

ЛЕКЦИИ К ДИСЦИПЛИНЕ «ОРГАНИЗАЦИОННО-КОНТРАКТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ И РАЗРАБОТКА СМЕТЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ»

РАЗДЕЛ 1. ОРГАНИЗАЦИОННО-КОНТРАКТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ

Тема 1.1. Договорные отношения при организации эксплуатации зданий. Система договорных отношений в ЖКХ. Требования нормативных документов: рекомендации по составлению договоров. Типовые организационно-функциональные структуры эксплуатационных организаций. Порядок взаимодействия участников реализации договора, контракта на этапе эксплуатации здания. Выбор управляющей организации. Заключение договора управления. Существенные условия договора управления.

Требования нормативных документов: рекомендации по составлению договоров. Общие положения

Взаимоотношение между производителем услуг или товаров и потребителем этих услуг всегда оформляется договором (соглашением, контрактом) согласно Гражданского кодекса РФ (ГК РФ).

В гражданском праве контракт - соглашение, одной из сторон которого выступает **государство**. Для удовлетворения нужд государства закупки проводятся по закону 44-ФЗ.

Договор – инструмент для получения или предоставления прав одной из сторон или обеими сторонами. Также **договор** подразумевает исполнение обязательств одной из сторон (например, поставка товаров в срок), а **контракт** предусматривает ответственность двух сторон.

В отличие от контракта, договор может заключаться между любыми лицами. Стороной договора может быть обычный гражданин, индивидуальный предприниматель или организации любого типа.

В рамках закупок контракт и договор отличаются весьма существенно. и в основном именно за счет того, что первый из них регламентируется законом 44-ФЗ, а второй — законом 223-ФЗ. Вторым законом дает заказчиком гораздо

больше свободы. Например, они могут самостоятельно выбирать способ определения поставщика, тогда как закон 44-ФЗ жестко регламентирует этот вопрос.

Контракт и договор должны содержать ряд параметров. Существенными условиями являются, например, наименование сторон, предмет договора, его стоимость. При их отсутствии **соглашение будет считаться недействительным**. Также существует положения, которые включаются по желанию сторон.

В российском праве **соглашением** является любая договоренность между сторонами. Это понятие гораздо шире, чем договор и тем более контракт. Соглашение может быть и устным, под договором же в большинстве случаев подразумевается бумажный документ.

Трудовые отношения с работником оформляются путем заключения трудового договора (на неопределенный срок, срочного) или контракта.

Трудовой договор и контракт: соотношение понятий

Определения понятий «трудовой договор» и «контракт» содержатся в трудовом кодексе (ТК). Понятие «трудовой договор» шире понятия «контракт».

Все трудовые договоры можно разделить на два вида:

- 1) *на неопределенный срок (бессрочный)* — когда в трудовом договоре не оговорен срок его действия;
- 2) *срочный* — заключается на срок до 5 лет. Законодательство содержит случаи, когда заключается срочный трудовой договор, в частности:
 - на время выполнения определенной работы, когда время ее завершения не— на время выполнения сезонных работ;
 - на период отсутствия основного работника, за которым сохраняется место работы (должность/профессия), и др.

Система договорных отношений в ЖКХ

В сфере ЖКХ действует большое количество нормативных актов, направленных на регулирование отрасли и обеспечение взаимодействия граждан с

государственными и муниципальными органами по вопросам повседневной жизнедеятельности.

Среди них можно выделить следующие основные документы в рамках федерального законодательства.

1. Конституция Российской Федерации.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральные законы: от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ»; от 06.10.2003 № 131 -ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. Указ Президента РФ от 12.05.2008 № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти».
5. ПП РФ: от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда РФ»; от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»;
6. Приказы Министерства экономического развития РФ:
от 04.04.2011 № 144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории РФ и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров»; от 16 декабря 2015 г. № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе,

выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки».

7. Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

8. Постановление Госстроя России № 170 от 27.09.2003 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

ФЗ от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ»

Структура Жилищно-коммунального комплекса

Жилищно-коммунальное комплекс (ЖКК) - отрасль, определяющая условия жизнедеятельности человека, прежде всего, комфортность жилища, его инженерное благоустройство, качество и надежность услуг транспорта, связи, бытовых и других услуг.

Функционирование ЖКК - это обеспечение сохранности и эффективного использования жилищного фонда, бесперебойного обеспечения жилищно-коммунальными услугами, необходимыми для жизнедеятельности человека, дальнейшего повышения уровня благоустройства и санитарного состояния территорий муниципальных образований, общему комфорту проживания.

В состав этой комплексной отрасли социальной сферы входят:

1. Жилищное хозяйство: жилищный фонд, гостиницы, дома, общежития и т.д. с благоустройством прилегающей территории

2. Коммунальное хозяйство: водоснабжение и водоотведение, канализация, бытовое обслуживание; внутригородской пассажирский транспорт;

энергетическое хозяйство; информационное хозяйство (кабельные сети, спутниковое телевидение, оптоволоконные системы и электронные каналы связи, системы компьютерной связи и обеспечения); сооружения внешнего благоустройства.

- санитарная очистка территорий (;
- зеленое хозяйство (озеленение, цветоводство);
- складские помещения, предназначенные для технического обслуживания и ремонта объектов ЖКХ.

Положение о системе договорных отношений в ЖКХ включает в себя следующие группы договоров (Приказ Минстроя РФ от 20.08.1996 № 17-113 «Об утверждении Положения о формировании договорных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве»):

- договоры на обслуживание между органами местного самоуправления и организациями ЖКХ;
- договоры между юридическими лицами, товариществами собственников жилья и гражданами, имеющими в собственности жилищный фонд или объекты коммунального назначения, и организациями различных форм собственности;
- договоры между собственниками жилищного фонда и нанимателями жилых помещений;
- договоры между организациями ЖКХ и организациями — потребителями услуг;
- договоры между организациями различных видов деятельности ЖКХ.

В зависимости от результата, к которому стремятся стороны, договоры в сфере ЖКХ делятся на следующие группы:

- договоры, направленные на предоставление жилых помещений в пользование,
- договоры, непосредственно направленные на управление МКД, содержание общего имущества;

- договоры, сопровождающие деятельность по управлению МКД, содержанию общего имущества;
- договоры, направленные на поставку коммунальных ресурсов, предоставление коммунальных услуг.

Таблица 2

Договоры в ЖКХ

Договоры по предоставлению жилых помещений в пользование	Договоры по управлению многоквартирными домами, содержанию общего имущества	Договоры, сопровождающие деятельность по управлению многоквартирными домами, содержанию общего имущества	Договоры, направленные на предоставление коммунальных услуг
Договор социального найма жилого помещения. Договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования	Договор управления многоквартирным домом. Договор содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома	Договоры с подрядными, специализированными организациями по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Договор на аварийно диспетчерское обслуживание	Договоры ресурсоснабжения Договоры о предоставлении коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией собственникам помещений {прямые договоры)

Типовые организационно-функциональные структуры эксплуатационных организаций. Порядок взаимодействия участников реализации договора, контракта на этапе эксплуатации здания.

