«Взаимодействие с управляющими компаниями: права и обязанности управляющих компаний, собственников жилых помещений, в т.ч. определение платы за содержание жилого помещения»

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С УК

Эффективное взаимодействие управляющей компании и жильцов — залог качества обслуживания и комфортных условий жизни в доме

ОЖИДАНИЕ И РЕАЛЬНОСТЬ

Управляющие компании призваны:

- эффективно управлять средствами, выделяемыми на эксплуатацию и обслуживание дома
- заниматься его обслуживанием, ремонтом и благоустройством

На практике сотрудничество с УК зачастую выливается в противостояние между жильцами и руководством компании.

ОСНОВА ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ДОМА – ВЗАИМНАЯ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТЬ ОБЕИХ СТОРОН

Для эффективного взаимодействия с УК собственниками помещений на общем собрании может быть выбрана инициативная группа.

Задачи инициативной группы:

- выявление реальных проблем дома
- постановка задач по их решению перед УК
- контроль за работой УК

Входящие в инициативную группу лица должны иметь свободное время для решения общественных вопросов.
А юридические или финансовые знания членов инициативной группы станут залогом ее эффективной работы.

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД

- **Гражданский кодекс РФ** содержит базовые нормы права, которые определяют содержание всех других актов гражданского законодательства

Гражданский кодекс

- **Жилищный кодекс РФ** регулирует отношения, связанные с использованием жилых помещений, общим имуществом собственников, правами граждан в жилищной сфере, а также управлением МКД

Жилищный кодекс

- **Градостроительный кодекс РФ** определяет нормы, регулирующие эксплуатацию зданий и сооружений

Градостроительный кодекс

- **Закон «О защите прав потребителей»** закрепляет обязанности УК как юридического лица, оказывающего услуги потребителям.

Закон «О защите прав потребителей»

- **Кодекс об административных правонарушениях** содержит положения об ответственности УК за нарушение действующего законодательства РФ в сфере управления МКД

Кодекс об административных нарушениях

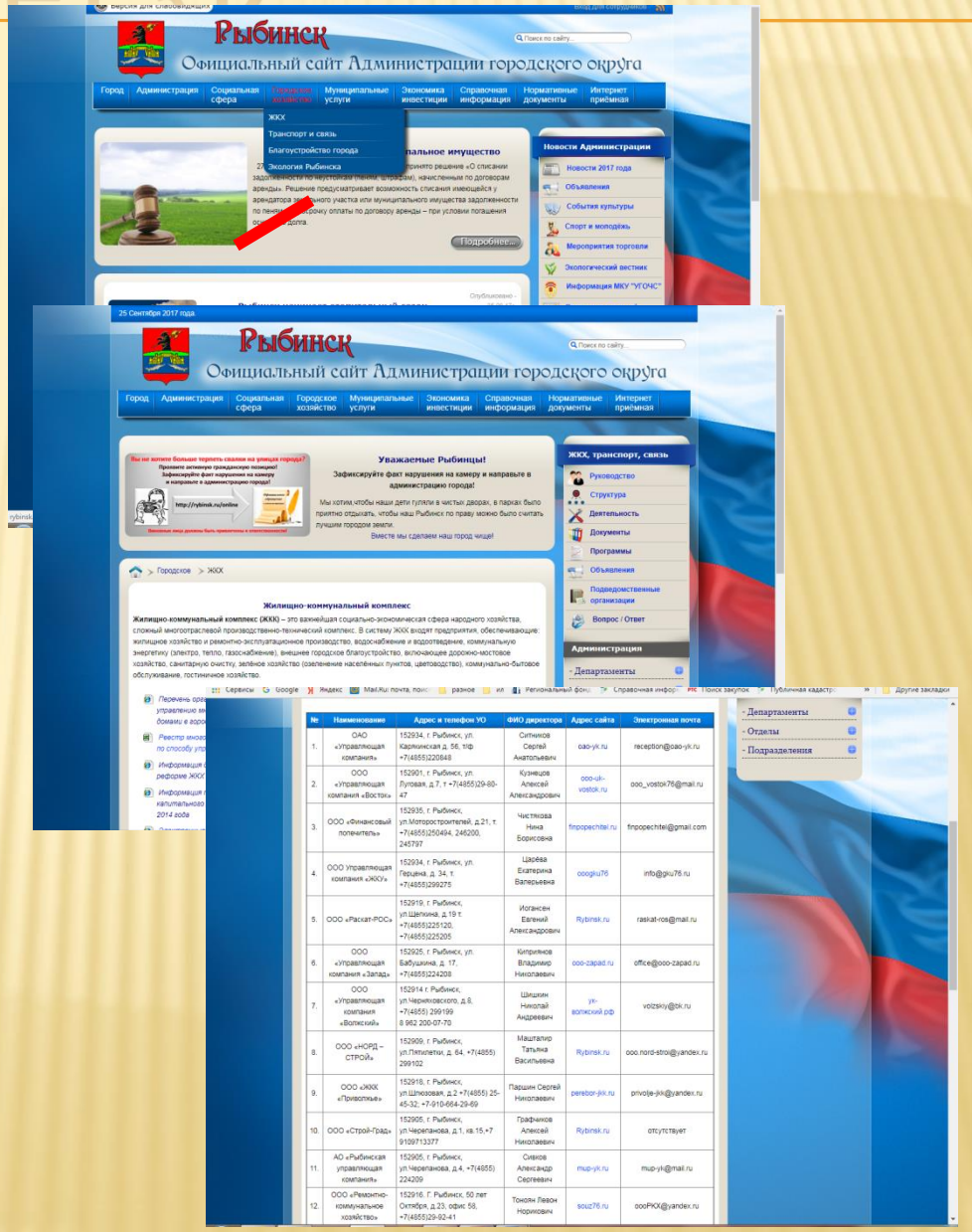
ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД

