

Методические рекомендации по вопросам энергоэффективности и информирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Энергоэффективность многоквартирных домов

Согласно положениям Федерального закона от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в отношении обеспечения энергосбережения и повышения энергетической эффективности в жилищном фонде установлены следующие обязательства:

В целях повышения уровня энергосбережения в жилищном фонде и его энергетической эффективности в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома. В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно.

Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, или, при непосредственном управлении многоквартирным домом, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий. В целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать от лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов.

Приказом Министерства строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия от 28.12.2010 № 100 «Об утверждении перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и дополнительного перечня рекомендованных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для

собственных нужд» утвержден перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень мероприятий по энергосбережению и энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Система отопления и горячего водоснабжения

1. Установка общедомовых (коллективных) приборов учета потребления тепловой энергии (за исключением ветхих, аварийных многоквартирных домов, подлежащих сносу или капитальному ремонту до 1 января 2013 года, и многоквартирных домов, максимальный объем потребления тепловой энергии которых составляет менее чем две десятых гигакалории в час);
2. Установка общедомовых (коллективных) приборов учета потребления горячего водоснабжения (далее - ГВС) (за исключением ветхих, аварийных многоквартирных домов, подлежащих сносу или капитальному ремонту до 1 января 2013 года);
3. Установка линейных балансировочных вентилей и балансировка системы отопления;
4. Промывка трубопроводов и стояков системы отопления;
5. Ремонт изоляции трубопроводов системы отопления в подвальных помещениях (технических этажах, чердачных помещениях при верхней разводке) с применением энергоэффективных материалов;
6. Ремонт изоляции теплообменников и трубопроводов системы ГВС в подвальных помещениях (технических этажах, чердачных помещениях при верхней разводке) с применением энергоэффективных материалов;
7. Установка индивидуального прибора учета горячей воды;

Система холодного водоснабжения

1. Установка общедомовых (коллективных) приборов учета потребления холодного водоснабжения (далее - ХВС) (за исключением ветхих, аварийных многоквартирных домов, подлежащих сносу или капитальному ремонту до 1 января 2013 года)

Система электроснабжения

1. Установка общедомовых (коллективных) приборов учета потребления электроэнергии (за исключением ветхих, аварийных многоквартирных домов, подлежащих сносу или капитальному ремонту до 1 января 2013 года, и многоквартирных домов, мощность потребления электрической энергии которых составляет менее чем пять киловатт);

2. Замена ламп накаливания в местах общего пользования на энергоэффективные лампы

Дверные и оконные конструкции

1. Заделка, уплотнение и утепление дверных блоков на входе в подъезды и обеспечение автоматического закрывания дверей;
2. Установка дверей и заслонок в проемах подвальных помещений;
3. Установка дверей и заслонок в проемах чердачных помещений;
4. Заделка швов и уплотнение оконных блоков в подъездах

Перечень дополнительных мероприятий

Система отопления и горячего водоснабжения

1. Модернизация индивидуального теплового пункта (далее - ИТП) с установкой и настройкой аппаратуры автоматического управления параметрами воды в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха;
2. Модернизация ИТП с установкой теплообменника отопления и аппаратуры управления отоплением;
3. Замена трубопроводов и арматуры системы отопления;
4. Установка термостатических вентилей на радиаторах;
5. Установка запорных вентилей на радиаторах;
6. Теплоизоляция внутридомовых инженерных сетей теплоснабжения и горячего водоснабжения в подвале и (или) на чердаке;
7. Теплоизоляция внутридомовых трубопроводов системы отопления;
8. Теплоизоляция внутридомовых трубопроводов системы ГВС;
9. Модернизация ИТП с заменой теплообменника ГВС и установкой аппаратуры управления ГВС;
10. Установка частотного регулирования приводов насосов в системах ГВС;
11. Замена трубопроводов и арматуры системы ГВС

Система холодного водоснабжения

1. Замена трубопроводов и арматуры системы ХВС;
2. Установка частотного регулирования приводов насосов в системах ХВС;

