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).



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

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	1. Качество услуг контролируется непосредственно собственниками через правление ТСЖ. 2.Структура расходов не включает наценку (прибыль). 3. Прозрачность в использовании денежных средств.	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	1. Слабая юридическая грамотность членов Правления по вопросам жилищного законодательства. 2. Низкий уровень опыта управления МКД	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 ср**ок 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!

