

An aerial view of a modern residential complex. In the background, several tall, multi-story apartment buildings with many windows are visible. In the foreground, there is a well-maintained outdoor basketball court with a red surface and white lines. The court is surrounded by a low concrete wall and a black metal fence. To the left of the court, there is a paved walkway where a group of people, including children and adults, are walking. A woman is sitting on a white chair, and a child is pushing a stroller. The area is landscaped with green grass, trees, and shrubs. The overall scene depicts a modern, family-friendly living environment.

Виктор Лойер

---

Заставьте  
коммунальщиков  
работать

Виктор Лойер

**Заставьте  
коммунальщиков работать**

«ЛитРес: Самиздат»

2018

**Лойер В. А.**

Заставьте коммунальщиков работать / В. А. Лойер — «ЛитРес: Самиздат», 2018

Качество услуг, которые оказывают управляющие организации, к сожалению, оставляет желать лучшего. Во много это связано с тем, что владельцы квартир в многоквартирном доме попросту не знают, какой объем обязанностей предписано выполнять коммунальщикам и как можно заставить нерадивую управляющую компанию выполнять свою работу качественно и в срок. Данная книга содержит краткий обзор законодательных требований, которые предъявляются к управляющим организациям. Что они должны делать и в какие сроки? Когда коммунальщики несут материальную ответственность перед жильцами? Куда жаловаться, если жильцы причитающихся услуг не получают?

# Содержание

Предисловие	5
Термины, определения и сокращения	6
Законодательные основы управления многоквартирными домами	7
Конец ознакомительного фрагмента.	10

## Предисловие

Уважаемые читатели!

Вероятно, очень мало найдётся людей, которые были бы довольны тем качеством услуг, что оказываются управляющими организациями.

Каждый месяц, когда приходят очередные платёжки, люди хватаются за голову от вида тех сумм, которые надлежит уплатить. Платим то мы много, а вот есть ли видимый результат от этой оплаты? Ваш многоквартирный дом в идеальном состоянии? Или, может быть, совсем наоборот?

Люди платят управляющим компаниям, без преувеличения, огромные суммы денежных средств, но, скажем прямо, не получают от них должного объёма причитающихся услуг. А куда же деваются деньги? К большому сожалению, далеко не все управляющие организации честно подходят к выполнению своих обязанностей. Они не выполняют того, что выполнять обязаны, а деньги, которые собственники жилых помещений уплачивают на содержание и ремонт, зачастую расходуются не по целевому назначению (грубо говоря, разворовываются собственниками и руководством этих управляющих компаний).

Во многом это связано с тем, что люди вообще не знают, какой объём работ должна осуществлять управляющая организация, и вообще какой у неё круг обязанностей, и какова зона её ответственности. А ведь согласно закону, управляющие компании должны выполнять весьма объёмный комплекс услуг.

За неисполнение обязанностей на управляющую компанию можно и нужно жаловаться. После того, как за разгильдяйство на коммунальщиков будет наложен штраф, желания выполнять свои обязанности как положено у них явно прибавится, чтобы не привлекать ещё большее количество штрафов.

Именно об обязанностях управляющих компаний, наших собственных правах, а также о том, куда нужно жаловаться на обнаглевших коммунальщиков, мы и поговорим в настоящей книге.

Книга рекомендуется к прочтению всем собственникам многоквартирных домов, которые обслуживаются управляющими организациями.

## **Термины, определения и сокращения**

Управляющая организация – коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии. Понятия «управляющая организация» и «управляющая компания» по тексту книги являются равнозначными.

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации.

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации.

ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.

МКД – многоквартирный дом.

КоАП РФ – Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

П. – пункт (статьи нормативного акта).

Пп. – подпункт (пункта статьи нормативного акта).

Ст. – статья (нормативного акта).

ТСЖ – товарищество собственников жилья.

УО – управляющая организация.

Ч. – часть (статьи нормативного акта).

## Законодательные основы управления многоквартирными домами

Любое жилище, разумеется, нуждается в содержании и ремонте. Не являются исключениями и многоквартирные дома, в которых проживает наибольшая часть населения нашей страны.

Если у частного дома есть хозяин, то за состоянием своего жилища, он, конечно же, следит самостоятельно. Протекла крыша – починил, прогрызли завалинку мыши – заделал, отвалилась дверь – повесил обратно на петли.