Система электроснабжения

1. Установка оборудования для автоматического освещения помещений в местах общего пользования;
2. Замена электродвигателей на более энергоэффективные;

Дверные и оконные конструкции

1. Установка теплоотражающих пленок на окна в подъездах;
2. Установка низкоэмиссионных стекол на окна в подъездах;
3. Замена оконных блоков;

Стеновые и ограждающие конструкции

1. Утепление потолка подвала;
2. Утепление пола чердака;
3. Утепление кровли;
4. Заделка межпанельных и компенсационных швов;
5. Гидрофобизация стен;
6. Утепление наружных стен

Меры, позволяющие сократить потери ресурсов в жилых зданиях и обеспечить комфортные условия проживания, а также привести к снижению расходов на содержание жилья, сделать многое для экономии потребления ресурсов и их рационального использования также на уровне квартиры.

Сначала необходимо провести учет потребления ресурсов, а именно установить счетчики потребления тепла и горячей воды, а также счетчик холодной воды. Таким образом, можно будет перейти к оплате фактического ресурсопотребления, что позволит сэкономить примерно 50% денежных средств.

Монтаж общедомовых водосчетчиков позволяет не только перейти на взаиморасчеты с водоснабжающей организацией по фактическому потреблению, но достигнуть экономия денежных средств за счет разницы между суммой оплат по нормативам потребления собственников помещений и платы по фактическому потреблению всего многоквартирного дома. Кроме того, мероприятие позволяет сформировать дополнительную мотивацию управляющей организации в снижении утечек в местах общего пользования.

Важным пунктом экономии является теплоизоляция дома. Значительные потери тепла происходят через старые окна, неутепленные стены, щели в межпанельных швах, незакрывающиеся подъезды, холодные чердаки и подвалы зданий и т.д. Для уменьшения потерь тепла могут быть применены различные решения, как дорогостоящие, так недорогие, по укреплению и утеплению конструкций здания. Помимо экономии энергии и, соответственно, уменьшения стоимости отопления нежилых частей зданий, они помогут также обеспечить больший комфорт в квартирах, отсрочить естественное разрушение конструкций и повысить рыночную стоимость квартир в доме.

Устройство двойных тамбуров, монтаж автоматических доводчиков на входных дверях в подъездах и подвалах, приведение в порядок дверных замков и уплотнение щелей позволит снизить теплопотери в подъездах.

Замена старых оконных рам на стеклопакеты в помещениях общего пользования и оптимизация вентиляции позволяет уменьшить инфильтрацию нагретого воздуха из подъезда и снизить теплопередачу внутренних ограждающих конструкций (передачу тепловой энергии через стены от воздуха в жилых помещениях к воздуху в помещениях общего пользования). В совокупности с установкой общедомового теплосчетчика это создаст дополнительный эффект экономии денежных средств на уровне всего многоквартирного дома.

Анализ потенциала экономии тепловой энергии на отопление многоквартирного дома производится на основании данных общедомового прибора учета о фактическом потреблении тепловой энергии за полный отопительный период.

В качестве исходных данных используется информация о суточном потреблении тепловой энергии, температуры наружного воздуха с ближайшей к объекту метеостанции, температурах в подающем и обратном трубопроводах на тепловом вводе здания, площади и объемов здания, типа проекта здания (его проектных характеристик).

При проведении анализа производится верификация показаний общедомового прибора учета с исключением и/или заменой некорректных показаний, поверочный расчет тепловых нагрузок здания и сравнение с договорными нагрузками, а также нормирование суточного фактического потребления тепловой энергии на отопление к расчетным значениям.

Полученные массивы значений позволяют определить динамику изменения теплового сопротивления здания, выделить и рассчитать соответствующие производные в моменты резких перепадов температур наружного воздуха, определить характерные минимальные и максимальные значения фактического теплового сопротивления жилого дома. В случае некомфортного повышения температуры внутри помещений жители вынуждены проветривать помещения, что автоматически приводит к увеличению нормированных величин фактических нагрузок и наоборот, при резко отрицательных значениях температур наружного воздуха эти нормативные значения уменьшаются.

