



Министерство энергетики и ЖКХ
Красноярского края

Управление многоквартирными домами

Публикуется с изменениями на 01.09.2014



ОГЛАВЛЕНИЕ

Управление многоквартирным домом.....	2
Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.....	5
Плюсы и минусы способов управления	11
Совет многоквартирного дома	13
Контроль за управлением многоквартирным домом на государственном и муниципальном уровнях	16
О стандартах раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами	19
Лицензирование	22
Контактная информация контрольно-надзорных органов Красноярского края	24

Управление многоквартирным домом

Управление – это процесс планирования, организации, мотивации и контроля, необходимый для формулирования и достижения цели.

В соответствии со статьей 4 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) жилищное законодательство регулирует отношения по поводу управления многоквартирными домами.

Жилищный кодекс определяет управление многоквартирным домом как деятельность, направленную на достижение следующих целей:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- решение вопросов пользования указанным имуществом;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В свою очередь постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» в понятие управление жилищным фондом включает:

- организацию эксплуатации жилищного фонда;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Таким образом, положениями указанных нормативных актов определено, что управление многоквартирным домом — это деятельность, основу которой составляет организация обслуживания, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, взаимодействие с организациями, предоставляющими жилищно-коммунальные услуги, и с собственниками помещений в многоквартирном доме, и которая направлена на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным ко-

перативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Следует отметить, что по своей сути указанная норма носит официальный характер и содержит в своем предписании государственно-волевое требование по выбору способа управления многоквартирным домом, обязательное к исполнению.

Для того, чтобы собственники помещений многоквартирного дома могли сделать правильный выбор, они должны четко представлять, что такое управляющая организация, товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ) и непосредственное управление.

Управляющая организация – это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом.

Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Управляющая организация осуществляет управление многоквартирным домом на основании договора управления, заключенного в письменной форме между этой управляющей организацией и собственниками помещений.

Второй способ управления – это **ТСЖ**, которое представляет собой некоммерческую организацию, объединяющую собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

Создается на основании решения общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме.

ТСЖ является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет печать, расчетные и иные счета в банке, поэтому вправе заключать договоры на обслуживание дома с подрядными организациями или частными лицами.

Устав ТСЖ утверждается на общем собрании собственников. Если после принятия решения о создании ТСЖ в него не вступят собственники, обладающие в совокупности более чем 50% голосов, создание ТСЖ будет считаться незаконным.

Членами ТСЖ могут быть только собственники помещений.

ТСЖ может быть создано собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах, а также собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

При осуществлении **непосредственного управления** многоквартирным домом 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), 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 в многоквартирном доме, правилами предоставления, пристановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме осуществляется в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать.

Правовая природа необходимости выбора способа управления многоквартирным домом вытекает из статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая содержит в своем предписании требование несения собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества.

Статьей 36 Жилищного кодекса установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, следовательно, содержание общего имущества – это обязанность собственников помещений многоквартирного дома. Долевая собственность обусловила обязательность объединения усилий собственников помещений многоквартирного дома для определения порядка управления и содержания общего имущества многоквартирного дома. В свою очередь, действующим законодательством определен четкий механизм реализации решений собственников помещений такого управления.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома

В соответствии с частью 1 статьи 44 Жилищного кодекса общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Решения общего собрания влекут правовые последствия для всех субъектов многоквартирного дома. Таким образом, инициатору проведения общего собрания собственников помещений при организации таковых по вопросам, связанным с управлением и содержанием общего имущества многоквартирного дома, по возможности необходимо учитывать интересы большинства.

В части 2 указанной статьи Жилищного кодекса определен перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – это:

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том

числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.2) принятие решений о получении ТСЖ либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме этого, в статьях 45-48 Жилищного кодекса законодательно закреплен порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

Следует отметить, что только при обязательном соблюдении всех норм, определенных статьями 45-48 Жилищного кодекса, решения собрания будут легитимными (законными, признанными). В случае несоблюдения обязательных требований такие решения будут признаны судом недействительными.

