

УТВЕРЖДАЮ

Исполняющий обязанности
руководителя Агентства
государственного строительного
и жилищного надзора
Ульяновской области
М.В.Симунова

« 19 » ноября 2011 г.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по реализации непосредственной формы управления
в многоквартирном доме**

(руководство для собственников помещений в многоквартирных домах)

Методические рекомендации по реализации непосредственной формы управления в многоквартирном доме разработаны с целью получения собственниками помещений в многоквартирных домах (далее – МКД) актуальной правовой информации по вопросам: что такое непосредственное управление МКД, в чем заключаются особенности его реализации, каковы плюсы и минусы такого способа управления МКД, какие обязанности возникают у собственников помещений и кто несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в МКД и предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Нормативные правовые акты, регулирующие особенности реализации непосредственной формы управления в многоквартирном доме

Наименование	Далее принятое сокращение по тексту
Жилищный кодекс Российской Федерации	ЖК РФ
Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290	Минимальный перечень услуг и работ

<p>Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290</p>	<p>Правила оказания услуг</p>
<p>Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416</p>	<p>Правила осуществления деятельности по управлению МКД</p>
<p>Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354</p>	<p>Правила предоставления коммунальных услуг</p>
<p>Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75</p>	<p>Правила проведения конкурса по отбору управляющей организации</p>
<p>Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491</p>	<p>Правила содержания общего имущества</p>
<p>Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170</p>	<p>Правила и нормы технической эксплуатации</p>
<p>Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании</p>	<p>Правила пользования газом</p>

и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410	
---	--

Что такое непосредственное управление многоквартирным домом

Непосредственное управление МКД - это согласованная деятельность собственников помещений по надлежащему содержанию общего имущества, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме.

Непосредственное управление возможно в МКД, количество квартир в котором составляет не более тридцати (п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

При указанном способе управления общее собрание собственников (далее - ОСС) выбирает организации для оказания услуг по содержанию и (или) для выполнения работ по ремонту общего имущества в МКД.

В качестве одной стороны заключаемых договоров выступают все или большинство собственников помещений в таком доме (ч. 1 ст. 164 ЖК РФ).

В отношениях с третьими лицами вправе действовать (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ):

- один из собственников в доме, уполномоченный на эти действия решением ОСС;
- иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в доме.

Обратите внимание: заключение договора управления МКД при непосредственном способе управления жилищным законодательством не предусмотрено.

При выборе непосредственного управления МКД целесообразно выбрать:

- 1) подрядные организации;
- 2) совет МКД или уполномоченное лицо, которое будет действовать от имени собственников и в их интересах.

Коммунальные услуги предоставляются непосредственно ресурсоснабжающими организациями (далее - РСО). Договоры поставки коммунальных услуг с РСО каждый собственник заключает от своего имени (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ).

Услуга обращения с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО) предоставляется региональным оператором по обращению с ТКО (ч. 11.1 ст. 161 ЖК РФ) по отдельному договору с каждым собственником.

В обязанности РСО не входит содержание внутридомовых инженерных коммуникаций.

РСО отвечает за поставки коммунальных услуг надлежащего качества до границ общего имущества и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения МКД. Договором собственников с РСО может быть определена иная граница ответственности (ч. 15 ст. 161 ЖК РФ).

Ответственность перед собственниками помещений в МКД за содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг несут организации, с которыми у них заключены договоры (ч. 2.1 ст. 161 ЖК РФ):

Содержание МКД должно обеспечиваться подрядчиком на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (ч. 16 ст. 161 ЖК РФ).

Качество выполнения работ и оказания услуг должно соответствовать:

- заключенным договорам;
- требованиям Правил содержания общего имущества и Правил предоставления коммунальных услуг.

В чём заключаются особенности реализации непосредственной формы управления в многоквартирном доме

При переходе к непосредственному способу управления нужно соблюдать определённую процедуру.

Её можно условно разделить на три этапа:

1 этап: Формирование инициативной группы

Без инициативной группы в многоквартирном доме реализовать и правильно организовать управленческую деятельность практически не возможно.

Если в МКД собственники выбрали непосредственное управление и в доме более чем четыре квартиры, то собственники помещений в таком МКД на общем собрании обязаны избрать Совет МКД из числа собственников.

Совет МКД представляет собой орган, защищающий и отстаивающий интересы собственников помещений в доме. Норма, регламентирующая порядок избрания Совета МКД, содержится в ст. 161.1 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ на Совет МКД возлагаются следующие функции.

Функции, направленные на реализацию решений ОСС путём:

- обеспечения выполнения решений ОСС;
- осуществления контроля за исполнением договоров оказания услуг и (или) выполнением работ по содержанию и ремонту ОИ и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, в том числе помещений, входящих в состав ОИ;
- принятия решений о текущем ремонте ОИ в случае принятия соответствующего решения ОСС (п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Функции, направленные на разработку предложений по управлению МКД путём:

- вынесения на ОСС следующих вопросов:

- о порядке пользования ОИ;
- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту ОИ;
- по обсуждению проектов договоров, заключаемых собственниками в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг;
- о компетенции Совета МКД и избираемых комиссий;
- о принятии решений, не противоречащих ЖК РФ;
- представления собственникам предложений по вопросам планирования, организации управления, содержания и ремонта ОИ;
- представления собственникам в период подготовки к проведению ОСС заключения по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на собрании.