Для расчета потенциала экономии используются методы корреляционного анализа.

Полученные описанным выше методом расчетные значения теплового сопротивления жилого дома сравниваются с договорными нагрузками, результатами поверочных расчетов и при их разумном совпадении принимаются за основу. Потенциал экономии рассчитывается как разница между фактической тепловой нагрузкой за анализируемый (базовый) период и полученным расчетным значением теплового сопротивления здания исходя из предположения, что система автоматического регулирования отпуска тепла на отопление, установленная на вводе здания, будет обеспечивать расчетные значения во всем диапазоне температур наружного воздуха.

Основными мероприятиями по энергосбережению в отношении **многоквартирных домов** являются:

- теплоизоляция: повышение теплозащиты ограждающих конструкций, установка доводчиков и уплотнений на двери, окна;
- инженерные системы: ремонт трубопроводов, установка автоматизированных узлов управления системой отопления;
- освещение: установка энергоэффективных ламп и устройств автоматического управления освещением.

Положениями действующего законодательства в области энергосбережения установлено, что решение о проведении энергосберегающих мероприятий принимается на общем собрании собственников помещений. Расходы, связанные с проведением энергосберегающих мероприятий, несут собственники помещений в многоквартирном доме.

В целях снижения расходов на проведение мероприятий по энергосбережению собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых энергетических ресурсов и требовать от управляющей организации осуществления действий, направленных на заключение такого договора.

Наиболее распространенные и эффективные мероприятия, направленные на экономию коммунальных ресурсов **в жилом помещении**:

1. Экономия электрической энергии

- самый распространенный и широко известный – замена ламп накаливания, люминесцентных ламп на лампы последнего поколения - светодиодные. Светодиодные лампы служат в 25 раз дольше, а мощность потребления в 8 раз ниже, такие лампы мгновенно загораются, не нагреваются и не мерцают (до 50%);
- использование свет регуляторов (диммеры), позволяющие менять уровень освещенности в зависимости от времени суток и потребности;
- отключение устройств, которые длительное время находятся в режиме ожидания, в том числе зарядные устройства. В течении года такие устройства дадут дополнительный расход электроэнергии 300-400 кВт*час;
- применение бытовой техники класса энергоэффективности не ниже А (30-35%);
- рациональное использование освещения («уходя гасите свет»);
- установка двухтарифных приборов учета (до 30%).

2. Экономия тепловой энергии

- уплотнение притвора окон и дверей уплотнителями и прокладками, что приведет к повышению температуры на 1-3 градуса;

- установка теплоотражающего экрана за приборы отопления и снятие декоративных ограждений, не загораживать мебелью и плотными шторами приборы отопления (до 15%);
- замена чугунных приборов отопления на алюминиевые. Теплоотдача алюминиевых приборов выше на 40-50%;
- установка терморегуляторов на приборы отопления (по возможности) (10%).

3. Экономия воды

- применение двухкнопочных сливных бачков, работающих в стандартном и экономичном режиме, приводит к существенной экономии воды, например, для семьи из 4-х человек такая система может сэкономить до 1000 л в месяц (в среднем экономия до 20%);
- установка рычажных переключателей на смесители вместо поворотных кранов позволяет экономить до 10-15% воды;
- использование воды неполной струей, экономия воды в 4-5 раз;
- замена старой фурнитуры в сливном бачке в целях устранения утечки воды (10-15%);
- принятие душа экономит воду в 10-20 раз, по сравнению с принятием ванны;
- замена устаревших моделей смесителей на современные модели, позволяющие экономно расходовать воду (сенсорные позволяют сэкономить воду до 50-70 %, с распылителями/аэраторами до 15%, с термостатами до 1-2 литров при каждом включении. Смеситель с термостатом имеет блокиратор, который не позволяет течь воде пока она не прогреется до необходимого уровня);
- установка и своевременная поверка приборов учета является мотивирующим фактором для экономии воды.