Коммунальные услуги и особенности их предоставления

В целях организации эффективной системы управления и содержания МКД были разработаны национальные стандарты в сфере ЖКХ под общим названием «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами». Национальные стандарты утверждены Госстандартом (Приказ Госстандарта от 11.06.2014 544-ст).

Исполнитель коммунальных услуг - УО, товарищество, кооператив, ресурсоснабжающая организация в случаях, определенных Правилами предоставления коммунальных услуг № 354.

Действующее законодательство устанавливает схему договорных отношений в сфере оказания коммунальных услуг, выделяя при этом два вида договоров:

первый — договор об оказании коммунальных услуг, заключаемый между потребителем и исполнителем коммунальных услуг;

второй — договор о приобретении коммунальных ресурсов, заключаемый между исполнителем коммунальных услуг и ресурсоснабжающей организацией.

Потребитель коммунальных услуг имеет право:

- получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;
- получать от исполнителя коммунальных услуг:
- сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг;
- акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;
- информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;
- быть полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг;
- требовать:
- ♦ проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;
- ♦ уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;
- ♦ от исполнителя возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя, членов его семьи, иных законных пользователей

помещениями, вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда;

- иные права, указанные в Правилах предоставления коммунальных услуг №354.

Исполнитель несет административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность:

- за нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг;
- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг;
- убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей;
- моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненные потребителю.

Исполнитель, допустивший нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязан произвести перерасчет потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги. Порядок перерасчета установлен Правилами предоставления коммунальных услуг № 354.

Потребитель несет гражданско-правовую ответственность:

- за невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги в виде уплаты законной неустойки (пени). Размер неустойки определен в ЖК РФ. Дополнительной мерой ответственности может стать ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг;
- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу исполнителя или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в много-

квартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме). Причиненный вред подлежит возмещению потребителем по правилам ГК РФ.

Выбор управляющей организации.

Способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД.

Собственники помещений в МКД обязаны выбрать способ управления МКД:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем 30;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией (Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.)

При непосредственном управлении МКД собственниками помещений (1 способ) в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, 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 твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством РФ правилами содержания общего имущества в МКД, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений.

При управлении МКД ТСЖ (2 способ) либо ЖК и .т.п. товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в МКД, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данной дома. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

При заключении договора управления МКД с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору.

При управлении МКД управляющей организацией (3 способ) она несет ответственность перед собственниками помещений в МКД 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 РФ правил содержания общего имущества в МКД, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома и т.п.

Выбор управляющей организации. Заключение договора управления. Существенные условия договора управления.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в МКД для совместного управления комплексом недвижимого имущества в МКД.

Решение о создании ТСЖ принимается собственниками помещений в МКД на их общем собрании. Решение принято, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений.

Устав ТСЖ принимается на общем собрании большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений. Устав ТСЖ должен содержать сведения:

- о его наименовании, включающем слова «товарищество собственников жилья»;
- месте нахождения;
- предмете и целях его деятельности;
- порядке возникновения и прекращения членства в ТСЖ;
- составе и компетенции органов управления товарищества;
- порядке принятия ими решений.

Механизм создания и государственная регистрация ТСЖ:

1. Формирование инициативной группы собственников жилья.
2. Организация проведения общего собрания жильцов.
3. Проведение общего собрания жильцов и подведение итогов. Принятие решения о создании ТСЖ.
4. Оформление протокола.
5. Заполнение заявления о государственной регистрации по форме №Р 11001.
6. Формирование пакета документов для регистрации: решение о создании ТСЖ, оформленное решением единственного учредителя или протоколом общего собрания учредителей; учредительные документы юридического лица (устав ТСЖ), документ, подтверждающий статус учредителя, если им выступает иностранное юридическое лицо.
7. Уплата госпошлины.
8. Предоставление комплекта документов в налоговую инспекцию.
9. Получение документов о государственной регистрации.

ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в МКД;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в МКД.

Товарищество собственников жилья вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления МКД и иные договоры обеспечивающие управление многоквартирным домом.

- определять смету доходов и расходов на год;

- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД;

- выполнять работы для собственников помещений в МКД и предоставлять им услуги;

- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

- надстраивать, перестраивать часть общего имущества в МКД;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность земельные;

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в МКД застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Товарищество собственников жилья обязано:

- обеспечивать выполнение требований 13 главы ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- осуществлять управление МКД в порядке, установленном разделом VII Кодекса;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в МКД дома обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников МКД, связанные с управлением общим имуществом;
- вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ, указанные в части 2 статьи 20 Кодекса;
- представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации вне-

сенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов изменений.

ТСЖ как формы управления

Структура ТСЖ. Компетенция правления ТСЖ. Организационную структуру товарищества определяет собрание участников. Она зависит от количества участников, площади жилого фонда, состояния общедомового имущества и коммуникаций и прочих факторов. Обязательно должны быть созданы органы управления. Функции других подразделений, например, бухгалтерии, инженерно-ремонтной службы, юридический отдел - могут выполнять специализированным организациям на договорной основе.

К органам управления ТСЖ относятся общее собрание участников и правление.

Главный управляющий орган - общее собрание. В его компетенцию входит решение таких вопросов, как:

- избрание членов правления;
- избрание членов ревизионной комиссии;
- установление размера взносов и периодичность их уплаты;
- утверждение планов текущего и капитального ремонта, содержания общедомового имущества и др.

Управление многоквартирным домом управляющей компанией

Управляющая компания представляет собой организацию государственной, муниципальной, частной или смешанной формы собственности, деятельность которой заключается в управлении жилищным фондом и/или коммунальной инфраструктурой и предоставлении ЖКУ потребителям.

В пределах своей деятельности УК подчиняется жилищной инспекции. Регулятор контролирует деятельность компаний, осуществляет лицензирование и, конечно, выдает иные разрешающие документы на осуществление деятельности компаний.

Взаимодействие органов местного самоуправления и управляющих компаний (организаций) в сфере ЖКХ возможно: при создании управляющей компании, при отборе муниципальными органами управляющей организации, в случае финансирования муниципальными властями деятельности управляющих компаний, а также в форме контроля со стороны органов местного самоуправления за деятельностью управляющих компаний в сфере ЖКХ.

Реализация органами местного самоуправления полномочий в жилищно-коммунальной сфере предполагает тесное взаимодействие с субъектами, осуществляющими функции по управлению многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в МКД;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Функции органов местного самоуправления по реализации жилищного законодательства в части управления МКД:

- собственник муниципальных помещений,
- ремонт муниципального фонда,
- оплата капремонта в муниципальной доле,
- участие в собраниях собственников,
- утверждение платы за наем,
- принятие решения о единой тарифной политике для собственников и нанимателей в рамках одного МКД.

