Адрес юр: 603122, г. Нижний Новгород, ул. Богородского, д.5, кор.5

Адрес факт.: 603122, г.Нижний Новгород, ул. Кузнечихинская, д. 100, оф. 7 Тел./факс(831) 417-78-10

р/с 40703810200000000179 в НФ «Гарантия» ОАО «Саровбизнесбанк»

кор/сч 30101810400000000710 БИК 042282710

ИНН 5262243345/КПП 526201001 ОГРН 1095200002842

Лицензия № 759 от 28 августа 2015 г. Выд.Министерство образования Нижегородской области

|  |  |
| --- | --- |
|  | Утверждаю  Директор ЧОУ «Учебный центр НГУ ЖКХ»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Н.Сычникова  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Рабочая программа**

**по курсу «Управление многоквартирными домами»**

Тема 2.Домовладение как комплекс недвижимости.

Организация процесса управления жилищным фондом

в целях технической эксплуатации здания.

г.Нижний Новгород, 2016

Пояснительная записка

Объект управления в многоквартирном доме – общее имущество. Под управлением многоквартирным домом на самом деле подразумевается управление общим имуществом собственников помещений.

Важной особенностью правового режима объектов недвижимости в многоквартирном доме является то, что всем собственникам жилых помещений наряду с принадлежащими им помещениями принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается в зависимости от способа управления домом.

В соответствии с гражданским и жилищным законодательством собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме несут бремя содержания не только принадлежащего им помещения, но и общего имущества в многоквартирном доме.

Как управлять помещением, каждый собственник решает самостоятельно, но решение о способе управления общим имуществом принимается собственниками помещений совместно на общем собрании (статья 44 Жилищного кодекса).

Чтобы управлять, надо четко знать, чем именно надо управлять.

Поэтому необходимо определить состав общего имущества как объекта управления. Кто может и должен это сделать?

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме указывают, что состав общего имущества определяют собственники помещений в многоквартирном доме, и делают они это для того, что знать, в отношении какого имущества они несут установленные законодательством обязанности по содержанию в надлежащем состоянии.

Управляющие организации, товарищество или любые другие объединения собственников, а также органы технического учета жилищного фонда и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, не могут определять состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Чем могут руководствоваться собственники помещений, определяя состав общего имущества?

Прежде всего, частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса и пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Важно ли иметь такой перечень? Очень важно.

Оформление перечня общего имущества (желательно с техническими характеристиками и количественными и качественными показателями) нужно для того чтобы:

собственники ясно понимали, в отношении какого имущества у них есть обязательства совместно нести бремя содержания;

определить границы между «мое» и «наше», чтобы знать, кто имеет право принимать решения в отношении частей дома/квартиры (ведь часть объектов общего имущества находится в помещениях собственников) – собственник помещения отдельно или все собственники совместно;

послужить основой для планирования работ по обслуживанию и ремонту дома (чтобы не забыть ни один из объектов общего имущества);

определить размеры общих расходов на содержание общего имущества;

выявить те объекты общего имущества (чаще всего помещения), в отношении которых возможны споры о принадлежности, чтобы предпринять шаги для установления правового статуса этих объектов;

принять решение о том, в отношении каких объектов общего имущества будет осуществлять управление выбранная собственниками помещений управляющая организация;

определить правила совместного пользования собственниками помещений общим имуществом;

оценить, какие объекты общего имущества могут быть переданы в пользование или аренду для получения дополнительных доходов на цели содержания многоквартирного дома и др.

Для составления перечня /описания состава общего имущества нет формальных требований, поэтому собственники помещения могут разработать удобную для них форму самостоятельно.

В большинстве случаев собственникам помещений для составления перечня и описания характеристик общего имущества необходима профессиональная помощь, поэтому управляющим организациям и управляющим можно рекомендовать не забывать предлагать свою помощь, а также при необходимости разъяснять собственникам помещений, почему важно разобраться с составом общего имущества в многоквартирном доме.

Профессиональная помощь может понадобиться собственникам при решении вопроса о формировании земельного участка и постановке его на кадастровый учет, а также внесении записи о наличии права общей долевой собственности собственников помещений в доме на земельный участок в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подготовленный собственниками помещений (возможно, при содействии управляющей организации) состав общего имущества рекомендуется довести до сведения всех собственников помещений и утвердить на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Законодательно устанавливается жесткие требования по несению собственником обязательных общих расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных общих расходов определяется размером доли собственника в праве общей собственности на общее имущество. Чем больше площадь принадлежащих собственнику помещений в многоквартирном доме, тем больше бремя расходов на содержание общего имущества на нем лежит.