Особое внимание стоит уделить разделу «Права и обязанности сторон»:

1. Обязанности управляющей организации
2. Права управляющей организации
3. Обязанности собственника
4. Права собственника

ОТЧЕТ УК

- Зайти на сайт Администрации городского округа город Рыбинск (www.rybinsk.ru)
- Перейти в раздел городское хозяйство / ЖКХ.
- В открывшемся окне выбрать *Перечень организаций по управлению многоквартирными домами в городе Рыбинск*
- В перечне организаций найти свою и по ссылке на адрес сайта УК перейти на их сайт.
- Найти отчеты УК и найти свой дом (скачать).



ОТЧЕТ УК (ПРИМЕР)

www.ooo-zapad.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=251:----------01012016--31122016&catid=77:2017-&Itemid=130

Сервисы | Google | Яндекс | Mail.Ru: почта, поис | разное | ил | Региональный фонд | Справочная информ | Поиск закупок | Публичная кадастро | Другие закладки

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ЗАПАД

Доверяйте профессионалам

Тепло и уют в Вашем доме

Главная | Новости | Обратная связь | О компании | поиск...

Информация

- Информация о проведенных общих собраниях
- Информация об использовании общего имущества в МКД
- Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с постановлением №731 РФ
- Поставщики и объемы коммунальных ресурсов
- Перечень многоквартирных домов
- Организации обслуживающие жилой фонд
- Договоры
- Тарифы
- Планы
- Отчеты
  - 2017 год
  - 2016 год
  - 2015 год
  - 2014 год
  - 2013 год
  - 2012 год
  - 2011 год
  - 2010 год
- Нарушения
- Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
- Памятка

Отчет перед собственниками помещений о выполнении договора управления за отчетный период с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.

50 Лет ВЛКСМ ул., 10 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 12 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 14 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 16 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 18 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 2 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 20 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 24 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 26 А за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 28 А за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 28 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 30 А за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 30 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 32 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 34 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 36 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 4 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 40 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 42 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 44 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 54 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 6 за 2016 год	скачать
50 Лет ВЛКСМ ул., 8 за 2016 год	скачать
9 Мая ул., 3 А за 2016 год	скачать
9 Мая ул., 30 за 2016 год	скачать
9 Мая ул., 4 за 2016 год	скачать
9 Мая ул., 6 за 2016 год	скачать
9 Мая ул., 9 А за 2016 год	скачать
Бабушкина ул., 1 за 2016 год	скачать
Бабушкина ул., 15 за 2016 год	скачать