Орган муниципальной власти, реализующий жилищное законодательство:

- стимулирование органами местного самоуправления улучшение качества МКД;
- содействие развитию рынка услуг управления МКД;

- утверждение платы за жилое помещение для собственников, не выбравших способ управления или не реализовавших его;
- информационно-разъяснительная работа.

Договор управления многоквартирным домом

Договор управления МКД (далее — договор управления)— это соглашение, по которому УО по заданию собственников МКД органов управления ТСЖ, ЖК либо лиц, принявших от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (дольщиков), либо застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в определенных случаях обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Стороны договора. В договоре управления одной из сторон всегда является УО. Второй стороной договора управления могут быть:

- собственники жилых/нежилых помещений (физические лица, юридические лица, РФ, субъекты РФ, муниципальные образования, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в многоквартирном доме);
- лица, принявшие от застройщика помещения в МКД по акту приема передач и или иному документу (дольщики);
- орган управления ТСЖ, ЖК, ЖСК и т.п.;
- застройщик.

Стороной договора управления является не каждый собственник помещения в МКД в отдельности, а все собственники сообща, а сам договор действует вне зависимости от подписания его отдельным собственником.

Содержание договора управления многоквартирным домом.

Договор управления считается заключенным при согласовании условий: предмета и цены договора, а также контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления.

Предметом договора управления является комплексная деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, капитальному ремонту, предоставлению коммунальных услуг, а также совершение иных действий, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

Сущность деятельности по управлению раскрыта в п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами № 416. К деятельности по управлению многоквартирным домом относятся:

- прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
- сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров;
- подготовка предложений и перечня услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества для их рассмотрения на общем собрании собственников;
- организация, созыв и проведение общих собраний собственников;
- организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту;
- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления;
- организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги;
- обеспечение контроля за исполнением решений собраний собственников, выполнением услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению МКД.

Для полной характеристики предмета договора в самом договоре необходимо прописать положения о составе общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление; адрес многоквартирного дома; перечень услуг и работ, оказываемых и выполняемых в отношении общего имущества многоквартирного дома; порядок изменения таких услуг и работ.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги (цена договора).

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию газ, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

Контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления. В договоре управления необходимо определить процедуру осуществления контроля за деятельностью УО.

Существует два способа контроля за деятельностью управляющей организации: внутренний контроль и внешний контроль.

Внутренний контроль (иначе самоконтроль) предполагает контроль собственных действий со стороны УО.

Внешний контроль могут осуществлять как сами собственники помещений, так и их представители.

Форма договора управления. Договор управления заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления единого документа, подписанного сторонами.

Срок действия договора управления. Договор управления заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет при выборе УО общим собранием собственников помещений (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления, заключаемый по результатам проведения открытого конкурса по отбору УО, заключается на срок не менее чем один год и не более чем три года.

Застройщик, заключающий договор управления в срок не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, должен учитывать, что такой договор заключается на срок не более чем три месяца.

По общему правилу договор управления заключается путем принятия собственниками помещений соответствующего решения на общем собрании. Для заключения договора управления с собственниками помещений требуется совокупность следующих юридических фактов:

- утверждение условий договора управления на общем собрании собственников помещений кворумом более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме;
- письменное решение о заключении договора управления (протокол собрания собственников);
- подписанный сторонами договор управления.

По договору управления, подписанному председателем совета МКД, приобретают права и становятся обязанными:

- все собственники помещений — если полномочие предоставлено решением общего собрания собственников помещений;
- только те собственники, которые выдали доверенности.

Таблица 2.

Основные параметры договора управления МКД

Существенные условия	Предмет договора. Цена договора и порядок оплаты. Порядок осуществления контроля за выполнением УО обязательств
----------------------	---

Предмет договора	Комплексный - деятельность по управлению МКД, включая содержание и ремонт общего имущества, предоставление коммунальных услуг, иные действия (деятельность) для целей управления МКД
Стороны договора	УО, имеющая лицензию, и множественность собственников помещений, будущих собственников, правление ТСЖ. ЖК. застройщик
Форма договора	Письменная или электронная форма в виде единого договора, подписанного сторонами. Условия утверждаются на общем собрании собственников помещения или на открытом конкурсе
Цена договора	Всегда возмездный договор. Особая процедура определения и изменения цены договора, размера платы
Отказ от исполнения договора	Для собственников отказ разрешен. Для управляющей организации — не предусмотрен
Особые требования к договору	Размещается в открытом доступе в ГИС ЖКХ

Тема 1.2. Договорные отношения при организации эксплуатации зданий.

Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов. Заключение договора с региональным оператором на оказание услуг по обращению с ТКО.

Заключение договоров с подрядными организациями на осуществление жилищных услуг по техническому обслуживанию, текущему ремонту. Составление технического задания. Организация договорных отношений жилищных организаций с подрядными организациями. Организация договорных отношений жилищных организаций с ресурсоснабжающими организациями. Антикоррупционные мероприятия при организации договорной деятельности.

Организация договорных отношений жилищных организаций с подрядными организациями

При управлении МКД УО, и жилищные объединения могут выполнять работы своими силами либо через подрядные организации. В этом случае отношения оформляются гражданско-правовыми договорами подряда, оказания услуг, поручения, агентским договором. Иногда используются смешанные договоры, содержащие элементы разных видов договоров. Порядок заключения и исполнения договоров регулируется ГК РФ с учетом тех особенностей, которые установлены специальными нормативными актами.

Примерами таких договоров являются:

- договоры подряда на выполнение работ по текущему ремонту и капитальному ремонту;
- договоры со специализированными АДС. Специализированная АДС — организация, основной деятельностью которой является аварийно-ремонтное и диспетчерское обслуживание;
- договоры дератизации, дезинсекции и дезинфекции;
- договоры со специализированными организациями на выполнение работ по содержанию ВДГО, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома;
- договоры на обслуживание общедомового оборудования (домофонов, системы видеонаблюдения, иного оборудования, техники в многоквартирном доме);
- договоры на оказание юридических, бухгалтерских и иных услуг,
- договоры по размещению информации в ГИС ЖКХ;
- договоры с кредитными организациями, расчетно-кассовыми центрами (РКЦ), биллинговыми системами;
- иные виды договоров.

Договор подряда.

Это договор, по которому одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств сторонних лиц — субподрядчиков, если из закона или договора подряда не вытекает обязательство выполнить работу лично. В таком случае первоначальный подрядчик выступает в роли генерального подрядчика. Если иное не предусмотрено договором подряда, работы выполняются из материалов подрядчика, его силами и средствами.

Предмет договора подряда должен быть сформулирован сторонами с той степенью определенности, которая позволяет индивидуализировать объект

порождаемых договором обязательств. Под предметом договора подряда принято понимать результат работ подрядчика, который характеризуется индивидуальностью, продолжительной эксплуатацией. Указание в договоре на конечный результат работ является обязательным.

Предмет договора характеризуется через следующие элементы:

- наименование(вид)работ;
- содержание и объем работ;
- объект, на котором должны выполняться работы, и конкретизация его месторасположения;
- результат, к которому должны привести подрядные работы.