Источники финансирования энергосбережения

Комплексная энергосберегающая модернизация многоквартирного дома – это проект, требующий большого объема инвестиций. Для принятия решения о проведении модернизации необходимо тщательно оценить возможные источники финансирования и их доступность в каждом конкретном случае. Возможными финансовыми источниками ремонтов и других мероприятий, направленных на повышение энергоэффективности многоквартирного дома, являются:

- собственные средства собственников помещений в многоквартирном доме;
- банковские кредиты;
- средства управляющей организации или энергосервисной компании;
- государственные и (или) муниципальные бюджетные субсидии.

Роль профессиональных управляющих в реализации мероприятий ресурсосбережения в многоквартирных домах

Управляющая организация (управляющий) отвечает не только за внешний вид дома (чистота, отделка), но и за качественные характеристики (теплоизоляционные свойства ограждающих конструкций, давление в трубопроводах, режимы работы оборудования дома, показатели температурного и влажностного режима в помещениях, коррозионная стойкость трубопроводов и т.п.). В задачи управляющего входит обеспечение технического обслуживания и текущих ремонтов общего имущества в доме, разработка и реализация программ средних и крупных ремонтов, обновления оборудования здания. Для выполнения поставленных собственниками перед управляющим задач он заинтересован в том, чтобы на содержание общего имущества в многоквартирном доме направлялось больше средств, а это возможно, главным образом, при сокращении затрат на оплату коммунальных ресурсов. Именно профессиональный управляющий способен показать собственникам квартир в многоквартирном доме возможности снижения затрат на оплату коммунальных услуг за счет осуществления ресурсосберегающих мероприятий.

Разработка и реализация мероприятий повышения энергоэффективности дома поможет:

- оценить фактическое состояние многоквартирного дома и потенциал ресурсосбережения;
 - показать собственникам экономические и другие преимущества ресурсосбережения;
 - определить приоритетность мероприятий/ремонтов, рациональный комплекс и последовательность осуществления мероприятий;
 - сделать сравнительный технико-экономический анализ различных вариантов осуществления ресурсосберегающих ремонтов (конструктивных решений, технологий, материалов);
 - оценить потребность в средствах на каждое мероприятие и программу ресурсосбережения в целом;
 - разработать для собственников предложения по источникам и порядку финансирования программы ресурсосбережения;
 - помочь оформить документы для получения субсидии и (или) кредита;
- о выбрать подрядную организацию для осуществления мероприятий и проконтролировать ее работу.

Настоящие методические рекомендации разработаны в целях повышения правовой грамотности в сфере жилищно-коммунального хозяйства и оказания методической помощи собственникам помещений в многоквартирном доме при взаимодействии с управляющими организациями.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским

законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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», в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

Договор управления многоквартирным домом

В целях управления многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений в многоквартирном доме должны принять на общем собрании решение об этом и заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

Также необходимо учитывать, что решения о выборе управляющей организации в соответствии с пунктом 4.7 части 2 статьи 44, части 1 статьи 46 ЖК РФ принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. Пример формы договора управления многоквартирным домом, заключаемый в случае предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме управляющей организацией, а не ресурсоснабжающей организацией, указан в Приложении № 2 к настоящим методическим рекомендациям.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 ЖК РФ, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа (часть 1.1 статьи 162 ЖК РФ).

Кроме того, договор управления многоквартирным домом может быть заключен по итогам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса (часть 4 статьи 161 ЖК РФ).

Существенные условия договора управления многоквартирным домом

В договоре управления многоквартирным домом, заключаемом собственниками помещений с управляющей организацией, должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома (раздел I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491). В целях планирования необходимых работ можно также указывать в договоре сведения о техническом состоянии общего имущества.

– перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ. При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в договор условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг, за исключением установленных законом случаев (например, при заключении собственниками помещений в многоквартирном доме соответствующих договоров непосредственно с ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами либо при одностороннем отказе последних от исполнения договоров, заключенных с управляющей организацией).

Пример формы договора управления многоквартирным домом, заключаемый в случае предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором, а не управляющей организацией, приведен в Приложении № 3 к настоящим методическим рекомендациям.