Рыбинский дневник

РЫБИНСКИЙ ДНЕВНИК
День за днем!
ВСЕ ГОРОДСКИЕ НОВОСТИ

Школа ЖКХ

2017.09.20 15:53:04

Рыбинский

2017.09.15 15:53:20

Управляющие компании Рыбинска отчитываются о готовности к отопительному сезону

2017.09.08 11:12:01

Жители Рыбинска могут следить за ходом капремонта своего дома в интернете

2017.09.05 14:44:35

В Рыбинске на Красной площади меняют

ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЬЯ

- Проводить уборку мест общего пользования, то есть подъездов;
- Проводить уборку придомовой территории, а конкретнее земельного участка, который находится под многоквартирным домом. Если на земельном участке располагаются деревья, то вопрос об их обрезке или сносе также находится в зоне ответственности УК. Если дерево упадет и в результате падения повредит имущество или нанесет вред здоровью человека, то смело подавайте в суд на возмещение ущерба к управляющей компании;
- Содержать фасад дома в надлежащем состоянии: очищать от объявлений или закрашивать граффити;
- Вывоз мусора;
- Подготовка дома к осенне — зимнему периоду. Проведение промывки и опрессовки системы отопления, проведение поверки общедомовых счетчиков;
- Очистка крыши от снега и наледи в зимний период;
- Для управляющих организаций - заключение договора с аварийно-диспетчерской службой;
- Взаимодействие с лифтовой компанией (при наличии лифтов);
- Проведение мероприятий по дезинфекции и дезинсекции подвалов.

ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ПО РЕМОНТУ ЖИЛЬЯ

- Проводить ремонтные работы по восстановлению оконных рам и остекления в подъезде или техническом этаже в случае их отсутствия или поломки;
- Подъезды должны быть окрашены и побелены, в них должно быть освещение, также обязательным является надподъездное освещение;
- Ремонтные работы крыши в случае её протечки;
- Любые ремонтные работы общедомового имущества, связанные с предоставлением коммунальных услуг: стояки холодного, горячего водоснабжения, отопления или канализации, внутридомовых сетей электроснабжения.

Обязанности управляющей компании по предоставлению коммунальных услуг

- Отдельным пунктом хотелось бы сказать, что управляющая компания обязана обеспечить Вас коммунальными услугами. Дело в том, что когда УК берет в управление многоквартирный дом, то заключается договор с ресурсоснабжающей организации на поставку коммунальной услуги.

- В связи с этим за работу всех инженерных систем дома отвечает компания. Например, если до многоквартирного дома такая услуга, как отопление предоставляется, а в доме её нет, то ответственность здесь несет управляющая компания.

- Такая же ситуация и с водой, канализацией, газом или светом. Конечно, если услуга отсутствует по вине ресурсоснабжающей организации, то управляющая компания всё равно должна защищать Ваши интересы и приложить максимум усилий для изменения ситуации.

ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

- Требовать от собственников жилья своевременной, полной оплаты всех предоставленных эксплуатационно-коммунальных услуг, и при нарушении плательщиками сроков платежей выставлять пени;
- Потребовать от жильцов в заранее обговорённое время предоставить доступ в квартиру специалистам аварийных или эксплуатационных служб в целях осмотра и проверки коммуникационных систем и, при необходимости, осуществления их ремонта;
- Передавать сведения уполномоченным органам о незаконной перепланировке в помещениях;
- Проверять не реже раза в полугодие корректность и достоверность передаваемых жильцами показаний, снимаемых с приборов учёта разных ресурсов;
- В ситуациях, не противоречащих российскому законодательству, ограничивать проживающих в доме граждан в коммунальных услугах и предоставляемых ресурсах;
- Руководствуясь Законом о защите персональных данных граждан, привлекать для выполнения расчётов коммунальных платежей, распечатки квитанций и их доставки до конечных потребителей сотрудников из сторонних организаций.

УСТАНОВЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА СЖ

Правовая основа: ст. 156, 158 Жилищного кодекса РФ

СОСТАВ ПЛАТЫ ЗА СЖ С 01.01.2017

Плата за СЖ включает:

1. плату за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД
2. плату за холодную воду, потребляемую при содержании общего имущества в МКД
3. плату за горячую воду, потребляемую при содержании общего имущества в МКД
4. за электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества

Плата за СЖ включает:

1. плату за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД

Плата за ОДН в составе КУ

Условия применения состава платы за СЖ:

Способ управления:
УК, ТСЖ, ЖСК

Способ управления:
непосредственное управление, не выбран или выбран, но не реализован

Правовая основа: ст. 154, 156 ЖК РФ, ПП РФ №491, ПП РФ №354, письмо Минстроя №45099-АЧ /04

СОСТАВ ПЛАТЫ ЗА СЖ (290 ПП РФ)

1. Управление МКД (ведение технической документации по МКД, заключение договоров со специализированными организациями, контроль за выполнением работ, подготовка предложений по текущим работам по содержанию и ремонту общедомового имущества, начисление и сбор платежей за ЖКУ, работа по взысканию задолженности и пр.)

2. Содержание и ремонт общего имущества включает работы по надлежащему содержанию:

2.1. Обслуживание и ремонт конструктивных элементов зданий;

2.2. Обслуживание и ремонт внутридомового оборудования:

- систем ХВС, ГВС, ВО, тепло-, газо-, электроснабжения,
- диагностика газового оборудования,
- обслуживание дымоходов и вентканалов,
- обслуживание насосных станций,
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- содержание и ремонт лифтового оборудования, техническое освидетельствование и диагностика лифтов;
- техническое обслуживание ОДПУ.