Под *содержанием работ* понимают качественную характеристику работ, а под *объемом работ* — количественные показатели работ. Объем и содержание работ определяются в технической документации. При этом отсутствие утвержденной технической, проектно-сметной документации не является безусловным основанием для признания договора незаключенным, если сторонами фактически был определен предмет договора.

Цена (стоимость) включает в себя компенсацию издержек подрядчика и причитающееся подрядчику вознаграждение. Цена работ должна прописываться исключительно в договоре, в том числе со ссылкой на смету, а изменение цены — только в дополнительных соглашениях к договору. Смета может быть твердой — смета, превышение которой не допускается, и приблизительной — смета, несущественное превышение которой в ходе выполнения работ допускается. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой.

Сроки выполнения работ, в частности начальный и конечный, должны быть предусмотрены договором. Конечный срок работ считается согласованным, если в договоре указано, что сроком окончания работ является дата подписания сторонами акта приемки выполненных работ. Согласованием конечного срока работ является также указание на то, что договор действует до полного выполнения работ. Допустимо согласование сроков выполнения работ

путем указания на уплату авансового платежа, получение разрешения на строительство, месяца и года начала и окончания работ, а также указанием на квартал. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов (промежуточные сроки).

Риски сторон договора. В договоре определяются риски и ответственность сторон. Особое внимание уделяется ответственности подрядчика за сохранность общего имущества МКД, а также здоровья, жизни и имущества граждан в процессе выполнения работ. Причиненный вред возмещается в полном объеме.

Договор оказания услуг.

Это соглашение, по которому исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги. К данному договору применяются общие положения о подряде и бытовом подряде, если это не противоречит особенностям предмета договора возмездного оказания услуг.

Предметом договора возмездного оказания услуг являются определенные действия (деятельность), не имеющие овеществленного результата, но создающие полезный эффект. Этим договор оказания услуг отличается от договора подряда. Для согласования предмета договора необходимо указать перечень (вид) услуг и их объем. Например, предметом договора может быть оказание услуг по диспетчерскому обслуживанию, включающему в себя:

- повседневный (текущий) контроль работы внутридомовых инженерных систем МКД;
- круглосуточную регистрацию и контроль выполнения в установленные сроки заявок собственников и пользователей помещений в МКД;
- принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;

- обеспечение с помощью системы диспетчеризации контроля загазованности технических подполий и коллекторов, громкоговорящей (двусторонней) связи с пассажирами лифтов;
- иные действия, согласованные сторонами договора.

Срок оказания услуг. Несмотря на то, что условие о сроке, как правило, несущественно, рекомендуем его согласовать. Это выгодно обеим сторонам, поскольку создает определенность в моменте оказания услуг.

Цена услуг может быть согласована путем определения ее размера или способа определения (например, в виде стоимости единицы времени, затрачиваемого исполнителем на оказание услуг (час, минута); валюты; включение или исключение НДС в цену услуги). Цена определяется за все услуги либо за каждый вид услуги или единицу объема.

Таблица 3

Параметры договора подряда и договора оказания услуг

Параметр	Договор подряда	Договор оказания услуг
Существенные условия	Предмет договора: наименование (вид) работ, содержание и объем работ, место выполнения работы, результат. Сроки выполнения работ (начальный и конечный)	Предмет договора
Предмет договора	Конечный результат работы	Услуга, имеющая полезный эффект
Стороны договора	Подрядчик и заказчик. Для подрядчика не требуется лицензия. для некоторых работ требуется членство в СРО	Исполнитель и заказчик. Для исполнителя лицензия требуется при оказании специальных услуг
Форма договора	Устная, письменная. 8 том числе путем обмена письмами, электронными документами. Конклюдентные действия	
Цена договора	Возмездный или безвозмездный договор. Свободное определение сторонами цены договора, за исключением отдельных видов работ и услуг	
Отказ от исполнения договора	Для заказчика отказ допустим в любое время до приемки работ. Для подрядчика — в определенных в законе и договоре случаях	Для заказчика и исполнителя отказ допустим. Исключения установлены для специальных видов договоров

Организация договорных отношений между жилищными и ресурсоснабжающими организациями

Жилищные объединения и управляющие организации, которые управляют МКД на основании договора управления, обязаны предоставлять коммунальные услуги потребителям. Они наделяются статусом исполнителя коммунальных услуг и обязаны заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями:

- на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг в жилых и нежилых помещениях;
- на поставку коммунальных ресурсов, потребляемых для содержания общего имущества в многоквартирном доме (иначе — КР на СОИ).

Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг для управляющих организаций является лицензионным требованием. Если договоры не заключены, управляющая организация может быть оштрафована.

Исполнитель коммунальных услуг несет ответственность перед собственниками помещений за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства дома.

Требования к исполнителю коммунальных услуг в части предоставления коммунальных услуг потребителям содержатся в Правилах № 354, а отношения между жилищными и ресурсоснабжающими организациями по вопросу заключения договоров ресурсоснабжения регулируются Правилами № 124.

Правила № 124 устанавливают обязательные требования при заключении договоров энергоснабжения, теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа в целях обеспечения предоставления потребителям коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Договор ресурсоснабжения.

Договор ресурсоснабжения - разновидность договора энергоснабжения и регулируется ГК РФ с учетом предусмотренных Правилами № 124 особенностей. Определяются основные термины, используемые при заключении и ис-

полнении договора: «коммунальная услуга», «коммунальный ресурс», «ресурсоснабжающая организация», «исполнитель»; дается детальное описание порядка заключения договора ресурсоснабжения; определяется перечень существенных условий договора; порядок определения объема ресурса.

Стороны договора.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод). Второй стороной договора является исполнитель коммунальных услуг — управляющая организация, ТСЖ, ЖК, ЖСК.

При управлении домом могут иметь место две схемы договорных отношений с организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг:

- товарищество или кооператив — исполнители коммунальных услуг;
- товарищество или кооператив заключают договор управления с УО. Тогда для обеспечения оказания этих услуг управляющая организация должна заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры ресурсоснабжения.

Существенными условиями договора ресурсоснабжения являются:

- предмет договора (вид коммунального ресурса);
- дата начала поставки коммунального ресурса;
- показатели качества поставляемого коммунального ресурса;
- порядок определения объемов поставляемого коммунального ресурса;
- порядок определения цены договора на соответствующий коммунальный ресурс;
- порядок определения стоимости поставленного коммунального ресурса;
- порядок оплаты коммунального ресурса;
- условие о разграничении ответственности сторон;
- порядок взаимодействия сторон;
- иные условия, названные в Правилах № 124.

Требования к существенным условиям договоров устанавливаются законодателем с целью.

К отдельным видам договоров ресурсоснабжения нормативными актами может предусматриваться отдельный (дополнительный) перечень существенных условий. Например, для договора электроснабжения существенные условия: предмет договора; дата и время начала исполнения обязательств по договору; точка (точки) поставки по договору; требования к качеству поставляемой электрической энергии; существенные условия договора оказания услуг по передаче электрической энергии в соответствии с Правилами недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, в частности, величина максимальной мощности энергопринимающих устройств, сведения о приборах учета электрической энергии (мощности) и пр.