Сравнительная характеристика способов управления многоквартирным домом

Параметры выбора способа управления		Управления многоквартирным домом		
№ п/п	Непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме	объединением собственников помещений в многоквартирном доме (ТСЖ, ЖК и т.д.)	Управляющей организацией	
1.	Количество собственников помещений в многоквартирном доме, чел.	2	3	4
1.	Не более 16	Свыше 16	Свыше 16	Свыше 2
2.	Степень вовлечения собственников помещений в многоквартирном доме в процесс управления таким домом	Высокая.	Средняя.	Низкая.
3.	Заключение договоров с организациями-поставщиками ЖКУ	Договоры на поставку коммунальных услуг заключаются каждым собственником непосредственно, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени. Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими таковые виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. Все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.	Заключаются ТСЖ, ЖК и иными ПК с организациями-поставщиками ЖКУ	Заключаются управляющими организациями с поставщиками ЖКУ

1	2	3	4	5
4.	Заключение договора управления многоквартирным домом	Заключения договора не требуется	Заключается с каждым собственником	Заключается с каждым собственником или с председателем Совета МКД при наличии доверенности от каждого собственника
5.	Обучение собственников	Возможны затраты на обучение каждого собственника	Потребуется, если в органы управления выбраны не професионалы в области управления многоквартирным домом, На обучение председателя, бухгалтера, членов правления, членов ревизионной комиссии	Не требуется, но возможно обучение членов Совета МКД по инициативе УО
6.	Затраты на содержание штата управления	Нет	Есть, расходы включаются в оплату за содержание и ремонт жилого помещения	Есть, расходы включаются в оплату за содержание и ремонт жилого помещения
7.	Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме	Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично, либо через выработанного на общем собрании представителя с оформлением доверенности	Если функция защиты прав и законных интересов собственников прописана в Уставе ТСЖ, ЖК, ПК, то собственники могут обратиться непосредственно в ТСЖ, ЖК, ПК, ТСЖ выступает от лица собственников при взаимодействии с третьими лицами	Собственники со всеми вопросами обращаются в УО в соответствии с условиями договора управления
8.	Возможность снижения затрат собственников на содержание и обустройство дома	Выполнение работ (уборка подъездов, уборка территории, ремонт малых архитектурных форм и т.д.) собственными силами	Оказание некоторых видов услуг собственными силами (дворники, уборщицы, сантехники); содействие ОМС в виде предоставления бюджетных средств на кап. ремонт и обучение персонала (ст. 165 ЖК); осуществление коммерческой деятельности (ст. 137 ЖК РФ)	Выбор управляющей организации, предоставляющей услуги по ценным, удовлетворяющим интересы собственников помещений в доме
9.	Контроль за содержанием общего имущества в многоквартирном доме	Децентрализованный	Централизованный	Децентрализованный

10.	Наличие общего имущества в многоквартирном доме, использование которого может приносить доход	<p>Осуществление деятельности, связанной с извлечением выгоды от использования общего имущества, возможно только при регистрации какого-либо собственника в качестве индивидуального предпринимателя, при этом все или большая часть собственников помещений в многоквартирном доме должны выдать доверенность такому индивидуальному предпринимателю на осуществление решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с извлечением выгоды от использования общего имущества. Реализация такого механизма связана со значительной долей риска, в связи сложностью осуществления эффективного контроля за деятельностью индивидуального предпринимателя</p> <p>ТСЖ, ЖК, ЖСК на основании решения общего собрания собственников помещений отсутствовать деятельность, связанную с извлечением выгоды от использования общего имущества в многоквартирном доме, в целях управления данным домом (реализации решения общего собрания собственников о сдаче в аренду помещений в многоквартирном доме и т.д.)</p>
11.	Возможность аккумулирования фондов накопления	<p>Накопление денежных средств в наличной форме</p>