Бремя содержания означает не только несение обязательных расходов, но и обязанность предпринимать меры для обеспечения сохранности, безопасности, технической исправности и надлежащего санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник должен принимать решения и заботится об организации процесса содержания дома.

Если дом не соответствует законодательно установленным требованиям к безопасности и качеству объектов жилой недвижимости, все собственники помещений в многоквартирном доме в равной степени несут ответственность перед государственными надзорными органами.

Собственники обязанные содержать принадлежащее им имущество, в том числе обязаны управлять этим имуществом, а именно:

принимать решения и организовать деятельность по обеспечению сохранности общего имущества, его надлежащего технического и санитарного состояния, безопасных и комфортных условий проживания включая обеспечение коммунальными услугами;

решать вопросы пользования помещения и общим имуществом в многоквартирном доме и придомовым земельным участком;

обеспечивать финансовое (оплачивать) содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг;

Таким образом, объектами управления в многоквартирном доме являются:

каждое жилое и нежилое помещение принадлежащее отдельному собственнику,

общее имущества принадлежащее на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в доме (за управление общим имуществом отвечают все собственники помещений в многоквартирном доме).

Управление общим имуществом включает в себя постановку целей, планирование мер по их достижению, действия по реализации намеченных мер, координацию и стимулирование деятельности исполнителей (привлекаемых лиц), направленные на достижение наилучшего результата, а также контроль за достижением планируемых результатов.

Управление жильем как предпринимательская деятельность осуществляется на возмездной основе и заключается в предоставлении собственникам помещений или их объединению (товарищества и кооперативы) обозначенных в договоре управления услуг и работ. Для выполнения своих обязательств перед собственниками управляющий принимает решение о том, как, когда и за какую сумму будет осуществлять конкретные работы и предоставлять услуги, заключает договоры подряда и контролирует работы исполнителей.

В Жилищный [кодекс](consultantplus://offline/ref=8B6C48BA89949EC198B7A82BE52CE6E629AD94A39867142512736F2938OCv3G) внесены изменения, направленные на создание устойчивых механизмов финансирования расходов, которые связаны с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Таким образом, субъектами управления многоквартирного дома являются собственники помещений и управляющий, каждый в пределах своей компетенции.

**Общая характеристика рабочей программы**

|  |  |
| --- | --- |
| Цель темы- | - повышение квалификации и обучение председателей товарищества собственников жилья и жилищных кооперативов (далее – товарищества и кооперативы), руководящих работников управляющих компаний;  – овладение слушателями системой дополнительных знаний и умений, необходимых для работы в сфере управления многоквартирным домом, а также успешного применения на практике полученных знаний. |
| Задача | **-**сформировать у слушателей знания и навыки комплексного подхода к управлению многоквартирными домами,  - научить слушателей профессионально разбираться в юридических, технических и экономических аспектах управления многоквартирным домом  -сформировать качественное изменение профессиональных компетенций в рамках имеющейся квалификации, необходимых для выполнения профессиональной деятельности в области управления многоквартирным домом |
| Планируемый результат обучения | -планируемыми результатами обучения являются знания, учения, владения и опыт деятельности, обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения в целом образовательной программы по курсу «Управление многоквартирными домами». |
| Срок обучения: | программа -114 ак.часа, темы – 24 ак.часа |
| Место проведения: | 603122, г.Нижний Новгород, ул.Ванеева, д.199, каб.15 |
| Форма обучения: | вечерняя, занятия проводятся 2-3 раза в неделю. |
| Свидетельство: | -при успешном выполнении учебного плана в целом и защите курсовой работы (либо зачета путем опроса по вопросам, изучаемых в процессе обучения) выдается Свидетельство установленного образца о дополнительном образовании взрослых. |
| Целевая аудитория: | -группа слушателей 12-14 человек:  председатели (члены ) правления ТСЖ и ЖСК  управляющие многоквартирными домами  бухгалтера ТСЖ и ЖСК, управляющих компаний  лица, желающие получить дополнительное образование по данному курсу |
| Обучение платное. |  |
| Срок приема: | в течение года |
| Начало обучения: | с 1 октября |