К существенным условиям договора газоснабжения относят: предмет договора (в том числе количество и качество газа как основные характеристики предмета), цену на газ (условие о порядке расчетов за подачу газа), режим потребления газа, форму договора и условия, которые относятся к обеспечению содержания и безопасности сетей, приборов и оборудования'.

Предмет договора должен быть определен в договоре, то есть должны быть указаны наименование и количество приобретаемого коммунального ресурса. Наименование определяется посредством указания на конкретный вид коммунального ресурса.

В предмет договора ресурсоснабжения входит закупка:

- коммунального ресурса для предоставления коммунальных услуг в жилых и нежилых помещениях;
- коммунального ресурса, потребляемого для содержания общего имущества в многоквартирном доме (КР на СОИ).

Форма договора.

Договор заключается в письменной форме.

Исполнитель коммунальных услуг вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения в определенных случаях:

- им заключен договор ресурсоснабжения с иной ресурсоснабжающей организацией, имеющей согласно нормативным правовым актам в сфере ресурсоснабжения право на распоряжение соответствующим коммунальным ресурсом;
- исполнитель самостоятельно оказывает коммунальную услугу по отоплению и (или) горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД (в случае отсутствия централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);
- отсутствует использование соответствующего вида коммунального ресурса из централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

Если обоснованной причины для отказа исполнителя коммунальных услуг от заключения договора ресурсоснабжения нет, его обяжут заключить договор в принудительном порядке по решению суда, в том числе и в ситуации, когда стороны не достигли соглашения по существенным условиям договора.

Ресурсоснабжающая организация вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения в следующих случаях:

- отсутствие технологического присоединения (подключения) многоквартирного дома (жилого дома) либо общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома, к соответствующим централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- отсутствие у управляющей организации лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
- отсутствие в реестре лицензий субъекта РФ сведений об осуществлении управляющей организацией управления МКД, в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в котором коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, управляющей организацией направлена заявка (оферта);

- отсутствие обязанности ресурсоснабжающей организации заключать договор ресурсоснабжения с любым обратившимся к ней лицом в случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения;
- наличие прямого договора на предоставление коммунальных услуг.

Прямые договоры.

Действующее законодательство не содержит определение понятия «прямой договор». На практике прямым договором принято называть договор о предоставлении коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) собственникам помещений напрямую.

В апреле 2018 г. законодатель установил возможность заключения прямых договоров при всех способах управления МКД. При прямом договоре между собственниками помещений и ресурсоснабжающими организациями за жилищными организациями остается закупка коммунального ресурса, потребляемого для содержания общего имущества в многоквартирном доме (КР на СОИ).

Прямой договор между собственниками помещений и ресурсоснабжающей организацией

Основания заключения прямых договоров:

- принятие общим собранием собственников помещений в МКД решения о заключении договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с ТКО с ресурсоснабжающей организацией (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);

- односторонний отказ ресурсоснабжающей организации от исполнения договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, заключенного с УО (товариществом, кооперативом) по причине образовавшейся задолженности (ч. 2 ст. 157.2 ЖК РФ).

При реализации права на отказ от договора ресурсоснабжающая организация обязана уведомить собственников путем:

- размещения объявления в общедоступных местах;
- опубликования в печатных изданиях, в которых публикуются акты органов местного самоуправления (официальное местное СМИ);
- на официальном сайте ресурсоснабжающей организации и в системе.

Стороны прямого договора — ресурсоснабжающая организация и собственники помещений. Лицо, управляющее многоквартирным домом, — не сторона договора, а лишь его участник, организующий и контролирующий исполнение договора

Форма прямого договора.

Договор заключается совершением конклюдентных действий в виде присоединения к предложенному типовому договору.

Письменная форма не требуется. Форма типового договора приведена в приложении 1(1) к Правилам предоставления коммунальных услуг № 354.

Срок начала действия договора зависит от основания заключения прямого договора. При добровольном переходе на прямые договоры по решению общего собрания собственников помещений договор считается заключенным со всеми собственниками одновременно с даты, указанной в решении собрания (ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ). При этом ресурсоснабжающая организация имеет право на перенос срока заключения договора на три месяца. В случае одностороннего отказа от договора с управляющей организацией, товариществом, кооперативом — по истечении 30 дней с даты направления в их адрес уведомления об отказе от договора.

Содержание прямого договора.

Прямой договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, должен включать:

- дату и место заключения договора;
- наименование, адрес, банковские реквизиты и иную контактную информацию ресурсоснабжающей организации;
- сведения о потребителе в указанном в Правилах № 354 объеме;
- фамилию, имя, отчество (при наличии), дату и место рождения, реквизиты документа;
- адрес помещения в МКД собственников с указанием общей площади помещения, общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, и нежилых помещений, вида деятельности, осуществляемой в нежилом помещении, а также количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении.;
- наименование предоставляемой собственнику коммунальной услуги;
- требования к качеству соответствующей коммунальной услуги;
- порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса;
 - сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных) комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществляющей последнюю поверку прибора учета, установленный срок проведения очередной поверки, а также порядок и условия приема показаний приборов учета;
- периодичность и порядок проведения ресурсоснабжающей организацией проверок наличия или отсутствия индивидуальных (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей;
- порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за них, включая порядок определения объема предоставленной

коммунальной услуги по электроснабжению и размера платы за указанную коммунальную услугу с применением цен (тарифов) на электрическую энергию, установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте РФ принято решение об установлении такой социальной нормы, а также порядок, срок и форму внесения платы за коммунальные услуги;

- меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, предоставленные собственнику в соответствии с законодательством РФ (в случае предоставления таких мер);
- адрес и способ доставки собственнику платежного документа для оплаты коммунальных услуг;
- порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- права, обязанности и ответственность ресурсоснабжающей организации и собственника;
- основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг;
- основания и порядок изменения и расторжения договора;
- срок действия договора;
- положения об определении границы ответственности за режим и кач в состав платы за коммунальные услуги (ранее она входила в состав платы за содержание жилого помещения).

Лицо, занимающееся управлением домом, обязано в одностороннем порядке, без решения общего собрания собственников изменить размер платы за

содержание жилого помещения в том расчетном месяце, в котором коммунальную услугу по обращению с ТКО начинает предоставлять региональный оператор.

Порядок оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами. Договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Особенности регулирования обращения с ТКО установлены ФЗ от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (далее — Закон об отходах).

Твердые коммунальные отходы (ГКО) — это отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К твердым коммунальным отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами. Конкретный перечень отходов, относящихся к ГКО, определен приказом Росприроднадзора РФ.

Под обращением с ТКО понимается транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов.

С момента перехода на новую систему обращения с ТКО меняется структура размера платы за жилое помещение. Так, плата за обращение с ТКО входит в состав платы за коммунальные услуги (ранее она входила в состав платы за содержание жилого помещения).