В соответствии с пунктом 8 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Срок действия договора управления многоквартирным домом

Договор управления многоквартирным домом заключается:

- 1) по общему правилу – на срок не менее чем 1 год, но не более чем 5 лет;
- 2) в случаях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации – на срок не менее чем 1 год, но не более чем 3 года;
- 3) в случае заключения договора управления между управляющей организацией и застройщиком до заключения договора между лицом, принявшим помещение от застройщика, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса – на срок не более чем три месяца.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Расторжение договора управления многоквартирным домом

Договор управления многоквартирным домом изменяется и (или) расторгается в порядке, установленном гражданским законодательством (часть 8 статьи 162 ЖК РФ).

В соответствии с частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе до истечения срока действия договора отказаться от его исполнения, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

В то же время собственники помещений в многоквартирном доме не лишены права в любой момент расторгнуть договор управления и изменить способ управления данным домом.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией на основании договора управления, определяется на общем собрании, проводимом в порядке, установленном статьями 45 – 48 ЖК РФ.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Управляющая организация обязана представить собственникам помещений в таком доме предложение о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме не позднее чем за 30 дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в этом доме в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В предложении управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме должны содержаться расчет (смета) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения.

Собственники помещений в многоквартирном доме для проведения общего собрания по вопросу определения платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в управляющую организацию с целью представления собственникам помещений предложения управляющей организации о размере платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, содержащего расчет (смету) и обоснование размера платы за содержание жилого помещения.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги (статья 154 ЖК РФ)

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Организация взаимодействия управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме при осуществлении управления многоквартирным домом

Управляющая организация обязана обеспечить взаимодействие с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

В указанных целях управляющая организация обязана предоставить собственникам помещений в многоквартирном доме возможность личного обращения в действующий офис управляющей организации (далее – представительство управляющей организации).

Представительство управляющей организации должно располагаться в пределах муниципального образования, на территории которого располагаются многоквартирные дома, управление которыми осуществляет такая управляющая организация, в пешей доступности от указанных многоквартирных домов.

Представительство управляющей организации предназначено для:

- приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме,
- предоставления оперативных ответов на поступающие вопросы,
- оказания любой другой помощи собственнику или пользователю помещения в МКД по возникающему у него вопросу, связанному с управлением многоквартирным домом, собственником, пользователем помещения в котором он является.

Управляющая организация раскрывает информацию о днях и часах приема собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме уполномоченными лицами управляющей организации (далее - прием), который должен осуществляться не реже одного раза в месяц.

Раскрытие информации управляющей организацией

Управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

а). на вывесках, расположенных у входа в представительство управляющей организации:

- наименование (фирменное наименование) управляющей организации
- адрес местонахождения управляющей организации
- контактные телефоны управляющей организации, адрес электронной почты
- режим работы управляющей организации

В случае изменения указанная информация подлежит раскрытию в течение 3-х рабочих дней со дня изменения;

б). на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

- наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет»), адрес официального сайта ГИС ЖКХ в сети «Интернет» контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, АДС и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций

(в случае изменения перечисленной информации она подлежит раскрытию в течение 3-х рабочих дней со дня изменения)

- уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий

(указанная информация подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий)

- уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги

(данная информация подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом);

в). на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей организации:

- наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе

представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации в сети «Интернет» (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети «Интернет»

- контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций

- пошаговая инструкция о порядке установки индивидуального прибора учета

- информация о сроках внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения такой платы, об обязательных и (или) рекомендуемых сроках передачи показаний приборов учета исполнителю коммунальных услуг в соответствии с порядком и условиями приема таких показаний, которые установлены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг

- информация об органе государственного жилищного надзора (функции, наименование, адрес, контактный телефон, фамилия, имя и отчество (при наличии) руководителя)

- сведения о размерах цен (тарифов), подлежащих применению при определении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, и о реквизитах нормативных правовых актов, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (при их наличии), которыми они установлены

- сведения о нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности)– сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений

- информационная памятка о правилах безопасного использования газа в быту, информация об обязанности потребителя заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования

- информационная памятка, содержащая сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, контактные телефоны лиц, ответственных за начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- образцы заполнения заявок, жалоб и иных обращений граждан и организаций

- стенд с перечнем предлагаемых управляющей организацией работ и услуг
 - сведения о местах накопления отходов, сбора (в том числе отдельного сбора) отходов I- IV классов опасности
 - информация о правилах обращения с отходами I- IV классов опасности, порядке осуществления отдельного сбора отходов;
 - информационная памятка о правилах безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов
- (в случае изменения вышеперечисленной информации, она подлежит раскрытию в течение 3-х рабочих дней со дня изменения)
- уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги
- (данная информация подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления в многоквартирном доме):
- г) на официальном сайте ГИС ЖКХ информации, предусмотренной Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Предоставление управляющей организацией информации по запросу (обращению)

Управляющая организация предоставляет по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:

- в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), – любую информацию из вышеуказанных перечней информации, подлежащей раскрытию на постоянной основе.

В случае если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению управляющей организации, раскрыта в необходимом объеме способом, указанным выше, и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), управляющая организация вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации. Указанное сообщение направляется в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения);

– в срок не позднее 3-х рабочих дней со дня поступления запроса (обращения):

- письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме

- сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3-х лет со дня снятия показаний

- копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме,

содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен

- копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

- копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ

- не более 10-ти рабочих дней со дня получения управляющей организацией соответствующего запроса (обращения) – информацию по вопросам, не перечисленным выше;

- в течение 30-ти календарных дней со дня регистрации запроса (обращения) – ответ на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в МКД

- в иной срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, обязанность по предоставлению которой управляющей организацией предусмотрена законодательством Российской Федерации – иную информацию.

Запрос (обращение) может быть направлен посредством:

- почтового отправления
- электронного сообщения на адрес электронной почты управляющей организации

- ГИС ЖКХ

- с нарочным самим собственником или пользователем помещения в МКД

- высказан устно, в том числе на личном приеме

ВАЖНО! Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.

Управляющая организация обязана хранить запрос (обращение) и копию ответа на него в течение 3-х лет со дня его регистрации.

Организация работы аварийно-диспетчерской службы

При управлении многоквартирным домом подлежит обеспечению:

- круглосуточное осуществление работы АДС;
- осуществление АДС повседневного (текущего) контроля за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения;

- круглосуточная регистрация в журнале сотрудниками АДС заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;

- принятие заявок при непосредственном обращении в АДС, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи.

Ответ на телефонный звонок собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме в АДС диспетчер АДС должен обеспечить в течение не более 5-ти минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок – перезвонить ему в течение 10-ти минут после поступления его телефонного звонка в АДС. Если собственник оставил голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, оно должно быть рассмотрено диспетчером в течение 10 минут после поступления.

Регистрация заявок осуществляется в журнале учета заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии) и с использованием в соответствии с законодательством Российской Федерации записи телефонного разговора.

При поступлении заявки диспетчер АДС выясняет причины, характер обращения и принимает оперативные решения о взаимодействии с иными АДС. Сведения о принятом решении фиксируются в журнале учета заявок или ГИС ЖКХ в случае ведения журнала учета заявок в данной системе.

При регистрации заявки диспетчер АДС сообщает обратившемуся с заявкой ее регистрационный номер и сведения о регламентных сроках и мероприятиях по исполнению заявки.

При регистрации заявки либо в течение 30-ти минут с момента ее регистрации диспетчер АДС должен проинформировать собственника о планируемых сроках исполнения заявки.

В случае если исполнение заявки требует доступа сотрудника АДС в помещение в многоквартирном доме, АДС информирует собственника или пользователя такого помещения о планируемой дате и времени начала

исполнения заявки, причинах необходимости предоставления доступа в помещение, а также о фамилии, имени, отчестве (при наличии) сотрудника (сотрудников) аварийно-диспетчерской службы, который будет осуществлять исполнение заявки.