Учебный план по теме

«Домовладение как комплекс недвижимости. Организация процесса управления жилищным фондом в целях технической эксплуатации здания»

|  |
| --- |
| *Основы правового регулирования в ЖКХ.*  *Организация процесса управления жилищным фондом в целях технической эксплуатации здания.*  *Эксплуатация придомовой территории.*  *Государственная регистрация прав на земельный участок* |
| 1.Виды недвижимого имущества, включаемого в состав домовладения |
| 2.Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. |
| 3.Требования к содержанию общего имущества |
| 4.Оценка технического состояния общего имущества в многоквартирном доме. Подготовка многоквартирного дома к эксплуатации. Контроль за содержанием общего имущества |
| 5.Минимальный перечень услуг и работ, необходимый для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. |
| 6.Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме |
| 7. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме |
| 8.Правила и нормативы санитарного содержания – «Cанитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» |
| 9.Технический регламент о требованиях пожарной безопасности при техническом обслуживании и эксплуатации объектов защиты в многоквартирном доме. Обязательные работы по пожарной безопасности в многоквартирном доме. Работа с Пожарным надзором |
| 10.Эксплуатация придомовой территории. Государственная регистрация прав на земельный участок |
| 11.Техническая эксплуатация, обслуживание и ремонт жилищного фонда. Текущий ремонт общего имущества. Виды текущего ремонта |
| 12.Порядок организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с учетом изменения в жилищном законодательстве. |
| 13.Электронный паспорт многоквартирного дома |

Раздаточный материал

*(на бумажном и в электронном носителе)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Глава VI «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» | Жилищный кодекс |
| 2. | Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме | Жилищный кодекс |
| 3. | Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.  Правила 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 | Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 |
| 4. | [Формы акта приёмки оказанных услуг и выполненных работ](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=193489;fld=134;dst=1000000001,0;rnd=0.25225674733519554) | Приказ Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр |
| 5. | [Порядок](#Par32) представления уведомлений о выбранном собственниками помещений в многоквартирных домах способе формирования фонда капитального ремонта, сведений о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах, сведений о размере остатка средств на специальном счет | Постановление Правительства Нижегородской области от 18.07.2014 № 477 |
| 6. | [Порядок](#Par564) ведения реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в многоквартирных домах способе формирования фонда капитального ремонта, реестра специальных счетов, информирования органов местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его. | Постановление Правительства Нижегородской области от 18.07.2014 № 477 |
| 7. | Технический регламент о требованиях пожарной безопасности | Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ |
| 8. | Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях - Правила и нормативы. | Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 «Об утверждении СаНПИНА 2.1.2.2645-10» |
| 9. | Формы электронного паспорта многоквартирного дома | Приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 17.02.2016 № 82/пр |
| 10. | Форма электронного документа о состоянии объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры | Приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 17.02.2016 № 82/пр |
| 11. | Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома | Приказ Министерства регионального развития РФ от 01.06.2007 № 45 |
| 12. | Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда | Постановление Госстроя России от 27.09.2003 №170 |
| 13. | Обеспечение чистоты и порядка на территории Нижегородской области | Закон Нижегородской области от 10.09.2010 № 144-З |
| 14. | Правила благоустройства г.Нижнего Новгорода | Постановление городской Думы г.Нижнего Новгорода от 20.06.2007 № 56 |

Методические указания слушателям рабочей программы

«Управление многоквартирными домами»

по теме «Домовладение как комплекс недвижимости.

Организация процесса управления жилищным фондом

в целях технической эксплуатации здания»

Данная рабочая программа по темам читается в рамках 6 занятий аудиторской работы (24 ак.часа).

В соответствии с учебным планом предполагается проведение 22 ак.часа лекционных и 2 ак.часа практических занятий, в результате которых слушатели должны овладеть знаниями, умениями и навыками анализа и принятия решений по проблемам функционирования жилищно-коммунального хозяйства при обеспеченности учебного процесса необходимыми методическими материалами в печатной и электронной форме.

Текущий контроль слушателей предполагает оценку активности и подготовленности в рамках опроса и дискуссий на основе лекционных материалов.