Инициативная группа (совет МКД) создаётся путем выбора по 1-2 представителя (в зависимости от конструктивных особенностей МКД и решения ОСС от каждого подъезда, этажа, квартиры) готовых организовать процесс и придерживаться условий работы. Эта группа сообщает остальным собственникам суть вопроса, объявляет, где и когда состоится ОСС.

На данном этапе разъяснительная работа среди жильцов дома может и должна осуществляться и органом местного самоуправления, в целях принятия собственниками помещений в МКД правильного выбора и реализации возможностей при непосредственном способе управления.

Информировать о подобных мероприятиях целесообразно письменно на доске объявлений у подъездов многоквартирного дома. Самый эффективный метод – проведение схода либо обхода собственников.

2 этап. Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Чтобы форма управления многоквартирного дома была утверждена, нужно зафиксировать волю собственников. Для этого необходимо организовать и провести ОСС.

Собственник, по инициативе которого созывается ОСС, обязан сообщить другим собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения (ч. 4 ст.45 ЖК РФ).

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ):

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

ОСС правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).

Решения ОСС об изменении способа управления МКД и выборе непосредственной формы считаются принятыми, если за их принятие проголосовало большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании (п.4 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

На ОСС кроме вопросов об изменении способа управления МКД и выборе непосредственной формы управления МКД решаются другие обязательные вопросы, касающиеся реализации данного способа управления.

Уже на данном этапе собственники помещений в МКД должны знать, с какими подрядными организациями планируется заключение договоров на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Для этого переговоры с потенциальными организациями должны быть проведены заранее в целях предварительного обследования многоквартирного дома и его конструктивных элементов, инженерных систем.

Предварительное обследование общего имущества в МКД, поможет определить какие виды и объёмы работ текущего характера необходимо включить в договор подряда на текущий год и позволит определить стоимость необходимых работ в целях утверждения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества.

В повестку дня ОСС необходимо включать вопросы:

- Об утверждении состава общего имущества в МКД (п. 1 Правил содержания общего имущества).

Состав общего имущества определяется собственниками в МКД на основании техпаспорта дома и утверждается решением общего собрания. На основании ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в доме:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

- межквартирные лестничные площадки;

- лестницы;

- лифты, лифтовые и иные шахты;

- коридоры, колясочные;

- технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД (котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников в МКД:

- крыши;
- ограждающие и несущие конструкции (фундаменты, стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждения), а также окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и т.д.;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг (приборы учета, устройства сбора и передачи данных, программные продукты для сбора, хранения и передачи данных учета) в случаях, если установлены за счет собственников помещений в МКД;

- земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные расположенные на земельном участке объекты, предназначенные для его обслуживания (трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки).

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены МКД.

- Об утверждении перечня работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Собственники помещений МКД на ОСС должны утвердить перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества исходя из требований, установленных Правилами содержания общего имущества, и Минимального перечня услуг и работ.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, утверждаемый собственниками, должен содержать (п. 8 Правил осуществления деятельности по управлению МКД):

- объёмы работ и услуг;
- стоимость работ и услуг;
- периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ.

Периодичность выполнения отдельных работ и оказания услуг по содержанию общего имущества указана в Правилах и нормах технической эксплуатации, Минимальном перечне услуг и работ, Правилах пользования газом.

При утверждении на ОСС периодичность выполнения работ (оказания услуг), состав и объём работ (услуг) по содержанию общего имущества в МКД не могут быть меньше, чем это установлено законодательно.

- Об утверждении размера платы за содержание жилого помещения.

При непосредственном управлении МКД размер платы за содержание жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

При этом в состав указанной платы не включаются расходы на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме (п. 32 Правил содержания общего имущества).

Размер платы за содержание жилого помещения должен быть соразмерен утверждённому собственниками перечню, объёмам и качеству услуг и работ по содержанию конкретного дома (п. 35 Правил содержания общего имущества).

Размер платы должен определяться индивидуально для каждого МКД на основании утверждённого собственниками помещений такого дома перечня и периодичности проведения работ и (или) оказания услуг.

- О заключении договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД с конкретными лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Необходимо учитывать, что выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями (п.8 Правил оказания услуг, Правила пользования газом).

Оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляются с использованием инвентаря, оборудования и препаратов, имеющих соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства Российской Федерации (п.7 Правил оказания услуг).

- Об утверждении условий договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД с конкретными лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, необходимо обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы; вести и хранить техническую документацию на МКД и своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными (п. 6 Правил оказания услуг).

- О наделении конкретного собственника в МКД полномочием действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами.

При этом необходимо учитывать, что при наделении данного собственника полномочием на подписание договоров с третьими лицами права и обязанности по таким договорам возникают у всех собственников помещений в МКД.

