

Раздел VIII ЖК РФ: УПРАВЛЕНИЕ МКД

Статья 161 ЖК РФ. Выбор способа управления МКД. Общие требования к деятельности по управлению МКД

должно обеспечивать:

благоприятные и безопасные условия проживания граждан,

надлежащее содержание ОИ ,

решение вопросов пользования ОИ

предоставление КУ

постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав ОИ к предоставлению КУ

Надлежащее содержание ОИ должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности МКД

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества ФЛ, имущества ЮЛ, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав ОИ собственников помещений в МКД;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений и иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, ПУ и другого оборудования, входящих в состав ОИ собственников помещений, к осуществлению поставок ресурсов,

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания ОИ в МКД, и порядок их оказания и выполнения утвержден ПП РФ от 03.04.2013 № 290

Деятельность по управлению МКД УО осуществляется на основании лицензии

Собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления:

- 1) НСУ, если квартир не более чем 30;**
- 2) управление ТСЖ/ЖСК**
- 3) управление УО**



При НСУ обслуживающие организации и РСО, в том числе регоператор по обращению с ТКО, несут ответственность по договорам и закону.

Если МКД находится в управлении ТСЖ, ЖСК, то ТСЖ и ЖСК несут ответственность по закону.

ЖСК и ТСЖ могут заключить договор управления с УО и осуществлять контроль за УО

При управлении МКД УО несет ответственность перед собственниками помещений

Способ управления МКД выбирается на ОСС и может быть выбран и изменен в любое время. Решение ОСС - обязательное для всех собственников

При прекращении управления МКД ТСЖ/ЖСК в течение 3-х рабочих дней с даты принятия решения ОСС обязаны передать техническую документацию на МКД и иные средства новому субъекту управления



ОМСУ проводит открытый конкурс по отбору УО,

если в течение 6-ти месяцев до дня проведения конкурса собственниками помещений не выбран способ управления/ решение не реализовано.

если до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом/ решение не реализовано.

Информация о проведении открытого конкурса размещается на официальном сайте в Интернете для размещения информации о проведении торгов

должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы

Информация о результатах открытого конкурса размещается в Интернете не позднее 3-х дней со дня определения

ОМСУ в течение 10-ти дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений о результатах конкурса и об условиях договора управления.

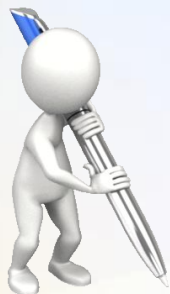


Собственники обязаны заключить договор управления не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора управления, заключенного по итогам открытого конкурса, ОМСУ созывает ОСС для решения вопроса о выборе способа управления, если решение ранее не принято

Любой собственник может обратиться в суд с требованием обязать ОМСУ выбрать УО

Заключение договора управления без проведения открытого конкурса допускается, если конкурс признан несостоявшимся.

Не допускается заключение договора управления МКД по результатам открытого конкурса/ в случае, если конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через 10 дней со дня размещения информации о результатах конкурса в Интернете.



МКД может управляться только одной УО

УО в ГИС ЖКХ обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее ФХД, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту ОИ в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах на предоставляемые КУ

При прямых договорах УО/ТСЖ/ЖСК обязаны:

- 1) предоставлять РСО информацию для начисления платы за КУ (показания ИПУ и ОПУ)**
- 2) осуществлять контроль качества КР и непрерывности их подачи до границ ОИ**
- 3) принимать от собственников обращения о нарушениях требований к качеству КУ, нарушениях при расчете и взаимодействовать с РСО при рассмотрении обращений, проведении проверки фактов, устранении нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения**
- 4) обеспечивать РСО доступ в МКД для осуществления приостановки/ограничения КУ/ по соглашению с РСО осуществлять приостановку/ограничение КУ**



УО, ТСЖ, ЖСК не вправе отказываться от заключения договоров с РСО

В течение 20-ти дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию МКД ОМСУ размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору УО в Интернете и не позднее чем в течение 40-а дней со дня размещения извещения проводит открытый конкурс.

В течение 10-ти дней со дня проведения открытого конкурса ОМСУ уведомляет всех дольщиков о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления. Дольщики обязаны заключить договор управления.

Если в течение 2-х месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления, такой договор считается заключенным на условиях конкурса

До заключения договора управления между дольщиком и УО по результатам открытого конкурса управление МКД осуществляется УО, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления не позднее чем через 5 дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД

РСО отвечает за поставки КР до границ ОИ и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения, если иное не установлено договором с РСО

Лицо, которое отвечает за содержание и ремонт ОИ, обязано обеспечивать состояние ОИ на уровне, необходимом для предоставления КУ

Статья 161.1. Совет МКД

Если в МКД не управляется ТСЖ/ЖСК и при этом в МКД более чем 4 квартиры, собственники помещений на ОСС обязаны избрать совет МКД из числа собственников. Регистрация совета МКД в ОМСУ/иных органах не осуществляется.

Если в течение календарного года решение об избрании совета МКД собственниками не принято/ не реализовано, ОМСУ в трехмесячный срок созывает ОСС для избрания совета, председателя/создания ТСЖ

Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким МКД

Количество членов совета устанавливается на ОСС. Если иное не установлено решением ОСС, количество членов совета устанавливается с учетом имеющегося количества подъездов, этажей, квартир.



