



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



*Способы управления многоквартирным домом. Плюсы и минусы
каждой из форм управления. Совет многоквартирного дома
(порядок создания и полномочия).*





Два способа управления в

многоквартирном доме – плюсы и минусы



| ВОПРОСЫ | ТСЖ (Товарищество собственников жилья) | ОЦЕНКА | УО (Управляющая организация) | ОЦЕНКА |
|---|--|--|--|---|
| Кто заключает договора на обслуживание дома и контролирует качество услуг | Избранное жильцами правление с одобрения общего собрания | Можно повлиять на качество предоставляемых услуг, сменив подрядчика | Управляющая организация | Невозможно изменить качество обслуживания или стоимость услуг |
| Кто и как назначает размер коммунальных платежей | Правление ТСЖ в соответствии со счетами поставщиков услуг | | Управляющая организация, без обоснования цен | |
| Что входит в обязательные платежи | Оплата поставщикам ресурсов и услуг (вода, тепло, вывоз мусора и т.д.)+ членские взносы | Размер членских взносов согласовывается на собрании собственников, не всегда они выше, чем оплата работы штата УО | Оплата поставщикам ресурсов и услуг (вода, тепло, вывоз мусора и т.д.) и доля прибыли УК | Наценка УО может быть неоправданно высокой |



Два способа управления в

многоквартирном доме – плюсы и минусы



| ВОПРОСЫ | ТСЖ (Товарищество собственников жилья) | ОЦЕНКА | УО (Управляющая организация) | ОЦЕНКА |
|--|--|--|---|--|
| Можно ли снизить затраты на содержание жилья | Возможно | Сократить расходы можно с помощью прибыли, полученной от хозяйственной деятельности ТСЖ | Невозможно | Выбор поставщиков услуг остается за УО, и не всегда этот выбор удачен |
| Кому мы платим | На расчетный счет ТСЖ, откуда средства идут на оплату предоставленных услуг | Члены ТСЖ могут проверить, куда расходуются деньги | На счет управляющей организации | Собственники квартир не видят дальнейшее движение средств |
| Можно ли контролировать работу ТСЖ/УО | Да, с помощью выбранной членами ТСЖ ревизионной комиссии | Комиссия знакомит с результатами всех членов ТСЖ | Да, по закону (п. 10 ст. 161 ЖК) любой собственник может потребовать отчет от УО. | Разобраться в отчете УО непросто |



Два способа управления в

многоквартирном доме – плюсы и минусы



| ВОПРОСЫ | ТСЖ (Товарищество собственников жилья) | ОЦЕНКА | УО (Управляющая организация) | ОЦЕНКА |
|---|--|---|---|--|
| Ответственность собственников перед коммунальными службами | Совместная | Если в доме есть неплательщики, долги раскидываются между членами ТСЖ | Индивидуальная | Возможно отключение должников от необходимых ресурсов, остальные собственники не пострадают |
| Возможность получения субсидии от государства на проведение капитального ремонта | Есть | Программа реформирования ЖКХ предполагает предоставление субсидий от государства домам, в которых организовано ТСЖ | Нет | |



Два способа управления в многоквартирном доме – плюсы и минусы



| Способ управления | Управление ТСЖ | Управление управляющей организацией |
|-------------------|---|---|
| Плюсы | <ol style="list-style-type: none">1. Качество услуг контролируется непосредственно собственниками через правление ТСЖ.2. Структура расходов не включает наценку (прибыль).3. Прозрачность в использовании денежных средств. | <ol style="list-style-type: none">1. Возможность снижения расходов на содержания МКД и повышения качества обслуживания за счет синергизма в управлении МКД. |



Два способа управления в многоквартирном доме – плюсы и минусы



| Способ управления | Управление ТСЖ | Управление управляющей организацией |
|-------------------|---|--|
| Минусы | <ol style="list-style-type: none">1. Слабая юридическая грамотность членов Правления по вопросам жилищного законодательства.2. Низкий уровень опыта управления МКД | <ol style="list-style-type: none">1. Возможен конфликт интересов УО, как коммерческой организации, и интересов собственников жилья в вопросе качества обслуживания дома.2. Не прозрачность финансовой отчетности. |



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.

Спасибо за внимание!