- Об определении уполномоченного собственника на направление уведомления о смене способа управления МКД (п. 18 Правил осуществления деятельности по управлению МКД):

- в организацию, которая ранее управляла таким домом;
- орган государственного или муниципального жилищного контроля.

Уведомление направляется в течение пяти рабочих дней со дня, когда ОСС приняло решение сменить способ управления домом или расторгнуть договор управления.

- Об определении лица, уполномоченного принять техническую документацию на МКД от организации, ранее управляющей МКД.

Указанная документация подлежит передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества. Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества (п. 20 Правил осуществления деятельности по управлению МКД).

Алгоритм передачи техдокументации следующий.

Во-первых, надо направить уведомление о смене способа управления МКД (п. 18 Правил осуществления деятельности по управлению МКД):

- в организацию, которая ранее управляла таким домом;
- орган государственного или муниципального жилищного контроля.

Уведомление направляет уполномоченный собственник по решению ОСС.

Уведомление должно содержать:

- наименование и адрес организации, с которой расторгнут договор управления,
- сведения о принятом на ОСС о выборе непосредственного способа управления МКД;
- сведения об одном из собственников, уполномоченном решением ОСС принять техническую документацию на МКД;
- требование о передаче технической и иной документации на МКД в соответствии с законодательством.

Обязательно приложите копию протокола общего собрания, на котором принято решение о смене способа управления МКД.

Во-вторых, организация, которая ранее управляла МКД, обязана сообщить лицу, направившему в ее адрес уведомление, дату, время и место предстоящей передачи документации.

В-третьих, необходимо оформить получение документов в установленный день и по указанному адресу.

Получение документации оформляют актом приёма-передачи, в котором указывается (абз. 2 п. 22 Правил осуществления деятельности по управлению

МКД).

Если между сторонами есть разногласия по количеству и качеству состава документации, необходимо отразить их в акте.

Копия акта направляется в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

Документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в МКД (п. 20 Правил осуществления деятельности по управлению МКД).

Данный этап является основным при переходе на новый вид управления многоквартирным домом.

Процедура организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должна быть проведена инициатором общего собрания с соблюдением требований, предусмотренных статьями 44 - 48 ЖК РФ.

3 этап. Заключение договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, а также договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления, обращения с твердыми коммунальными отходами

Надлежащее содержание общего имущества при непосредственном управлении МКД обеспечивается собственниками помещений путём заключения договоров о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы в соответствии со статьей 164 ЖК РФ (пункт 16 Правил содержания общего имущества).

Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с ТКО заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление МКД, от своего имени (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ).

Вместе с тем на практике обязанность собственников помещений в МКД при непосредственном управлении по обеспечению содержания общего имущества в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества, Минимального перечня работ и услуг не всегда выполняется. В ряде случаев отсутствуют заключенные договоры на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, аварийно-диспетчерское обслуживание, договоры на содержание дымовых и вентиляционных каналов, договоры на выполнение работ в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение), договоры на выполнение работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту лифтов.

Уклонение собственников от исполнения обязанности по содержанию общего имущества при непосредственной форме управления МКД ведёт

к неизбежному процессу обветшания и приведению дома в аварийное состояние, несвоевременной подготовке жилого здания к началу отопительного сезона, создаёт угрозу безопасному проживанию граждан.

В связи с чем органам местного самоуправления надлежит обеспечить проведение разъяснительной работы с собственниками помещений МКД, находящихся в непосредственном управлении.

Согласно подпункту 2 пункта 3 Правил проведения конкурса по отбору управляющей организации конкурс проводится, если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в случае, если большинство собственников помещений в МКД не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ.

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации даны разъяснения о том, что установление органом местного самоуправления факта незаключения собственниками помещений в МКД при непосредственном управлении обязательных в соответствии с законодательством договоров является основанием для признания такого дома, оставшимся без управления. В указанном случае орган местного управления обязан провести конкурс по отбору управляющей организации в соответствии с положениями части 4 статьи 161 ЖК РФ.

Каковы плюсы и минусы непосредственной формы управления в многоквартирном доме

Преимуществом непосредственного управления МКД является, в частности, отсутствие расходов на управление, характерных для способа управления через управляющую организацию.

Недостатком этого способа управления является, снижение эффективности управления и качества жилищно-коммунальных услуг при большом количестве собственников помещений, необходимость проведения общих собраний по каждому жилищному вопросу.

Какие обязанности возникают у собственников помещений

Подпунктом «а» пункта 28 Правил содержания общего имущества установлено, что в случае управления МКД непосредственно собственниками помещений они также обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание жилого помещения в МКД как и при любом ином способе управления МКД.

На основании вышеизложенного выбор собственниками помещений непосредственного управления МКД не освобождает их от обязанности несения расходов на содержание общего имущества.

Кто несёт ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в МКД и предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества

В соответствии с частью 2.1. статьи 161 ЖК РФ, при осуществлении непосредственного управления МКД собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с ТКО, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации Правилами содержания общего имущества, Правилами предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с частью 15. ст. 161 ЖК РФ организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в МКД на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (ч.16. ст. 161 ЖК РФ).
