

*Программа подготовки
общественных жилищных инспекторов*

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

При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 05.04.2016 г. № 68-рп и на основании конкурса, проведенного благотворительным фондом «Покров».

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

Коммунальные и жилищные услуги

Коммунальные услуги

- холодное и горячее водоснабжение,
- водоотведение,
- отопление,
- электроснабжение,
- газоснабжение.



Жилищные услуги

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД;
- санитарное содержание общего имущества;
- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами



Управление многоквартирным домом

Предусмотрено три способа управления МКД:

- непосредственное управление собственниками;
- управление ТСЖ, ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.



Непосредственное управление многоквартирным домом

В части содержания общего имущества и управления им, предусмотрено два варианта:

- 30 и менее квартир**
собственники вправе:
- **самостоятельно** осуществлять содержание и ремонт общего имущества;
 - **поручить** обслуживающей организации.

более 30 квартир,
содержание и ремонт общего имущества собственники **обязаны**, выбранной на общем собрании собственников.



Непосредственное управление многоквартирным домом

Преимущества и недостатки непосредственного способа:

- + нет посредников;
- + собственники имеют возможность своими силами осуществлять содержание общего имущества.
- организационные хлопоты;
- коммунальные услуги на общедомовые нужды не ограничиваются нормативным потреблением;
- возможны конфликты между собственниками;
- трудно найти лицо способное грамотно заключать от имени собственников договоры и осуществлять контроль над выполнением работ.



Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)

ТСЖ несет ответственность за:

- ◉ содержание общего имущества,
- ◉ предоставление коммунальных услуг (в зависимости от уровня благоустройства дома).

ТСЖ вправе осуществлять деятельность по содержанию общего имущества:

- ◉ самостоятельно
- ◉ или с привлечением обслуживающей организации

Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов.



Создание товарищества собственников жилья

Для государственной регистрации представляются:

- ◉ протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава,
- ◉ устав товарищества,
- ◉ сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание ТСЖ, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в доме.



Компетенции общего собрания ТСЖ

Организационные вопросы

- *избрание правления,*
- *избрание членов ревизионной комиссии,*
- *рассмотрение жалоб на их действия,*
- *утверждение устава*
- *принятие решение о реорганизации или ликвидации ТСЖ*
- *определение размера вознаграждения председателя и членов правления*

Финансовые вопросы

- *установление размеров обязательных платежей и взносов членов товарищества,*
- *утверждение сметы доходов и расходов и отчетов об их исполнении,*
- *привлечение заемных средств,*
- *определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ*

Правление товарищества собственников жилья

Это **исполнительный орган** товарищества. Он подотчетен общему собранию членов товарищества.

Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Обязанности правления ТСЖ

- соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- управление домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.



Председатель правления собственников ЖИЛЬЯ

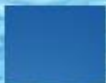
- действует от имени товарищества (без доверенности);
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества.

Ревизионная комиссия товарищества собственников жилья

- проводит не реже одного раза в год ревизии финансовой деятельности товарищества; отчет о результатах предоставляет общему собранию членов ТСЖ.
- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

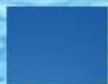
Преимущества ТСЖ:

- + жильцы распоряжаются своими деньгами самостоятельно;
- + возможность самостоятельно нанимать организации или работников для осуществления содержания, ремонта и обслуживания общего имущества;
- + возможность переизбрания правления в случае его неудовлетворительной работы;
- + ТСЖ само определяет, что ремонтировать в доме, когда и в каком порядке проводить ремонтные работы;
- + в ТСЖ могут создаваться накопительные счета в целях, определяемых самими собственниками.



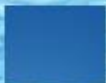
Недостатки ТСЖ:

- проблемы с поставщиками услуг;
- повышенная стоимость содержания жилья;
- ТСЖ привлекается к административной ответственности за выявленные нарушения в ЖКХ как юридическое лицо;
- ТСЖ чувствительно к наличию должников в МКД;
- большинство членов правления ТСЖ не знакомо со своими обязанностями;
- крайне сложно переизбрать правление ТСЖ, если «старое» правление не хочет уходить.



Управляющие организации

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.

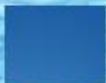


Основания для изменения или расторжения договора

- 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



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!