С многоквартирными домами (далее также – **МКД**) – всё гораздо сложнее. Собственников квартир в таком доме много, для него требуется уже совершенно иной уровень управления. Кроме того, МКД гораздо более сложный объект с точки зрения коммуникаций. Вода, электричество, газ – все эти ресурсы необходимо доставлять потребителям в МКД. В МКД есть **общее имущество**, например, подъезд, которых нет в домах частных. А ведь общему имуществу тоже требуется содержание и ремонт! Кто должен нести за него ответственность в условиях множественности лиц, являющихся хозяевами квартир в таком доме? Кто будет чинить инженерные сети, которые находятся где-то в подъезде или на чердаке? Кто подлатает давшую течь крышу или заменит водопроводные трубы в подвале?

Нужен тот, кто организует присмотр за столь сложным «организмом», как многоквартирный жилой дом, кто обладает необходимыми навыками для осуществления подобного ремонта.

Именно поэтому МКД и нуждается в соответствующем управлении. Иными словами, все жилыцы в МКД нуждаются в получении сразу двух видов услуг: **жилищных** и **коммунальных**.

**Жилищные услуги** включают в себя всё, что необходимо собственникам помещений в МКД для надлежащего содержания общего имущества в доме:

- содержание и ремонт общего имущества (например, замена окон в подъезде);
- санитарное содержание общего имущества (например, услуги дворника, услуги по уборке подъездов);
- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (например, организация на доме рекламных конструкций, работа с должниками).

**Коммунальные услуги** включают в себя:

- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

И вот именно для того, чтобы собственники могли своевременно и качественно получать жилищные и коммунальные услуги, и существует **управление МКД**. Ведь если не поддерживать в надлежащем состоянии те же водопроводные стояки, то вода просто не дойдёт до потребителей из-за протечек прогнивших труб, а если не чинить крышу, то все квартиры зальёт дождевой водой.

В соответствии с *Жилищным кодексом РФ* (далее – **ЖК РФ**), существует **три способа управления МКД** (ч.2 ст.161 **ЖК РФ**):

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;



3) управление управляющей организацией.

Способ управления МКД, в соответствии с *ч.3 ст.161 ЖК РФ*, выбирается на общем собрании собственников квартир и может быть выбран и изменён в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1) Непосредственное управление возможно только в МКД, количество квартир в котором составляет **не более тридцати** (*ч.2 ст.161 ЖК РФ*).

Безусловными положительными сторонами непосредственного управления являются отсутствие лишних расходов на управление, содержание и ремонт дома, а также чёткий контроль за расходами. Не нужно платить управляющей организации, можно всё делать своими силами. Но в то же время «самоуправцы» могут столкнуться со сложностями в части качества оказания жилищных услуг. Самостоятельно осуществить весь причитающийся дому комплекс услуг будет очень сложно – нужно искать профессионалов для осуществления текущего ремонта, заключать с ними договоры и обсуждать технические условия. Помимо этого, для проведения ремонта может понадобиться и специальное оборудование. Если ремонт нужно произвести максимально оперативно, то здесь тоже могут возникнуть проблемы – просить срочного исправления неисправностей не у кого, нужно всё делать своими силами! Нельзя просто снять трубку и позвонить диспетчеру, который пришлёт бригаду слесарей, «вооруженных» всем необходимым для устранения неисправностей. Нужно искать подрядчиков, готовых выполнить необходимые работы, либо производить коллективный ремонт силами самих жильцов.

Именно поэтому подобный способ управления возможен лишь в домах с относительно небольшим количеством квартир. Если дом состоит из нескольких сотен жилых помещений, и, если случилось что-то серьёзное, а помочь оказалось некому, это может привести к настоящему коллапсу.

2) Управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Товарищества собственников жилья являются юридическими лицами.

С 01.09.2014 года товарищества собственников жилья (ТСЖ) создаются в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости (ТСН). Создаются они по решению собственников МКД.

В соответствии со *ст.135 ЖК РФ*, ТСЖ создаётся для целей управления общим имуществом дома и осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставлению коммунальных услуг.

ТСЖ имеет право оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров иных лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

Создание ТСЖ не означает, что его членами автоматически становятся все собственники в данном доме, так как членство в ТСЖ возникает только на основании заявления собственника о вступлении в ТСЖ. В любой момент член ТСЖ может выйти из ТСЖ и собственник, не являющийся членом ТСЖ, может в любой момент вступить в ТСЖ.

Основными плюсами ТСЖ является то, что данная форма управления МКД позволяет активным собственникам более оперативно принимать самостоятельные решения по управлению, содержанию и текущему ремонту дома. Фонд на содержание МКД формируется за счёт членских взносов. На практике ТСЖ может столкнуться с проблемой, когда некоторые жильцы не захотят оплачивать такие взносы.



3) Самым распространённым вариантом управления многоквартирным домом является заключение договора с управляющей организацией.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.