Лицо, занимающееся управлением домом, обязано в одностороннем порядке, без решения общего собрания собственников изменить размер платы за

содержание жилого помещения в том расчетном месяце, в котором коммунальную услугу по обращению с ТКО начинает предоставлять региональный оператор.

Договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Для организации обращения с ТКО заключается договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Основанием для заключения договора оказания услуг по обращению с ТКО является:

- заявка потребителя либо его законного представителя в письменной форме на заключение такого договора, подписанная потребителем или лицом, действующим от его имени на основании доверенности;
- предложение регионального оператора о заключении договора.

Стороны договора — региональный оператор по обращению с ТКО и собственники ТКО. Региональный оператор обеспечивает сбор, транспортирование, обработку, утилизацию, обезвреживание, захоронение ТКО. Статус регионального оператора и зона его деятельности определяются по результатам конкурсного отбора на уровне каждого субъекта РФ.

Обязанности регионального оператора:

- соблюдать схему потоков ТКО, предусмотренную территориальной схемой обращения с отходами субъекта РФ на территории которого такие операторы осуществляют свою деятельность;
- заключать договоры на оказание услуг по обращению с ТКО с собственниками ТКО;
- принимать ТКО в объеме и в месте, которые определены договором;
- обеспечивать транспортирование, обработку, обезвреживание, захоронение принятых ТКО в соответствии с законодательством РФ;
- предоставлять потребителю информацию в соответствии со стандартами раскрытия информации в области обращения с ТКО в предусмотренном законом порядке;

- отвечать на жалобы и обращения потребителей по вопросам, связанным с исполнением договора;
- принимать необходимые меры по своевременной замене поврежденных контейнеров, принадлежащих ему на праве собственности или на ином законном основании;
- при сборе ГКО убрать отходы, которые оказались вне баков или контейнеров для сборов отходов, накопившиеся в местах их установки или выпавшие при погрузке в мусоровоз.

Общие требования к региональному оператору по обращению с ГКО приведены в табл. 4.

Таблица 4.

Требования к региональному оператору по обращению с ТКО

1	Наличие государственной регистрации на территории РФ
2	Наличие действующей лицензии на деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов I-IV классов опасности, обращение с которыми предусмотрено документацией об отборе, с одним или несколькими разрешенными видами деятельности, осуществляемыми участником конкурсного отбора
3	В отношении участника конкурсного отбора не проводится процедура ликвидации и отсутствует решение арбитражного суда о признании участника конкурсного отбора несостоятельным (банкротом) и об открытии конкурсного производства
4	Деятельность участника конкурсного отбора не приостановлена в качестве административного наказания, предусмотренного КоАП РФ
5	У участника конкурсного отбора отсутствует задолженность по уплате налогов, сборов, пеней и штрафов за нарушение законодательства РФ о налогах и сборах, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы РФ за прошедший календарный год, размер которых превышает 25 % балансовой стоимости активов участника конкурсного отбора, поданным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период
6	У руководителя, членов коллегиального исполнительного органа (при наличии такого органа) и главного бухгалтера участника конкурсного отбора отсутствует неснятая и непогашенная судимость за преступления в сфере экономической деятельности

Собственники ТКО — это собственники помещений и МКД, собственники частных домовладений, а также юридические лица и индивидуальные пред-

приниматели, в результате деятельности которых образуются ТКО. Собственники ГКО обязаны заключить договор на оказание услуг по обращению с ГКО с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются ТКО и находятся места их накопления.

Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО возникает у собственников помещений при наличии двух условий:

- между органом исполнительной власти соответствующего субъекта РФ и региональным оператором заключено соглашение об организации деятельности по обращению с ТКО;
- на территории указанного субъекта РФ утвержден единый тариф на услугу по обращению с ТКО.

При управлении МКД УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК именно эти лица выступают стороной договора.

Форма договора. Договор заключается в письменной форме или путем совершения конклюдентных действий.

Предмет договора включает:

- обязанность регионального оператора принимать ТКО в объеме и в месте, которые определены в договоре;
- обеспечивать транспортирование, обработку, обезвреживание, захоронение ТКО в соответствии с законодательством РФ;
- обязанность потребителя оплатить данные услуги по цене, которая определена в пределах единого тарифа на услуги регионального оператора.

Для конкретизации предмета договора в нем указывается объем, место (площадка) накопления отходов, периодичность их вывоза, прилагается схема размещения мест (площадок) накопления и подъездных путей к ним. Объем ТКО определяется расчетным путем исходя из нормативов накопления отходов, которые установлены в субъекте РФ, или из количества и объема контейнеров для накопления отходов. Место (площадка) накопления отходов должно соответствовать требованиям законодательства и правилам благоустройства муниципальных образований.

Цена услуг определяется региональным оператором в пределах единого тарифа на услугу.

Срок договора должен быть не больше срока, на который организации, заключающей договор, присвоен статус регионального оператора. Статус присваивается на срок не более чем десять лет.

Иные условия договора, которых нет в типовом договоре, могут быть определены сторонами. Например, условие о раздельном накоплении отходов. Под ним понимается раздельное складирование по видам отходов, группам отходов, группам однородных отходов, условие о времени вывоза отходов с территории потребителя.

Ответственность сторон договора. Региональный оператор несет ответственность за обращение с ТКО с момента погрузки их в мусоровоз. При этом погрузка ТКО должна включать в себя уборку мест погрузки.

Техническое задание

Заказчики по 44-ФЗ и 223-ФЗ обязаны использовать стандартные требования к товарам и услугам при подготовке техзадания. Техническое задание для архитектурно-строительного проектирования — это перечень требований, условий, целей, задач, сформулированных застройщиком (техническим заказчиком) в письменном виде, документально оформленных и выданных исполнителю проектных работ (определяется ч. 12 ст. 48 ГрК).

Техническое задание разрабатывают и утверждают в порядке, установленном застройщиком (техническим заказчиком) и исполнителем проектных работ. В настоящее время форма и содержание технического задания для архитектурно-строительного проектирования нормативно-техническими документами не регламентированы. Примерный вариант технического задания представлен в табл. 5.

Таблица 5

Примерная форма технического задания для архитектурно-строительного проектирования.

