

Что входит в обязанности управляющей компании



Предоставляемая управляющими компаниями и ТСЖ услуга

по содержанию и ремонту жилья

в многоквартирных домах в соответствии с существующим законодательством требует обязательного выполнения ряда работ независимо от пожеланий и предпочтений жильцов. Относительно недавно изменившееся законодательство ужесточило требования к управляющим компаниям, одновременно на УК и ТСЖ возложен ряд новых обязанностей. К таковым относится достаточно широкий перечень работ и услуг по **текущему ремонту** многоквартирных домов, эксплуатации, а также работ организационных, называемых коммунальщиками «управлением многоквартирным домом», что, впрочем, не совсем верно. Интересно, что практически ни в одном **МКД** управляющие компании на 100% не исполняют свои обязанности, что объясняется не только низким профессионализмом, но и громоздкостью требований. В свете сложившейся ситуации мы приводим список основных работ и услуг, которые ныне должны предоставляться собственникам в ходе управления многоквартирным домом.

Оглавление.

I. Список основных работ и услуг, подлежащих обязательному исполнению управляющими компаниями и ТСЖ:

1. Эксплуатационно-ремонтные работы.
2. Организационные услуги.

II. Общие вопросы по исполнению управляющей компанией своих обязанностей.

III. Ответственность управляющей компании за неисполнение обязанностей.

I. Список основных работ и услуг, подлежащих обязательному исполнению управляющими компаниями и ТСЖ

1) Эксплуатационно-ремонтные работы:

• Обеспечение безопасного проживания. В обязанности управляющей компании входит соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, имущества, жизни и здоровья жильцов, поддержание архитектурного облика дома в соответствии с проектной документацией (В соответствии с п. 10 постановления правительства РФ №491 от 13 августа 2006 г.).



- Проведение осмотра **общего имущества многоквартирного дома**. Общий осмотр здания от крыши до подвала проводится, как правило, дважды в год (исключения – природные катаклизмы, непредвиденные ЧП, после которых следует производить внеплановые осмотры) накануне и по завершении отопительного сезона. Выявленные в здании поломки документируются, заносятся в журнал (**там же, п. 13**).
- Выполнение **текущего ремонта**, в ходе которого выявленные дефекты подлежат последующему устранению, что также входит в обязанности управляющей компании. Согласовав свои действия с собственниками, УК может выполнить **текущий ремонт** сиюминутно, либо утвердить письменный график постепенного устранения дефектов, растянув процесс на длительный отрезок времени, в проблемном доме — на несколько лет (Основные требования по техническому содержанию дома озвучены в **постановлении Госстроя РФ №170**).
- **Подготовка дома к зиме** (см. там же).
- Устранение внутридомовых **аварий в ЖКХ** в сроки, озвученные в Постановлении Госстроя РФ №170, а также рядом других нормативных документов.
- Обеспечение технического состояния внутридомовых сетей, позволяющего предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества (В соответствии с **п. 10 постановления правительства РФ №491 от 13 августа 2006 г.**).
- Соблюдение мер пожарной безопасности (См. **ФЗ №69 от 21.12.1994 «О пожарной безопасности»**).
- Санитарно-гигиеническая очистка и **уборка подъезда**, других мест общего пользования, уборка, озеленение и благоустройство **придомовой территории**, если последняя входит в состав общего имущества многоквартирного дома (В соответствии с требованиями **Федерального закона №52 от 30.03.1999 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»**).



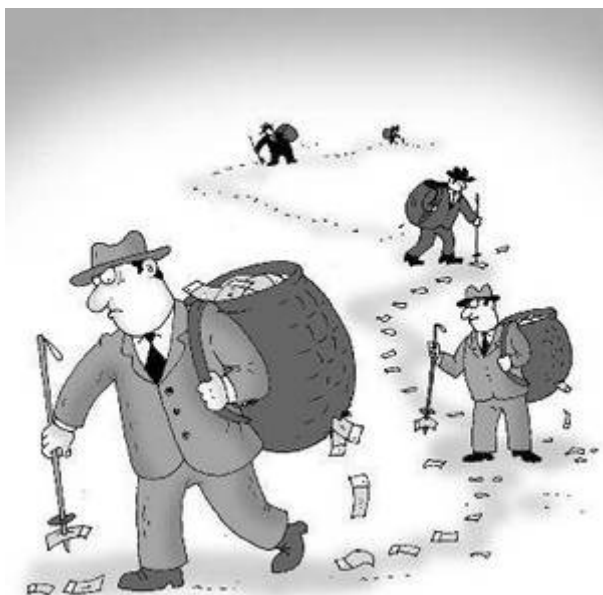
- Сбор и вывоз бытовых отходов, в том числе — отходов собственников нежилых помещений, образующихся в ходе предпринимательской деятельности, то есть расположенных в многоквартирном доме магазинов, парикмахерских и прочей инфраструктуры (Здесь и ниже — в соответствии с изменившимися п. 10–11 постановления правительства РФ №491).
- Организация мест временного складирования отработавших ртутьсодержащих (энергосберегающих) ламп и их последующая передача специализированным организациям на утилизацию.
- Обеспечение ввода и последующей эксплуатации общедомовых **счетчиков на коммунальные услуги**.
- Выполнение обязательных мероприятий по **энергосбережению** и повышению энергетической эффективности, позволяющих снижать стоимость проживания в доме путем снижения объемов потребления коммунальных услуг за счет их более эффективного использования. Данный список принимается региональными властями, оплата осуществляется отдельно, дополнительным тарифом — в соответствии с заключенным **энергосервисным договором**, который заключается дополнительно к договору управления многоквартирным домом (**Постановление Правительства РФ №491, п. 38.4–38.5**). При взаимном согласии эти работы могут выполняться за счет управляющей компании, которая впоследствии вернет вложения и заработает прибыль за счет достигнутой экономии.