Исполнение заявок

Сотрудники АДС обеспечивают исполнение поступивших заявок в сроки:

- не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки – локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения
- в течение 2-х часов с момента регистрации заявки – ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения
- в течение 2-х часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8-ми часов и не позднее 23-х часов при круглосуточном приеме заявок – ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов
- в срок, не нарушающий установленную Правилами № 354 продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг – подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения
- в срок не более 3-х суток с даты аварийного повреждения – устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

При поступлении сигналов об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, АДС сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и устраняет такие аварии и повреждения самостоятельно либо с привлечением указанных служб, а в случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, АДС сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.

Сотрудник АДС, обеспечивающий исполнение заявки, обязан иметь при себе служебное удостоверение, опознавательный знак (бейдж, нашивка на одежду и др.) с указанием названия организации, фамилии, имени, отчества (при наличии) и профессиональной специализации, а также одноразовые бахилы.

Сотрудник АДС, обеспечивающий исполнение заявки, контролирует срок ее исполнения, подписывает с заявителем акт выполненных работ и производит их фотофиксацию. Результаты контроля вносит в журнал учета заявок.

АДС осуществляет оперативный контроль сроков, качества исполнения поступивших заявок с использованием оперативных и периодических опросов собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме на предмет качества исполнения поступивших заявок.

Все сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования многоквартирного дома, отражаются АДС в соответствующих журналах, которые ведутся, в том числе, в форме электронных документов.

АДС с помощью системы диспетчеризации обеспечивает контроль загазованности технических подполий и коллекторов и громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов.

Указанные изменения направлены на решение главной задачи АДС – своевременное устранение аварий и неисправностей в многоквартирных домах.

Таким образом, если собственникам стали известны недостатки содержания общего имущества в многоквартирном доме и прилегающей к дому территории или предоставления коммунальных услуг, они вправе обратиться в АДС управляющей организации и подать заявку об устранении выявленных недостатков.

Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Согласно пункту 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных минимальным перечнем услуг и работ, отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти.

Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждена Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр (далее – Приказ № 761), приведена в Приложении № 11 к настоящим методическим рекомендациям и предусматривает его подписание уполномоченным лицом, действующим от имени собственников помещений в многоквартирном доме, или председателем совета многоквартирного дома.

Пунктом 4 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ определено, что председатель совета многоквартирного дома на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего

собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В тоже время непринятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о наделении председателя совета многоквартирного дома на подписание вышеуказанных актов, не освобождает управляющую организацию от соблюдения требований действующего законодательства по оформлению актов в соответствии с требованиями Приказа № 761/пр.

Таким образом, акты приемки выполненных работ могут подписываться как ежемесячно/ежеквартально, так и по завершении каких-либо конкретных работ (например, ремонтных, или аварийных). Данный вопрос (о периодичности подписания актов) можно прописать в договоре управления.

Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества собственник помещений в многоквартирном доме уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации или иную службу, указанную управляющей организацией – исполнителем (далее - аварийно-диспетчерская служба).

Сообщение о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано собственником помещений в многоквартирном доме в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом собственник помещений в многоквартирном доме обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить собственнику помещений в многоквартирном доме сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

По результатам оценки качества предоставления коммунальных услуг составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается собственником помещений в многоквартирном доме (или его представителем) и управляющей организацией (или его представителем).

В акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества услуги (работы), использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества услуги (работы).

Датой начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

1) время подачи собственником помещений в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

2) время, указанное в акте, составленном управляющей организацией в случае выявления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

3) время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборами учета.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

В случае причинения управляющей организацией или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника помещений в многоквартирном доме или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация (или ее представитель) и собственник помещений в многоквартирном доме (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба.

Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты управляющей организацией неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

В случае неудовлетворения (полного или частичного) управляющей организацией претензии (заявления) о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, а также об уплате неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором, собственник помещений в многоквартирном доме имеет право подать в суд соответствующий иск о защите прав потребителя коммунальных услуг.