№ п/п	Перечень основных данных и требований
1	Основание для архитектурно-строительного проектирования

2	Источник финансирования
3	Вид строительства
4	Стадийность архитектурно-строительного проектирования
5	Уровень ответственности проектируемого здания или сооружения
6	Требования к составу, содержанию и объему проектной документации
7	Выделение очередей и пусковых комплексов. Возможность подготовки проектной документации применительно к отдельным этапам строительства
8	Срок и этапы строительства
9	Уровень пси составления сметной документации
10	Требования по вариантной и конкурсной разработке
11	Особые условия строительства
12	Требования к технологии. режиму работы предприятий
13	Перечень технологического оборудования, предназначенного для создания объекта капитального строительства, с указанием типа, марки, производителей и других данных - по укрупненной номенклатуре
14	Технические условия для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения. а также основные требования технической эксплуатации и технического обслуживания
15	Основные технико-экономические характеристики (показатели) объекта капитального строительства, в том числе мощность, производительность, произволе: венная программа, Предельная стоимость строительства
16	Требования к архитектурно-строительным, объемно-планировочным и конструктивным решениям. Перечень конструкций и оборудования, предназначенных для создания объекта капитального строительства (фундаменты, стены, перекрытия, полы, кровли, проемы, отделка, внутренний дизайн, перстень материалов и др.)
17	Требования по выполнению опытно-конструкторских и научно-исследовательских работ
18	Состав демонстрационных материалов
19	Дополнительные данные (требования к защитным сооружениям, прочие условия)

Конкретное содержание технического задания определяют застройщик (технический заказчик) и исполнитель проектных работ.

К разработке технического задания могут быть привлечены другие заинтересованные организации (предприятия). Техническое задание оформляют в виде приложения к договору.

В 2008 г. ПП РФ от 16.02.2008 г. № 87 определены две стадии архитектурно-строительного проектирования для объектов любой сложности — разработка проектной документации и рабочей документации. В настоящее время проектную документацию готовят в объеме, указанном в названном постановлении №87 Правительства РФ, и представляют на экспертизу в случаях, предусмотренных ГрК РФ.

Рабочую документацию разрабатывают в целях реализации в процессе строительства архитектурных, технических и технологических решений. При этом объем, состав и содержание рабочей документации определяет застройщик (технический заказчик).

Тема 1.2. Договорные отношения при организации эксплуатации зданий.

Модели участия в капитальном ремонте. Услуги и работы, оплачиваемые за счет взносов. Общедомовое имущество. Согласование с собственниками и органами местного самоуправления предложений о проведении капитального ремонта в МКД. Составление технического задания на обследование здания. Заключение договоров на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов. Процедура выбора подрядной организации. Региональная программа капитального ремонта. Внесение изменений региональную программу капитального ремонта. Учет взносов на капитальный ремонт. Исполнительная документация на капитальный ремонт.

Модели участия в капитальном ремонте.

25 декабря 2012 г. Президентом России был подписан ФЗ, вводящий в Жилищный кодекс РФ - систему взимания с собственников жилых помещений взносов на капитальный ремонт жилых домов. Жилищный кодекс (ст. 170, ч. 3 ЖК РФ) и определил *два способа формирования фонда капитального ремонта МКД:*

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (формирование фонда капитального ремонта на специальном счете); ремонта, сформированная за счет получившегося превышения размера взноса, по решению общего собрания собственников помещений может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ст. 166, ч.3 ЖК РФ).
- 2) перечисление взносов региональному оператору.

Собственники жилья обязаны вносить деньги на **спецсчет для ремонта** своего дома, либо **перечислять их региональному оператору**, который при

отсутствии решения вводился по умолчанию. Отказаться от участия пользу спецсчета можно только после погашения долгов перед оператором.

В целом минимальный размер взноса зависит от площади жилого помещения, его типа и устанавливается законодательным актом субъекта РФ.

Собранные деньги добавляются к уже действующим программам капремонта. Сбор взносов является бессрочным.

Собственники не вправе отказаться от оплаты взносов на капитальный ремонт. В случае неоплаты взносов предусмотрена ответственность в виде пени; взыскания долга в судебном порядке; приостановление выплаты льгот и субсидий в соответствии со ст.ст. 154, 159-160 ЖК РФ.

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта **Право выбора способа** формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений в МКД (ст. 170, ч. 3 ЖК РФ).

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно приниматься общим собранием (ст. 44, ч. 2, п. 1.1 ЖК РФ) количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 46, ч. 1 ЖК РФ).

Способ управления МКД не ограничивает собственников помещений в выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Собственники помещений могут выбрать как способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так и способ формирования фонда ремонту у регионального оператора. Если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, то выбор лица, которое может быть владельцем специального счета, зависит от способа управления домом. Собственники помещений в доме, который управляется товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом) могут выбрать в качестве владельца специального счета товарищество (с учетом требований к такому товариществу, установленных пунктом 1 части 2 статьи 175 ЖК РФ) или жилищный кооператив, а также регионального оператора. Собственники помещений в МКД, который управляется непосредственно собственниками помещений

либо УО, в качестве владельца специального счета могут выбрать только регионального оператора (ст. 175, ч. 2 и 3 ЖК РФ).

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не более чем в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта.

Контроль за выбором способа формирования фондов капитального ремонта осуществляет орган государственного жилищного надзора (госжилинспекция). Орган государственного жилищного надзора информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о МКД, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его (ст. 172, ч. 4 ЖК РФ).

Если собственники помещений в установленный срок не выбрали или не реализовали выбранный способ формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого МКД на счете регионального оператора (ст. 170, ч. 7 ЖК РФ). Но до этого (не позднее чем за месяц до окончания установленного срока) орган местного самоуправления должен созвать общее собрание в МКД для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (ст. 170, ч. 6 ЖК РФ).

Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете необходимо созвать общее собрание собственников помещений в соответствии со статьей 45 ЖК РФ.

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (ст. 44, ч. 2, п.1.1; ст. 46, ч.1 ЖК РФ).

Если собственники помещений выбрали формирование фонда капремонта на специальном счете, помимо этого решения на том же общем собрании собственников помещений должны быть приняты еще несколько решений, указанных в части 4 статьи 170 ЖК РФ:

- 1) о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт
 - размер взноса не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ;
- 2) о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме
 - перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту не может быть меньше перечня услуг и (или) работ, предусмотренного для МКД региональной программой капитального ремонта, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой;
- 3) о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в МКД
 - сроки проведения капитального ремонта (отдельных работ по капитальному ремонту) не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для данного дома, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой;
- 4) о владельце специального счета

Владельцем специального счета могут быть выбраны:

- ТСЖ, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать (большинство ТСЖ, объединяющих собственников помещений двух и более домов, не смогут быть владельцами специальных счетов);
 - ЖК и ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление МКД;
 - региональный оператор (ст. 175, ч. 2 и 3 ЖК РФ);
- 5) о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет

- специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд, рублей (ст. 176, ч.2 ЖК РФ);
- информация о таких кредитных организациях ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в сети "Интернет";

Собранные средства **направляются в специальный фонд** для проведения капитального ремонта, созданный в каждом из российских регионов. При этом по решению жильцов, средства могут поступать на их специальный счет в банке для капитального ремонта.

В первом случае власти региона сами определяют порядок и очередность проведения ремонтных работ, на капитальный ремонт каких домов направить собранные средства, во втором случае все собранные средства идут только на проведение капитального ремонта конкретного дома.

Минимальный размер взноса может ежегодно пересматриваться.

Собственники помещений не вправе установить и платить взнос на капитальный ремонт в меньшем размере, чем установленный минимальный размер взноса, но они могут на общем собрании принять решение о большем размере взноса на капитальный ремонт дома, чем установленный минимальный размер.