Плюсы и минусы способов управления

ТСЖ

Плюсы:

самостоятельность распоряжения денежными средствами собственниками помещений через органы правления;

собственники помещений самостоятельно решают, как управлять своим домом: собственными силами или с привлечением специалистов-профессионалов (управляющего или управляющую организацию (физическое или юридическое лицо));

самостоятельно формирует свой бюджет с возможностью формирования резервных фондов за счет взносов членов ТСЖ;

самостоятельно планирует работы по содержанию и ремонту своего дома, определяет их очередность, контролирует их качественное выполнение;

может иметь дополнительные доходы от сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся в общедолевой собственности, рационально использовать конструктивные элементы здания и земельный участок для представления рекламных площадей;

осуществление контроля членами ТСЖ;

проведение не реже одного раза в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

возможность переизбрания правления;

создание юридического лица со своим банковским счетом и обладающее правом на судебное разбирательство;

ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью для достижения целей, предусмотренных Уставом (о строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме; возможность сдачи в аренду помещения и использование прибыли на нужды всего дома).

Минусы:

недостаточность компетентных специалистов;

высокий риск нецелевого использования денежных средств правлением.

Управляющая компания

Плюсы:

компетентность и профессионализм сотрудников в управлении; высокая степень материально-технического обеспечения.

Минусы:

высокий риск нецелевого использования денежных средств управляющей компанией;

сложность в осуществлении контроля за использованием денежных средств, предназначенных на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

сложность в расторжении договора, в случае выбора новой управляющей организации при отсутствии объективных причин.

Непосредственное управление

Плюсы:

высокая степень осуществления контроля за начислением размера платы за коммунальные услуги и качеством коммунальных услуг;

снижение финансовой нагрузки на потребителей за счет отсутствия платы за управление, выполнение санитарных работ собственными силами.

Минусы:

низкая степень материально-технического обеспечения;

сложность в накоплении денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества;

при непосредственном способе управления между собственниками и ресурсоснабжающими организациями отсутствует посредник в лице юридического лица, способный наиболее эффективно защищать интересы жильцов.

Как показала практика, на выбор способа управления многоквартирным домом оказывает влияние ряд субъективных факторов: технические особенности и состояние объекта, менталитет собственников, уровень развития рыночных отношений в субъекте Российской Федерации. При этом актуальной проблемой остается контроль за расходованием денежных средств, предназначенных на управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества. С целью решения указанной проблемы государство законодательно закрепило нормы, позволяющие осуществлять

контроль собственниками помещений многоквартирного дома через совет многоквартирного дома.

Совет многоквартирного дома

Согласно статье 161.1 Жилищного кодекса установлено, что в случае, если в многоквартирном доме не создано ТСЖ либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется. При этом, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме ТСЖ.

Совет многоквартирного дома создается только в одном многоквартирном доме. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Полномочия совета многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома,

избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Полномочия председателя многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, связанным с условиями заключения договора;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, обязательные при непосредственном управлении многоквартирным домом. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Кроме контроля на уровне собственников помещений многоквартирного дома, законодательством в жилищной сфере определены нормы, предписывающие осуществление контроля на государственном и муниципальном уровнях.

Контроль за управлением многоквартирным домом на государственном и муниципальном уровнях

Контроль на государственном и муниципальном уровнях включает в себя проведение проверки по соблюдению требований:

к порядку создания ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, уставу ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива;

к порядку внесения изменений в устав такого товарищества или такого кооператива;

к порядку принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом;

к порядку утверждения условий договоров управления многоквартирным домом и их заключения;

к порядку содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме;

в области применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;

наймодателями жилых помещений в наемных домах социального использования обязательных требований к наймодателям и нанимателям жилых помещений в таких домах, к заключению и исполнению договоров найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договоров найма жилых помещений.