2) Организационные услуги:

- Сбор платежей за **жилищно-коммунальные услуги** (при этом собственники должны оплачивать и работы по борьбе с задолжниками за «коммуналку» — судебные издержки, услуги коллекторских агентств и пр.), оплата предприятиям-монополистам предоставленных дому коммунальных ресурсов. Таким образом, содержание и война с неплательщиками за «коммуналку» ложится на плечи законопослушных собственников жилья (**там же, п. 29**).

- Выявление расхитителей энергоресурсов.
- Все виды работ с коммунальными предприятиями, обеспечивающие бесперебойное обеспечение собственников коммунальными услугами надлежащего качества, включая заключение договоров, **перерасчет за коммунальные услуги**, если они ненадлежащего качества.
- Обеспечение сохранности технической документации на многоквартирный дом.
- Осуществление регистрационного учета жильцов.
- Организация **общих собраний собственников**. Мероприятие организовывается не реже одного раза в год. На нем управляющая компания отчитывается о проделанной работе, «защищает» предложенный тариф на содержание и ремонт жилья на следующий год, а также решает различные другие хозяйственные проблемы.
- Информирование собственников об изменениях тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

II. Общие вопросы по исполнению управляющей компанией своих обязанностей



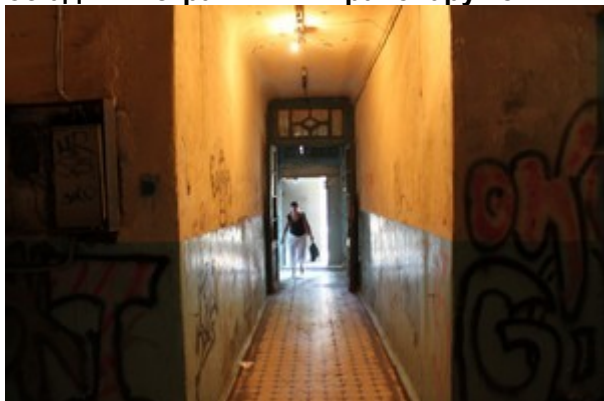
- Перечисленные выше работы являются прямыми обязанностями управляющей компании и ТСЖ по **управлению многоквартирным домом**, не зависимо от того, хотят или нет собственники жилья получать озвученный перечень услуг.

- Собственники жилья обязаны оплачивать перечисленные обязательные услуги. В соответствии со **ст. 156 Жилищного кодекса РФ**, «плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства».
- Стоимость содержания и ремонта жилья в каждом отдельно взятом доме устанавливается индивидуально, на общем собрании собственников, организованном управляющей компанией — в соответствии с **пп. 17, 35 постановления Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 года**. Тариф на содержание и ремонт жилья может оказаться в отдельном доме как выше, так и ниже муниципального. Если в результате тариф на «содержание» оказался выше муниципального, собственники доплачивают существующую разницу из своих средств, за жильцов неприватизированных квартир должны доплачивать городские власти из бюджета.

- Отсутствие **договора управления многоквартирным домом** между УК и собственниками, равно как и отсутствие в заключенном договоре письменных обязательств выполнять соответствующие работы не освобождает фирму от ответственности за непредоставление жильцам данных услуг (Здесь и ниже см. **Постановление Высшего Арбитражного суда РФ 6464/10**, а также **Постановление Пленума ВАС от 17 февраля 2011 г. №11**).
- Если управляющая компания не провела общее собрание и не утвердила совместно с собственниками стоимость содержания жилья, в доме действует муниципальный тариф — в соответствии с ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ. При этом в данном случае она окажется обязана предоставлять жильцам данные услуги по муниципальному тарифу. Недостаток средств, собираемых с жильцов, не освобождает управляющую компанию от ответственности за неисполнение обязанностей по содержанию многоквартирного дома.
- Если в доме выбрано **непосредственное управление**, обслуживающая жилье по договору подрядная организация не несет ответственности за не предоставление озвученных услуг — если они не предусмотрены договором подряда.

III. Ответственность за неисполнение обязательств управляющей компании:

- Нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от четырех тысяч до пяти тысяч рублей; на юридических лиц — от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей — в соответствии со **ст. 7.22 Кодекса об административных правонарушениях РФ**.



- **Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта** влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц — от одной тысячи до двух тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, — от одной тысячи до двух тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц — от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.
- **Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договоров управления, установленных стандартом раскрытия информации порядка способов или сроков раскрытия информации, либо раскрытие информации не в полном объеме, либо предоставление недостоверной информации** влечет 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(**ст. 7.23 КоАП РФ**).

▪ Нарушение требований пожарной безопасности к внутреннему противопожарному водоснабжению, электроустановкам зданий, сооружений и строений, электротехнической продукции или первичным средствам пожаротушения либо требований пожарной безопасности об обеспечении зданий, сооружений и строений первичными средствами пожаротушения влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до трех тысяч рублей; на должностных лиц — от шести тысяч до пятнадцати тысяч рублей;

на юридических лиц — от ста пятидесяти до двухсот тысяч рублей (**ст. 20.4 КоАП РФ**).

[Источник](#)