Обязанность вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт возникает у собственников по истечении 8 календарных месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД, в которую включен дом, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ.

В Москве обязанность вносить взносы на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в доме, включенном в региональную программу, после истечения 6 календарных месяцев, начиная со следующего месяца после официального опубликования региональной программы капитального ремонта.

У собственников помещений в домах-новостройках (лиц, принявших от застройщика по передаточному акту или иному документу помещение в многоквартирном доме), введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы, тоже после окончания определенного срока после включения дома в региональную программу возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. В Москве этот срок составляет 8 календарных месяцев после официального опубликования правового акта Правительства Москвы, которым такой многоквартирный дом включен в региональную программу.

Региональная система капитального ремонта МКД

Региональная система капитального ремонта - правовой и организационный механизм, объединяющий разработку регионального законодательства и его реализацию

Создание региональной системы капитального ремонта включает:

- принятие региональных нормативных правовых актов по организации проведения и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов;
- утверждение региональной программы капитального ремонта МКД и определение порядка ее актуализации и внесения изменений;
- создание специальной организации - регионального оператора, отвечающего за капитальный ремонт МКД, в которых собственники не взяли это на себя, и организацию его работы;
- установление минимального размера взноса на капитальный ремонт и формирование фондов капитального ремонта по каждому дому;
- проведение собственниками помещений или региональным оператором капитального ремонта МКД в соответствии с региональной программой.

Внесение изменений и актуализация региональной программы

Региональная программа должна обновляться не реже чем один раз в год.

При актуализации из программы будут исключаться МКД, которые признаны аварийными и подлежащими сносу, и включаться МКД, введенные в эксплуатацию по завершении строительства или реконструкции. Кроме того, могут вноситься изменения по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту отдельных МКД.

Без решения общего собрания собственников помещений в МКД в региональную программу не могут быть внесены изменения срока проведения капитального ремонта на более поздний период, сокращение перечня услуг и работ по капитальному ремонту. Исключения (когда не требуется решение общего собрания) установлены для следующих случаев:

- 1) сокращение перечня планируемых услуг и работ связано с отсутствием в доме конструктивных элементов, для которых региональной программой запланирован капитальный ремонт;
- 2) запланированный вид услуг и (или) работ был проведен ранее и при этом в установленный региональной программой срок не требуется их повторное проведение;
- 3) собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, не провели необходимый капитальный ремонт общего имущества в установленный срок, решением уполномоченного органа (в Москве - Департамент капитального ремонта города Москвы) фонд капитального ремонта дома передан региональному оператору, после чего устанавливается новый срок проведения капитального ремонта многоквартирного дома. Внесение в региональную программу изменений осуществляется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ.

Собственники помещений в МКД при необходимости могут принимать решения об изменении сроков и перечня работ по капитальному ремонту в своем доме

Краткосрочный план реализации региональной программы

Органы государственной власти субъекта РФ обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в целях конкретизации сроков проведения капитального ремонта, уточнения видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта.

С 1 января 2017 года краткосрочные планы реализации региональной программы должны утверждаться сроком на три года с распределением по годам. Капитальный ремонт многоквартирных домов в рамках региональной программы проводят ЖК РФ, ст. 182. ч. 1:

- региональный оператор в части тех МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;
- собственники помещений в МКД, формирующие фонды капитального ремонта на специальных счетах.

Региональный оператор и собственники помещений обязаны обеспечить своевременное проведение капитального ремонта МКД путем принятия решений в соответствии с обязанностями (полномочиями), установленными законодательством, и осуществления (или поручения выбранному лицу) функций заказчика капитального ремонта.

Субъект РФ определяет орган исполнительной власти, ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта, который осуществляет контроль проведения запланированных работ в установленный региональной программой срок. В Москве таким уполномоченным органом является Департамент капитального ремонта города Москвы.

Региональный оператор

Региональный оператор - некоммерческая организация, созданная субъектом РФ для организации и финансирования капитального ремонта МКД, собственники помещений в которых не взяли на себя ответственность за проведение капитального ремонта (не приняли решения о формировании фонда

капитального ремонта на специальном счете). В Москве региональным оператором является Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

Региональный оператор выполняет следующие функции по организации проведения капитального ремонта:

1) аккумулирует взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в таких многоквартирных домах, в том числе:

- представляет собственникам помещений в МКД (своими силами или силами третьих лиц) платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт;
- ведет учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме;
- применяет установленные законодательством меры в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт;

2) осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе:

- обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости - подготовку ПСД на проведение капитального ремонта, утверждает ПСД, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям нормативных документов;
- привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры; контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

- осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечивает создание соответствующих комиссий;

3) финансирует расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;

4) взаимодействует с органами государственной власти субъекта РФ и органами местного.

Региональный оператор может использовать средства, полученные от собственников помещений в МКД только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в. При этом средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта других домов ЖК РФ, ст. 189. ч. 7.

Контроль соответствия деятельности регионального оператора установленным законодательством требованиям осуществляют федеральные и региональные контрольно-надзорные органы. В Москве деятельность регионального оператора контролируют Государственная жилищная инспекция города Москвы, Главное контрольное управление города Москвы и Департамент капитального ремонта города Москвы.

Перечень услуг и работ, которые могут оплачиваться за счет средств, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленный ЖК ст.51, включает:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

ЖК дал право субъекту РФ Законом своим нормативным правовым актом дополнить данный перечень услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству крыши с неветилируемой на вентилируемую, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов регулирования потребления коммунальных ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ”.

В Москве Постановлением Правительства Москвы” установлен следующий перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.
3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.
4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения).
5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации).
6. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации. ремонт лифтовых шахт.
7. Ремонт крыши.
8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
9. Ремонт фасада.
10. Ремонт фундамента.
11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода.

12. Ремонт или замена мусоропровода, расположенного в местах общего пользования в многоквартирном доме.

13. Ремонт или замена внутреннего водостока.

14. Разработка и проведение экспертизы ПСД, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011 от 18 октября 2011 г. № 824).

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в банке, и фонд капитального ремонта формируется в виде денежных средств, находящихся на таком специальном счете». Главная особенность специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, состоит в том, что, независимо от того, какое юридическое лицо открыло такой банковский счет (на чье имя открыт специальный счет, кто является владельцем специального счета), денежные средства» которые находятся на специальном счете» принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме и именно они принимают на общем собрании решения об использовании средств, находящихся на специальном счете.

Права собственников помещений на денежные средства на специальном счете аналогичны праву общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме:

- право собственника помещения в доме на долю денежных средств на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение;
- собственник помещения в МКД не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете;

- при приобретении в собственность помещения в МКД к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

Доля собственника помещения в МКД на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт.

Собственники помещений вправе формировать фонд капитального ремонта только на одном специальном счете.

При способе специальный счет собственники помещений МКД сами определяют порядок решения всех вопросов, связанных с формированием фонда капитального ремонта и организацией проведения капитального ремонта.