При осуществлении государственного и муниципального жилищного контроля должностные лица органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля имеют право:

выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, в том числе об устранении в шестимесячный срок со дня направления такого предписания несоответствия устава ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, внесенных в устав изменений обязательным требованиям;

составлять протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривать дела об указанных административных правонарушениях и принимать меры по предотвращению таких нарушений;

направлять в уполномоченные органы материалы, связанные с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел по признакам преступлений.

Орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями:

о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований Жилищного кодекса;

о ликвидации ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или такого кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям Жилищного кодекса либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества или такого кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

о признании договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований Жилищного кодекса о выборе управляющей организации, об утверждении

условий договора управления многоквартирным домом и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об утверждении условий указанных договоров;

в защиту прав и законных интересов собственников, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований;

о признании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным Жилищным кодексом.

Следует отметить, что в статье 165 Жилищного кодекса установлено, что орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления ТСЖ либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива общественных объединений, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией обязательств, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Согласно Федеральному закону от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» прокуратура Российской Федерации - единая федеральная централизованная система органов, осуществляющих от имени Российской Федерации надзор за соблюдением Конституции Российской Федерации и исполнением законов, действующих на территории Российской Федерации гражданами и не гражданами, независимо от правового статуса, имущественного и должностного положения.

Обращаем Ваше внимание, что кроме прокуратуры, контроль за исполнением требований по пожарной безопасности осуществляют ГУ МЧС по Красноярскому краю, по санитарно-гигиенической, экологической безопасности - Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Красноярскому краю, контроль за исполнением в области градостроительной деятельности - Служба по контролю в области градостроительной деятельности Красноярского края.

В перечень способов контроля потребителей за осуществлением деятельности по управлению многоквартирными домами входит право на ознакомление информацией, предусмотренной Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731.

О стандартах раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами

Управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующую информацию:

а) общая информация об управляющей организации, о товариществе и кооперативе;

б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления), товарищества и кооператива;

в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством Российской Федерации судебном порядке.

Информация размещается управляющей организацией, ТСЖ или кооперативом на официальном сайте в сети Интернет, определяемом

уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Кроме этого управляющей организацией информация раскрывается на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.

ТСЖ и кооперативами информация раскрывается на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору ТСЖ и (или) кооператива:

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого товарищество или кооператив осуществляют свою деятельность.

При этом информация для граждан должна быть доступна в течение 5 лет.

Управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны сообщать по запросу потребителей - граждан и организаций, являющихся собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном доме (далее - потребитель), адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация.

Изменения, внесенные в раскрытую информацию, подлежат опубликованию в тех же источниках, в которых первоначально была опубликована соответствующая информация, в следующие сроки:

а) на официальном сайте в сети Интернет - в течение 7 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

б) в официальных печатных изданиях - в течение 30 дней со дня изменения соответствующих сведений;

в) на информационных стенах - в течение 2 рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

Раскрытие информации может осуществляться на основании письменного запроса и запроса в электронном виде.

В случае если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет и (или) в официальных печатных изданиях, управляющая организация, товарищество и кооператив вправе, не раскрывая запрашиваемую информацию, сообщить адрес указанного официального сайта и (или) наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация.

Информация на основании запроса, поступившего в электронном виде, предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса управляющей организацией и в течение 5 рабочих дней - товариществом и кооперативом.

Предоставление информации по письменному запросу осуществляется управляющей организацией в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации.

Предоставление информации по письменному запросу осуществляется товариществом и кооперативом лично потребителю по адресу фактического местонахождения органов управления товарищества или кооператива в течение 20 дней со дня поступления письменного запроса.

Контроль за соблюдением требований к раскрытию информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами осуществляет служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

Необходимо отметить, что за неисполнения требований к раскрытию информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами пунктом 7.23.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушения предусмотрена административная ответственность, предусматривающая наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - от двухсот пятидесяти тысяч до трехсот тысяч рублей.

Совершение административного правонарушения, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение - влечет дисквалификацию на срок от одного года до трех лет.