2.3. Содержание иного общедомового имущества в МКД

- уборка мест общего пользования,
- проведение дератизации, дезинсекции, дезинфекции,
- содержание земельного участка,
- вывоз бытовых отходов,
- обеспечение требований пожарной безопасности;
- содержание мусоропроводов

2.4. Текущий (планово-предупредительный) ремонт общего имущества, в т.ч. асфальтового покрытия

3. Расходы на оплату коммунальных ресурсов на ОДН

ФОРМИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА СЖ

1. Плата за СЖ устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требования законодательства (ч.1 ст. 156 ЖК РФ).

2. Должна обеспечивать надежность МКД, безопасность для жизни и здоровья, доступность пользования помещениями и земельным участком(ПП РФ 491).Содержание общего имущества зависит от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в МКД.

3. Должна включать Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (ПП РФ 290)

4. Должны соблюдаться Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (ПП РФ 290).

5. Собственники вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества (за исключением коммунальных ресурсов, потребляемых на ОДН), или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества .

Правовая основа: ЖК РФ, ПП РФ 290, 491

ОСНОВАНИЯ И ПРИЧИНЫ ИЗМЕНЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СЖ ОМСУ

Причины:

1. Размер платы за СЖ не пересматривался в течение 3 лет (с 01.12.2013).

2. Обращения УК об увеличении платы за СЖ для нанимателей к Администрации, как собственнику муниципальных жилых помещений.

3. Инфляционные процессы:

- удорожание стоимости материалов;
- изменение заработной платы на Федеральном уровне (в связи с увеличением МРОТ);
- повышения тарифов на услуги специализированных организаций (обслуживающих лифты, газовое оборудование, дымоходы и вентканалы, осуществляющих дератизацию и пр.).

4. Требования законодательства:

- изменение периодичности работ по обслуживанию дымоходов и вентканалов;
- включение расходов по страхованию лифтов;
- изменение структуры платы за СЖ: включение расходов на ОДН.

Правовая основа: ст. 156, 158 ЖК РФ

ОСНОВАНИЯ ВКЛЮЧЕНИЯ В ПЛАТУ ЗА СЖ РАСХОДОВ НА РЕМОНТ АСФАЛЬТОВЫХ ПОКРЫТИЙ

П.1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, ПП РФ 491: «К общему имуществу в МКД отнесены земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты».

Ст. 158 ЖК РФ: «Собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.»

Причины включения в плату:

- многочисленные обращения граждан;
- отсутствие действий УК по ремонту покрытий;
- споры о том, чья это обязанность.