С учетом требований действующего жилищного законодательства в результате освоения темы слушатели должны знать:

-основные требования отраслевых законодательных нормативных актов в сфере жилищно-коммунального хозяйств, в сфере управления многоквартирным домом

-инимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их выполнения;

-правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

-правила технического и санитарного содержания общего имущества в многоквартирном доме;

-требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

-особенности сезонной эксплуатации;

-порядок подготовки к сезонной эксплуатации и правила проведения отопительного сезона;

-порядок организации и проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

-основные положения и порядок проведения капитального общего имущества в многоквартирном доме;

-технический регламент о требованиях пожарной безопасности при техническом обслуживании и эксплуатации объектов защиты в многоквартирном доме;

-правила государственной регистрации прав на земельный участок.

С учетом требований действующего жилищного законодательства в результате освоения темы слушатели должны уметь:

-применять законодательные и нормативные акты в сфере жилищно-коммунального хозяйства в практической деятельности;

-организовать взаимодействие с Госпажарнадзором, Жилищной инспекцией, Ростехнадзором по вопросам эксплуатации здания;

-организовать техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов здания (строительных конструкций и внутридомовых инженерных коммуникаций);

-составлять характеристику технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;

-определять внешние границы и границы эксплуатационной ответственности инженерных сетей в многоквартирном доме;

-составлять план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на год;

-перечень видов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

-организовать текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

-составлять акт осмотра, проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;

-организовать контроль за техническим состоянием домовладения;

-организовывать комиссионное обследование технического состояния конструктивных элементов здания при планировании текущего и капитального ремонта, а также при выявлении повреждений и разрушений;

-составлять электронный паспорт многоквартирного дома.

Используемые нормативные документы

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Извлечение из Жилищного кодекса  Глава VI «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме». |
| 2. | Извлечение из Жилищного кодекса  Раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме». |
| 3. | Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». |
| 4. | Постановление Правительства РФ 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». |
| 5. | Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». |
| 6. | [Приказ Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр "Об утверждении формы акта приёмки оказанных услуг и выполненных работ"](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=193489;fld=134;dst=1000000001,0;rnd=0.25225674733519554). |
| 7. | Приказ Министерства регионального развития РФ от 01.06.2007 № 45 «Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома». |
| 8. | Постановление Госстроя России от 27.09.2003 №170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда». |
| 9. | Закон Нижегородской области от 10.09.2010 № 144-З «Об обеспечении чистоты и порядка на территории Нижегородской области». |
| 10. | Постановление Правительства Нижегородской области от 01.04.2014 № 208 «Об утверждении региональной адресной [программы](#Par27) по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области». |
| 11. | Постановление Правительства Нижегородской области от 18.07.2014 № 477 «О реализации статьи 9 закона Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З». |
| 12. | Распоряжение Правительства Нижегородской области от 11.08.2008 №1313-р «Об утверждении методики определения границ прилегающих территорий в целях организации их уборки и содержания». |
| 13. | Постановление городской Думы г.Н.Новгорода от 20.06.2007 № 56 «Об утверждении правил благоустройства г.Нижнего Новгорода» |
| 14. | Постановление Госстроя России от 21.08.2003 № 153 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» СП 31-102-2003 |
| 15. | Постановление Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279 «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» |
| 16. | Постановлением Госстроя Российской Федерации от 23.06.2003 № 109 «Санитарные нормы и правила РФ 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» |
| 17. | Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64 «Об утверждении СаНПИНА 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». |
| 18. | Приказ Госкомархитектуры Госстроя СССР от 23.11.1988 № 312 «Положение об организации, проведения реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых домов, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения» ВСН 58-88(р). |
| 19. | Приказ Госкомархитектуры СССР от 06.07 1988 № 191 «Положение по техническому обследованию жилых зданий» ВСН 57-88(р) |
| 20. | Приказ Госгражданстроя СССР от 24.12.1986 № 446 «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 |
| 21. | Приказ Госкомархитектуры Госстроя СССР от 26.12.1989 № 250 «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов; Нормы проектирования» ВСН 61-89(р). |
| 22. | Приказ Гражданстроя СССР от 07.05.1985 № 135 «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий» ВСН 42-85(р). |
| 23. | Приказ Министерства регионального развития РФ от 08.04.2013 № 113/ГС «Об утверждении формы электронного паспорта многоквартирного дома…». |
| 24. | Приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 17.02.2016 № 82/пр «Об утверждении формы электронного паспорта многоквартирного дома». |