



ПОЛОЖЕНИЕ О ФОРМИРОВАНИИ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

1. Общие положения

1.1. В основу системы управления жилищно-коммунальным хозяйством должно быть положено рациональное разделение функций и организация договорных взаимоотношений между субъектами собственности жилищного фонда и объектов коммунального назначения и субъектами хозяйствования - организациями жилищно-коммунального хозяйства различных организационно-правовых форм с соответствующим разделением прав, обязанностей и ответственности сторон.

Собственники жилищного фонда и объектов коммунального назначения (органы местного самоуправления, предприятия и организации, в чьем хозяйственном ведении находятся объекты государственного жилищного фонда, юридические или физические лица) непосредственно или через уполномоченные ими органы - службы заказчика, управляющие компании выступают заказчиками на обслуживание, содержание, ремонт и развитие объектов жилищно-коммунального хозяйства, находящихся в их собственности, а также на предоставление услуг потребителям.

Организации жилищно-коммунального хозяйства различных организационно-правовых форм выполняют функции подрядчиков (исполнителей услуг) по обслуживанию, содержанию и ремонту объектов жилищно-коммунального хозяйства, а также предоставлению услуг.

Подрядчиками по реконструкции и строительству объектов жилищно-коммунального назначения являются ремонтно-строительные организации различных форм собственности, финансово-строительные или финансово-строительно-эксплуатационные компании.

1.2. Договоры на обслуживание, содержание, ремонт и развитие* объектов жилищно-коммунального хозяйства должны заключаться службой заказчика или управляющей компанией,



как правило, на конкурсной основе с привлечением организаций - подрядчиков различных организационно-правовых форм.

* В дальнейшем «договоры на обслуживание»

1.3. Система договорных отношений включает в себя следующие основные группы договоров:

договоры на обслуживание между органами местного самоуправления (службами заказчика, управляющими компаниями) и организациями жилищно-коммунального хозяйства различных форм собственности;

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 жилищно-коммунального хозяйства различных форм собственности и организациями - потребителями услуг;

договоры между организациями различных видов деятельности жилищно-коммунального хозяйства.

1.4. Вне зависимости от того, между какими конкретными заказчиками и исполнителями заключается договор, он должен содержать следующие примерные условия:

гарантируемый исполнителем уровень качества, надежности и экологической безопасности оказываемых услуг и производимых работ;

объем работ (услуг);

обязательства заказчика по оплате работ (услуг), включая сроки и способ расчетов;

экономические санкции, применяемые к каждой из сторон в случае нарушения условий договора;



порядок разрешения споров, возникающих в процессе выполнения договора;

порядок изменения условий договора;

порядок прекращения действия договора.

Таким образом, договор представляет собой экономическую и правовую основу взаимоотношений органов местного самоуправления и других собственников объектов жилищно-коммунального хозяйства, выступающих в роли «заказчика» на жилищно-коммунальное обслуживание и организациями жилищно-коммунального хозяйства, выполняющими функции «подрядчика», и позволяет увязать интересы собственника, организации жилищно-коммунального хозяйства и потребителя услуг.

1.5. Система договорных отношений по предоставлению услуг жилищно-коммунального назначения предусматривает следующую защиту прав потребителей путем:

включения в договор условий, гарантирующих возможность получения потребителем услуги, соответствующей по качеству обязательным требованиям нормативов, стандартов, санитарных правил и норм;

ответственностью исполнителей за нарушения порядка и условий предоставления услуг, а также гарантий их качества.

Вопросы защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг регламентируются Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», правилами пользования жилыми помещениями и предоставления коммунальных услуг, действующими в Российской Федерации.

1.6. Договорные отношения в жилищно-коммунальном хозяйстве строились до последнего времени на основе «Положения о порядке формирования договорных отношений в муниципальном хозяйстве», разработанным Институтом экономики ЖКХ и утвержденным Комитетом Российской Федерации по муниципальному хозяйству 18 мая 1993 г. № 1-1.

Однако за годы, прошедшие со времени введения в действие упомянутого положения, изменились условия функционирования жилищно-коммунального хозяйства, в частности, возросла доля



негосударственного сектора как в самой отрасли, так и в других отраслях народного хозяйства, активно идет процесс передачи жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры в муниципальную собственность, существенно изменилась законодательная база, в частности, принят Гражданский кодекс (1 и 2 части), законы Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», «О защите прав потребителей», «О товариществах собственников жилья», указы Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. № 431 «О новом этапе реализации Государственной целевой программы «Жилище» и № 432 «О развитии конкуренции при предоставлении услуг по эксплуатации и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов» и постановления Правительства Российской Федерации от 18 июня 1996 г. № 707 «Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг».