Лицензирование

Для перехода к государственному регулированию деятельности в сфере управления многоквартирными домами, основанному на механизме лицензирования, Жилищный кодекс дополнен разделом X «Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами», предусматривающим:

- 1) требование о наличии у лиц, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, лицензии, а у лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, - квалификационного аттестата;
- 2) установление лицензионных требований Правительством Российской Федерации;
- 3) осуществление лицензирования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, при этом лицензия будет действовать на территории только того субъекта Российской Федерации, органом исполнительной власти которого она выдана;
- 4) установление срока, до которого все лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, должны получить лицензию и квалификационный аттестат до 1 мая 2015 года.

Государственное регулирование в сфере управления многоквартирными домами через систему лицензирования должно предусматривать:

- 1) отказ в выдаче лицензий управляющим организациям, руководителям которых ранее было назначено административное наказание в виде дисквалификации или которые были судимы за преступления в сфере экономики, а также, если имеется информация о привлечении соискателя лицензии к административной ответственности два раза в течение одного календарного года, предшествующего дате обращения с заявлением о предоставлении лицензии. Это позволит «очистить» рынок управления от недобросовестных участников;
- 2) в случае, если в течение календарного года лицам, на которых

уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, было два раза назначено административное наказание за нарушения, допущенные при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом, а также за неисполнение или ненадлежащее исполнение законного предписания органа государственного жилищного надзора, орган государственного жилищного надзора обязан обратиться в суд с заявлением об аннулировании лицензии. При этом действие лицензии приостанавливается до вступления в силу решения суда об аннулировании лицензии или возобновлении ее действия;

3) аннулирование лицензии влечет за собой расторжение всех договоров управления и невозможность приступить к осуществлению такой деятельности ранее чем через три года;

4) на период с момента приостановления действия лицензии до вступления в силу решения суда об аннулировании лицензии или возобновлении ее действия деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется тот же лицензиат, при этом расчеты за поставленные коммунальные услуги будут осуществляться гражданами напрямую с ресурсоснабжающими организациями. Это позволяет до выбора новой управляющей организации обеспечить сохранность средств, внесенных в качестве платы за коммунальные услуги.

Наименование организации	Адрес местонахождения, телефон, электронная почта	Способы обращения граждан
Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края	660049, г. Красноярск, ул. Парижской Коммуны, д. 33 8 (391) 212-46-21, public@krasnadzor.ru	- К руководителям, заместителям руководителей указанных организаций можно обратиться письменно или непосредственно на личном приеме граждан. - Оформленные в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» письменное обращение, заявление или жалобу, можно отправить почтой по указанным адресам места нахождения организаций и по средствам электронной почты.
Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Красноярскому краю	660049, г. Красноярск, ул. Караганова, д. 21 8 (391) 226-89-50, office@24.rosпотребnadzor.ru	- Личный прием граждан проводится руководителями, заместителями руководителей, начальниками отделов организаций в соответствии с графиком приема граждан. Необходимые разъяснения, а также информацию о времени приема того или иного должностного лица можно получить в приемных руководителей данных организаций по указанным номерам телефонов.
Главное Управление МЧС России по Красноярскому краю	660049, г. Красноярск, пр. Мира, д. 68 8 (391) 211-47-83, sekretar@mchsksk.ru	
Служба по контролю в области градостроительной деятельности Красноярского края	660009, г. Красноярск, ул. Марковского, д. 21 8 (391) 227-39-13, krasarh@yandex.ru	

В целях повышения правовой грамотности населения в Красноярском крае в 2011 году по поручению Губернатора Красноярского края создан консультационно-правовой центр по вопросам организации предоставления жилищно-коммунальных услуг населению — Call-центр по вопросам ЖКХ — для предоставления устных консультаций гражданам в телефонном режиме:

8-800-333-7007 - бесплатная линия для всех жителей края,

8 (391) 273-03-00 - городской номер г. Красноярска.