Расходы на ремонт асфальтовых покрытий

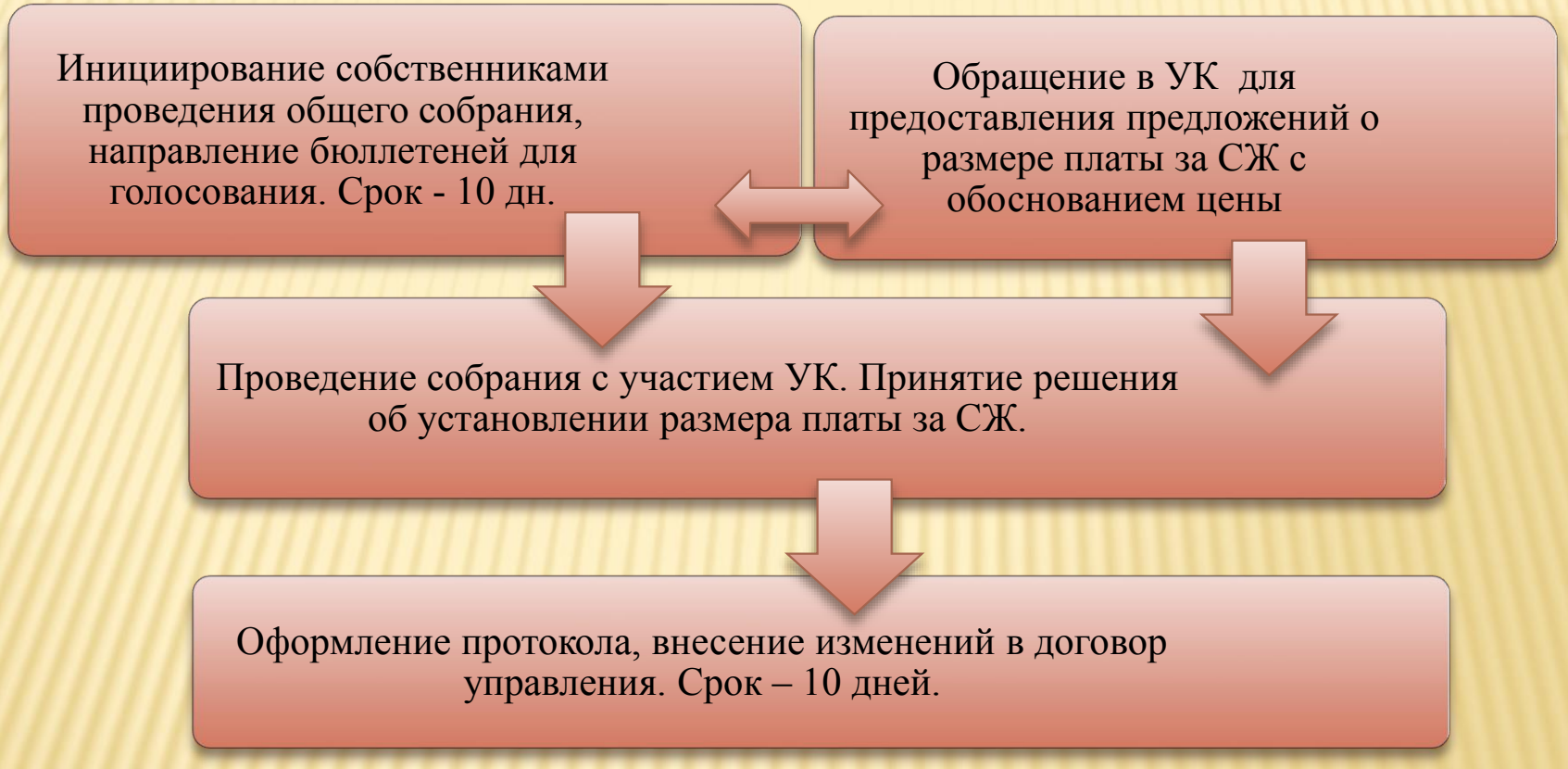
Стоимость работ определена на основании визуального обследования придомовых территорий МКД и сметного расчета стоимости 1м^2 ремонта асфальтового покрытия и приведена к показателю стоимости на 1 м^2 жилого помещения. Величина: 0,40 руб./ 1 м^2 жилого помещения.

Возможность исключения позиции:

- Решение общего собрании собственников об исключении указанных работ.
- При невыполнении работ по ремонту асфальтовых покрытий или выполнении их ненадлежащего качества

Правовая основа: ЖК РФ, ПП РФ 491, пост. Госстроя от 27.09.2003 №170

ПРОЦЕДУРА ПРИНЯТИЯ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ РЕШЕНИЯ О РАЗМЕРЕ ПЛАТЫ, ОТЛИЧНОГО ОТ УСТАНОВЛЕННОГО ОМСУ



Процедура принятия решения занимает min 20 дней.

Вопрос повестки: установить размер платы за СЖ, включающей плату за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома в сумме _____ за 1кв.м, без учета платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, платы за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, которая рассчитывается в соответствии с законодательством лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и включается в состав платы за содержание жилого помещения с 01.01.2017.

НАДЗОР ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УК

НЕИСПОЛНЕНИЕ УК СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- собственники вправе обратиться в один из вышеперечисленных органов с заявлением о проведении проверки в отношении УК
- после проверки выдается предписание об устранении выявленных нарушений
- при неисполнении требований управления дело будет передано в суд

РЕШЕНИЕ О СМЕНЕ УК

Собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора с УК:

- если УК не выполняет условия договора
- при выборе иной УК или иного способа управления МКД(применяется, если доказать бездействие УК сложно)
- если договор управления МКД заключен по результатам открытого конкурса (по истечении каждого последующего года со дня заключения такого договора)

КОНКУРЕНЦИЯ УК

Если решение собственников жилья о смене УК не оспорено, значит новая УК считается действующей.
Старая УК не может препятствовать ее работе.

ПЕРЕДАЧА ДОКУМЕНТАЦИИ

- **за 30 дней** до прекращения договора управления МКД старая УК обязана передать техническую документацию и иные, связанные с управлением домом документы, новой УК *(п.10 ст. 162 ЖК РФ)*

- **астрент** – денежная сумма, которую новая УК вправе потребовать от старой, если процедура восстановления и передачи утраченной документации не выполнена в срок *(п.3 Постановления Пленума ВАС РФ от 4 апреля 2014 г. № 22)*

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!