Совет:

1) обеспечивает выполнение решений ОСС

2) выносит на ОСС предложения о порядке пользования ОИ, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту ОИ, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении ОИ и предоставления КУ, а также предложения по вопросам компетенции совета, избираемых комиссий и другие предложения

3) представляет собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации управления, содержания и ремонта ОИ

4) представляет собственникам помещений до рассмотрения на ОСС свое заключение по условиям проектов договоров, в случае избрания комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом совместно с комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту ОИ и за качеством КУ

6) представляет на утверждение годового ОСС отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте ОИ в случае наделения совета такими функциями

Из числа членов совета на ОСС избирается председатель

Председатель



- ✓ осуществляет руководство деятельностью и подотчетен ОСС
- ✓ до принятия ОСС решения о заключении договора управления вправе вступить в переговоры относительно условий договора, доводит до сведения ОСС результаты переговоров
- ✓ на основании доверенности собственников заключает на условиях, указанных в решении ОСС, договор управления
- ✓ осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг/выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ на основании доверенности, подписывает акты приемки работ, акты о нарушении нормативов качества услуг, направляет в ОМСУ обращения о невыполнении УО обязательств
- ✓ на основании доверенности выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением и предоставлением КУ
- ✓ осуществляет принятие решений по вопросам, которые ему переданы в соответствии с решением ОСС

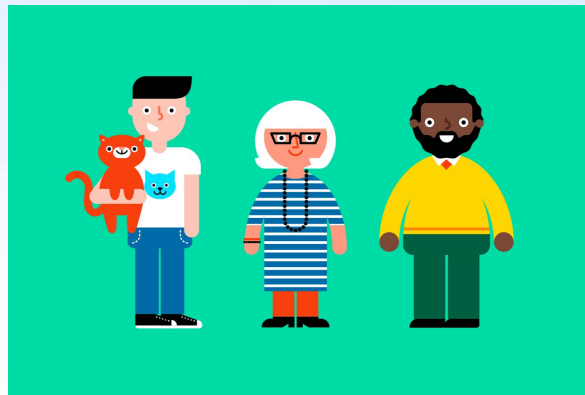
ОСС вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета МКД, решение должно содержать условия и порядок выплаты вознаграждения и определения его размера.

Совет действует до переизбрания на ОСС/ ТСЖ

Совет подлежит переизбранию на ОСС каждые 2 года, если иной срок не установлен решением ОСС, если совет не переизбран, полномочия продлеваются на тот же срок.

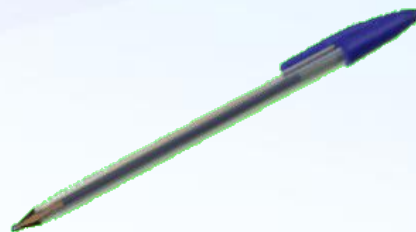
При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет может быть досрочно переизбран ОСС

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению, могут избираться комиссии собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления, избираются по решению ОСС/совета



Статья 162. Договор управления МКД

- заключается с УО с лицензией в письменной форме/в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ путем составления одного документа, подписанного сторонами.
- заключается с каждым собственником на условиях по решению ОСС
- собственники помещений с более чем 50% голосов от общего числа — одна сторона
 - аналогичный порядок действует в отношении дольщиков
 - одна сторона — УО по заданию другой стороны - собственников помещений/ТСЖ/ЖСК/застройщика за плату обязуется выполнять работы по управлению, содержанию, ремонту ОИ, предоставлять КУ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную деятельность для управления



размещается в ГИС ЖКХ

указываются:

1) состав ОИ и адрес МКД

2) перечень работ и (или) услуг по управлению, содержанию, ремонту, порядок изменения такого перечня, перечень КУ

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание ЖП и за КУ, порядок внесения такой платы

4) порядок осуществления контроля за выполнением обязательств устанавливаются одинаковыми для всех собственников

СРОК:

1-5 лет— избрание на ОСС

1-3 лет — проведение конкурса ОМСУ

не более чем 3 месяца — с застройщиком



При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях

УО обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий

Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения договора путем проведения ОСС



Собственники на основании решения ОСС в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, если УО не выполняет условий договора, и принять решение о выборе иного способа управления

УО в течение 3-х рабочих дней со дня прекращения договора управления обязана передать техническую документацию и иные средства новому субъекту управления

Если иное не установлено договором управления, УО ежегодно в течение 1-го квартала текущего года представляет собственникам отчет о выполнении договора и размещает его в ГИС ЖКХ

Если по результатам исполнения договора управления есть разница, услуги оказаны надлежащим образом, то экономия остается в распоряжении УО, договором управления может быть предусмотрено иное распределение экономии.



Статья 163. Управление МКД, находящимся в государственной/ муниципальной собственности

Порядок управления МКД, все помещения в котором находятся в собственности РФ, субъекта РФ/ МО, устанавливается ФОИВ, ОИВ субъекта РФ и ОМСУ

Управление МКД, в котором доля РФ, субъекта РФ/МО в праве общей собственности на ОИ составляет более чем 50%, осуществляется на основании договора управления, заключенного с УО, выбранной по результатам открытого конкурса



Статья 164. НСУ МКД собственниками помещений

Договоры оказания услуг по содержанию и ремонту ОИ собственники помещений заключают на основании решений ОСС, все/большинство собственников — одна сторона

Договоры ГВС, ХВС, ВО, ