



*Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов -
масштабирование модели общественного контроля в сфере ЖКХ
на территории Волгоградской области*



Управляющая компания. Договор управления. Смена управляющей компании (основания, порядок, права и обязанности сторон).

УРЮПИНСК



Директор агентства эффективного разрешения споров
АНО ДПО «МАПО» – к.ю.н., Гончаренко В.Д.



Совет многоквартирного дома

Председатель совета МКД



Собственники помещений в данном доме на общем собрании должны выбрать **совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома** при:

- непосредственном управлении МКД
- при управлении управляющей организацией



Совет дома и председатель совета дома осуществляют руководство текущей деятельностью в многоквартирном, а также участвуют в подготовке и проведении общего собрания собственников помещений в МКД.

Если в течение календарного года решение об избрании совета МКД не принято или принято, но не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.



Совет многоквартирного дома



1. обеспечивает выполнение решений общего собрания;
2. выносит на общее собрание вопросы:
 - о порядке пользования общим имуществом (в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом),
 - о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
 - о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг,
 - предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий.
3. представляет собственникам предложения:
 - по вопросам планирования управления домом, организации такого управления,
 - содержания и ремонта общего имущества в данном доме;



Совет многоквартирного дома

4. представляет собственникам до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.
5. осуществляет контроль:
 - за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества;
 - за качеством предоставляемых коммунальных услуг;
 - представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

!!! Совет дома может быть избран только применительно к одному дому.





Совет многоквартирного дома



- Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.
- !!! Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников. А в случае принятия решения о создании ТСЖ – до избрания правления ТСЖ.
- Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию каждые **два года**, если иной срок не установлен решением общего собрания.
- !!! В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет МКД может быть досрочно переизбран общим собранием.



Комиссии собственников

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме. Такие комиссии являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания или по решению совета дома.





Председатель совета многоквартирного дома

- ведет переговоры о заключении договора управления МКД, договоров горячего холодного и водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.
- информирует собственников о результатах переговоров.
- по поручению собственников и на основании доверенности заключает на условиях, указанных в решении общего собрания, договор управления МКД.
- (По договору управления МКД все собственники помещений приобретают права и становятся обязанными. Собственники вправе потребовать от УК копии этого договора. А при непосредственном управлении – копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц.)



Председатель совета многоквартирного дома

- контролирует выполнение обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества,
- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества,
- направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении обязательств управляющей организацией;
- на основании доверенности, выданной собственниками помещений, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.



Управляющие организации

3 Управляющая организация должна обеспечивать весь комплекс работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома



Договор управления многоквартирным домом

Управляющая компания в течение согласованного срока **за плату** обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.





Порядок заключения договора на управление МКД

- по решению общего собрания собственников, на условиях утвержденных им.
- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления:
- если собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года;
- при вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома:
- при вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома до заключения договора с организацией отобранной по результатам открытого конкурса договор управления заключается с застройщиком или с выбранной им управляющей организацией.



Существенные условия договора управления МКД

Существенные условия договора – это условия, без достижения согласия по которым, договор считается незаключенным.

Существенными условиями договора являются:

- условия, достижение согласия по которым для данного типа договоров необходимо в силу закона;
- условия, которые стороны считают необходимым согласовать в обязательном порядке.



Обязательные условия договора на управления МКД

- условия о предмете;
- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес дома;
- перечень 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;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.



Публичность

Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Этот отчет управляющая компания также обязана обнародовать в системе «Интернет». Она может разместить его на своем официальном сайте либо на сайте муниципального органа.





Основания для изменения или расторжения договора

- по соглашению сторон;
- по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной;
- собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, если управляющая организация не выполняет условий договора;
- заявление одной из сторон о намерении не продолжать работу по договору, если данное заявление подано до окончания срока действия договора.



Преимущества:

- + профессионализм управления;
- + расценки на содержание и ремонт приемлемы даже для небольших многоквартирных домов;
- + сохраняется возможность влиять на качество услуг;
- + собственники, обращаясь с жалобой в надзорные органы, могут не бояться, что уплата штрафов будет осуществляться за счет денежных средств, собранных непосредственно с них.



Недостатки:

- затруднен контроль за использованием денежных средств собственников;
- наличие риска: управляющая компания может разориться и обанкротиться. Не исключена возможность появления аферистов, которые соберут деньги и «испарятся» с ними. Наилучший вариант, когда деятельность компании и риск банкротства застрахованы.
- высока вероятность злоупотребления своими правами со стороны управляющей организации. При таких обстоятельствах, собственникам отстаивать свои права в споре с кампанией затратно и сложно

Спасибо за внимание!