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. № 1086 создана Государственная жилищная инспекция, одной из функций которой является осуществление контроля за наличием и правильностью заключения договоров на жилищно-коммунальное обслуживание, реализацией прав и обязанностей сторон, их направленности на защиту прав потребителей услуг, а также осуществление контроля за выполнением обязательств по обеспечению качества обслуживания жилищного фонда и объектов коммунального назначения.

На уровне субъекта Российской Федерации органами государственной власти устанавливается минимальный уровень требований к содержанию и использованию объектов жилищно-коммунального хозяйства (минимальные требования качества), учитывающие состав, состояние и износ основных фондов, природно-климатические и другие региональные особенности и являющихся основой при заключении договоров.

1.7. Настоящая работа является рекомендательной для практического использования в различных вариантах реально складывающихся взаимоотношений собственников объектов жилищно-коммунального хозяйства с организациями различных форм собственности, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание, потребителями услуг, а также между организациями жилищно-коммунального хозяйства.



2. Организация договорных отношений между органами местного самоуправления и организациями жилищно-коммунального хозяйства различных форм собственности

2.1. Органы местного самоуправления непосредственно или через службы заказчика, управляющие компании выступают заказчиками на обслуживание, содержание, ремонт и развитие объектов жилищно-коммунального хозяйства, находящихся в муниципальной собственности, заключая, как правило, на конкурсной основе договоры на указанные виды работ с организациями различных форм собственности, осуществляющими жилищно-коммунальное обслуживание.

Таким образом, основные функции службы заказчика, управляющей компании сводятся к следующему:

заключать на конкурсной основе договоры на жилищно-коммунальное обслуживание с организациями различных форм собственности;

формировать муниципальный заказ;

контролировать качество работ и услуг, выполняемых и оказываемых организациями жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с договором;

предъявлять санкции организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание, за невыполнение договорных обязательств;

обеспечить оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с договорными обязательствами;



участвовать в отборе жилищно-коммунального хозяйства для капитального ремонта и реконструкции, а также в приемке работ по их завершению;

рассматривать предложения, заявления и жалобы потребителей по качеству жилищно-коммунального обслуживания и принимать по ним меры в пределах представленных полномочий;

аккумулировать средства населения, организаций-потребителей в виде оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также ассигнования из местного бюджета в виде дотаций на услуги жилищно-коммунального хозяйства (если не предусмотрены прямые расчеты с организациями, осуществляющими жилищно-коммунальное обслуживание).

В тех случаях, когда служба заказчика или управляющая компания являются юридическим лицом, ей могут быть переданы в хозяйственное ведение или оперативное управление основные фонды объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающих жизнедеятельность населенных пунктов.

Органы местного самоуправления передают организациям жилищно-коммунального хозяйства в хозяйственное ведение основные фонды (производственные базы, мастерские, гаражи, склады, транспортные средства, иное оборудование), предназначенные для обслуживания, содержания и ремонта объектов жилищно-коммунального назначения. С учетом экономической целесообразности и местных условий данным организациям могут быть переданы на обслуживание или в хозяйственное ведение и основные фонды объектов жилищно-коммунального назначения.

2.2. Организации жилищно-коммунального хозяйства различных форм собственности выполняют функции подрядчиков (исполнителей услуг) по обслуживанию, содержанию, ремонту и развитию объектов жилищно-коммунального назначения, а также предоставлению услуг.

Для обеспечения выполнения договорных обязательств организации жилищно-коммунального хозяйства:

непосредственно осуществляют деятельность по оказанию услуг потребителям;



обслуживают, содержат и ремонтируют объекты жилищно-коммунального назначения, обеспечивая необходимую надежность, устойчивость и экологическую безопасность их функционирования;

обеспечивают сбор, передачу, накопление и анализ оперативной и достоверной информации о ходе технологических процессов и состоянии основных фондов;

организуют работы по ликвидации аварий и повреждений на обслуживаемых объектах;

участвуют в подготовке и реализации процессов развития, реконструкции и технического перевооружения объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Муниципальные предприятия по обслуживанию жилья как самостоятельные хозяйствующие субъекты не должны быть жестко закреплены за какой-либо территориальной единицей. Это позволит при организации конкурсов на обслуживание жилых домов стимулировать конкуренцию не только между муниципальными и частными компаниями, но и между муниципальными предприятиями. При этом необходимо создать равные условия для работы как частных, так и муниципальных предприятий (предоставление нежилых помещений для выполнения функций обслуживания, условия предоставления служебной жилой площади и т.п.). Таким образом, на основе конкурсного отбора подрядчиков заключаются договоры подряда на обслуживание жилых домов с организациями любых форм собственности, имеющими лицензию на выполнение соответствующих работ, независимо от их территориального расположения.

2.3. Договоры на обслуживание объектов жилищно-коммунального хозяйства, а также на предоставление услуг должны содержать обязательные для сторон правила, установленные законодательством, действующим на момент заключения договора.

В договорах на обслуживание должны быть отражены следующие взаимные обязательства сторон:

организация - подрядчик (исполнитель услуги) гарантирует уровень качества, надежности и экологической безопасности обслуживания и объемы предоставляемых услуг, соответствующие



объективным возможностям, созданным собственником объектов жилищно-коммунального хозяйства (составу и состоянию основных фондов, объемам финансирования);

собственник или служба заказчика, управляющая компания гарантирует оплату услуг в соответствии с реально достигнутым качеством обслуживания, контролирует выполнение договорных обязательств и определяет размер санкций за нарушение показателей качества. При этом гарантируемые организацией показатели качества не должны быть ниже минимального уровня качества, утвержденного органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

2.4. Собственник или служба заказчика, управляющая компания при размещении и реализации муниципального заказа заключает с организациями, осуществляющими жилищно-коммунальное обслуживание, договоры на выполнение следующих видов работ и оказание услуг:

жилищно-коммунальное обслуживание потребителей (обслуживание муниципального жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, водоснабжение и водоотведение, тепло-, электро- и газоснабжение и др.);

в необходимых случаях на капитальный ремонт и реконструкцию действующих объектов жилищно-коммунального хозяйства.

2.5. Договоры на жилищно-коммунальное обслуживание заключаются собственником или службой заказчика, управляющей компанией с каждой самостоятельной подотраслевой организацией (ремонтно-эксплуатационной, водопроводно-канализационного хозяйства, тепло-, электро и газоснабжения, санитарной очистки городов и др.). При этом в таких договорах должен учитываться полный объем жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению и другим потребителям, которые произведены с использованием объектов, находящихся в муниципальной собственности.

2.6. В случае наличия в населенном пункте многоотраслевого предприятия жилищно-коммунального хозяйства, органы местного самоуправления могут заключать с указанным предприятием Генеральный договор на весь комплекс жилищно-коммунального обслуживания, доверяя ему заключение субподрядных договоров на все виды работ и услуг, в т.ч.



выполняемые организациями не входящими в состав многоотраслевого предприятия.

2.7. Договор заключается на весь технологический цикл работ, обеспечивающий конечный результат - реализацию услуги непосредственно потребителю, независимо от существующей организации и распределения работ по обслуживанию, содержанию и ремонту объектов жилищно-коммунального хозяйства: все виды работ могут выполняться одной организацией; отдельные виды работ могут поручаться другим организациям, как субподрядчикам. Организации, которым поручается в соответствии с договором выполнение отдельных видов работ, являются субподрядчиками и отвечают за качество выполненных работ перед организациями-подрядчиками, которые в свою очередь несут ответственность перед заказчиком и потребителем за качество обслуживания и реализацию услуги в целом.

В отдельных случаях заказчик может заключать договоры подряда на предоставление услуги с рядом организаций, с разграничением состава работ и зон ответственности каждого. В таком случае устанавливаются объемы работ и уровень качества и надежности предоставления услуги по соответствующим зонам ответственности.

В соответствии с принятым разграничением и объемами работ осуществляется оплата работ каждой из организаций, участвующей в технологическом цикле по предоставлению услуги.

2.8. Договоры на жилищно-коммунальное обслуживание должны заключаться исходя из экономически обоснованного тарифа, обеспечивающего возмещение издержек на оказание тех или иных услуг и производство работ.

В тариф на коммунальное обслуживание включается инвестиционная составляющая, а на жилье - плата за найм.

При включении в тарифы на оплату жилищно-коммунальных услуг инвестиционной составляющей и платы за найм, обеспечивающих частичное покрытие затрат на капитальный ремонт, реконструкцию и новое строительство объектов жилищно-коммунального хозяйства организации будут нести ответственность за качество обслуживания потребителей, определяемое состоянием основных фондов объектов жилищно-коммунального хозяйства.



В переходный период (до перехода на полное покрытие затрат на жилищно-коммунальное обслуживание за счет средств населения) необходимым является установление органами местного самоуправления тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства в двух уровнях:

тарифы, определенные исходя из экономически обоснованных затрат на предоставление услуг, являющиеся основой для расчетов с подрядчиками;

тарифы (за исключением тарифов на электроэнергию и газ), определенные исходя из предельного уровня платежей граждан (в процентах к затратам на содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги) на соответствующий год, применяемые при расчетах с населением.

Тарифы на услуги жилищно-коммунального хозяйства, кроме тарифов на электроэнергию и газ, утверждаются органами местного самоуправления.

Стоимость работ по договору или уровень тарифа может меняться при существенных изменениях обстоятельств заключения договора (повышение уровня минимальной заработной платы, изменение стоимости материальных и топливно-экономических ресурсов, изменение системы налогообложения и т.д.).

2.9. Механизм договорных отношений требует соответствующей системы контроля и экономической оценки качества обслуживания потребителей, что должно найти отражение в договорах через систему оплаты в соответствии с реально достигнутыми показателями качества.

Как уже указывалось, контроль качества производимых услуг должен осуществляться заказчиком с участием, при необходимости, органов государственного надзора и контроля.

В случае, снижения уровня качества хотя бы по одному из его параметров, зафиксированных в договоре, к организации применяются экономические санкции.

Величина экономических санкций должна быть обусловлена величиной допущенного нарушения, то есть величиной отклонения фактически достигнутого показателя от показателя, установленного договором.



Если имеются нарушения по нескольким показателям, экономические санкции применяются за нарушение каждого из них.

Размер неустойки за несвоевременную оплату работ по жилищно-коммунальному обслуживанию рекомендуется принимать на уровне процента за банковский кредит.

2.10. Для обеспечения возможности службе заказчика, управляющей компании осуществлять оплату выполняемых работ и оказанных услуг в соответствии с заключенными договорами, на нее могут быть возложены функции по сбору платежей за жилье и коммунальные услуги с населения и прочих потребителей услуг, а также аккумулярование средств, поступающих из бюджета и других источников на финансирование жилищно-коммунального хозяйства городских и сельских поселений.

В то же время органы местного самоуправления могут поручить организациям, обслуживающим объекты жилищно-коммунального хозяйства, осуществить сбор платежей за жилье и коммунальные услуги с населения, а также других потребителей услуг. В случае, если организация заключает прямой договор с потребителем, то сбор платежей, как правило, осуществляет эта же организация.

В этом случае собственник или служба заказчика, управляющая компания должна обеспечить контроль за правильностью использования полученных в уплату за жилищно-коммунальное обслуживание средств.



3. Организация договорных отношений граждан и юридических лиц, имеющих в собственности объекты жилищно-коммунального хозяйства, с организациями различных форм собственности

3.1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности объекты, имеющие непосредственное жилищно-коммунальное обслуживание потребителей, в случае привлечения специальной организации для их обслуживания, обязаны заключать договор, выступая заказчиками на обслуживание, содержание, ремонт и развитие этих объектов, а также на предоставление услуг потребителям с соответствующими гарантиями качества услуг.

3.2. Организации жилищно-коммунального хозяйства различных форм собственности выполняют функции подрядчиков.

3.3. Договоры на обслуживание, содержание, ремонт и развитие жилищно-коммунального хозяйства между гражданами, юридическими лицами и организациями заключается исходя из взаимно согласованных объемов работ, услуг, их качества, надежности и экологической безопасности с учетом состава и состояния основных фондов, и величины средств, направляемых на их оплату, а также размера санкций за нарушение договорных обязательств.

3.4. Контроль за содержащимися в договоре гарантиями качества обслуживания потребителей и их выполнением осуществляет собственник, с обращением, при необходимости, в органы государственного надзора и контроля.

3.5. Обслуживание и ремонт мест общего пользования в жилом доме, принадлежащих на праве общей собственности



собственникам жилых помещений, а также предоставление коммунальных услуг могут осуществляться организациями жилищно-коммунального хозяйства различных форм собственности по договору:

непосредственно с собственниками жилых помещений при ограниченном их числе;

с товариществами или иными объединениями собственников жилья;

со службой заказчика, управляющей компанией на жилищно-коммунальное обслуживание на территории муниципального образования при передаче собственниками помещений им этих функций.

3.6. В случае, если объединение собственников жилья заключает договор на жилищно-коммунальное обслуживание со службой заказчика, управляющей компанией, то соответствующие объемы и виды работ включаются в муниципальный заказ.

3.7. Отношения между гражданами, проживающими в муниципальном, государственном и частном жилищных фондах, и не являющихся собственниками жилых помещений, и собственником жилищного фонда регулируются договором найма.

Граждане, проживающие в муниципальном и государственном жилищном фонде социального использования заключают договор социального найма. В ином фонде граждане занимают жилые помещения по договору коммерческого найма.

В настоящих положениях дана примерная форма договора социального найма. Основными отличиями договора коммерческого найма от социального являются:

срочность договора, до пяти лет;

основание для занятия жилого помещения - договор, а не ордер;

площадь занимаемого жилого помещения не определяется нормой жилищной обеспеченности;

другие (в отличие от социального найма) принципы формирования платы за найм.



4. Организация договорных отношений между организациями различных видов деятельности жилищно-коммунального хозяйства

4.1. Договорные отношения между организациями жилищно-коммунального хозяйства различных видов деятельности и форм собственности, взаимодействующими при выполнении основных технологических процессов, формируются исходя из действующих нормативов потребления услуг, расхода материальных и топливно-энергетических ресурсов, а также требований правил технической эксплуатации.

4.2. Договоры между организациями заключается на выполнение конкретного объема и видов работ (водоснабжение, водоотведение, тепло- и электроснабжение, обслуживание внутридомовых сетей, прочистка сетей, вывоз мусора, обслуживание лифтового хозяйства и иные виды работ) и содержат точные данные об объемах и качестве оказываемых услуг или выполняемых работ, сведения о разграничении зон обслуживания, сроки и способы оплаты услуг, права, обязанности и ответственность каждой из сторон, включая санкции за нарушение условий договора.

4.3. Учитывая тесную взаимосвязь между различными предприятиями и организациями, осуществляющими жилищно-коммунальное обслуживание (например, подача воды для горячего водоснабжения и отопления, обеспечение электроэнергией насосных станций водопровода и канализации и проч.), формирование договорных отношений между ними позволит конкретизировать ответственность предприятий и организаций за нарушение установленных параметров качества обслуживания.

4.4. Организации, которым поручается в соответствии с договором выполнение отдельных видов работ, являются субподрядчиками и отвечают за качество выполненных работ



перед организациями-подрядчиками, отвечающими за конкретный вид услуги в целом перед заказчиками и потребителями услуг.

5. Организация договорных отношений между организациями жилищно-коммунального хозяйства различных форм собственности и организациями - потребителями услуг

5.1. Жилищно-коммунальное обслуживание организаций - потребителей услуг (водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, канализация, благоустройство территории, вывоз отходов, ремонт здания) регламентируются договорами между предприятиями, оказывающими жилищно-коммунальные услуги и организациями - потребителями услуг.

5.2. Договоры на предоставление услуг организациям - потребителям заключаются исходя из взаимно согласованных условий, объемов и качества предоставления услуг, а также согласованных со службой заказчика тарифов на оказываемые услуги. В договоре обязательно должны быть указаны конкретные гарантии качества услуг и санкции за нарушение договорных обязательств.

5.3. Величина тарифа на предоставление услуг организациям - потребителям не должна превышать утвержденного органами местного самоуправления тарифа, обеспечивающего полное возмещение затрат организации жилищно-коммунального хозяйства, включая инвестиционную составляющую.

5.4. Договоры на предоставление услуг организациям - потребителям могут заключаться напрямую с организациями



жилищно-коммунального хозяйства или через службу заказчика, управляющую компанию. В таком случае, служба заказчика, управляющая компания включает данные услуги в муниципальный заказ и соответствующий договор.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения

2. Организация договорных отношений между органами местного самоуправления и организациями жилищно-коммунального хозяйства различных форм собственности

3. Организация договорных отношений граждан и юридических лиц, имеющих в собственности объекты жилищно-коммунального хозяйства, с организациями различных форм собственности

4. Организация договорных отношений между организациями различных видов деятельности жилищно-коммунального хозяйства

5. Организация договорных отношений между организациями жилищно-коммунального хозяйства различных форм собственности и организациями - потребителями услуг

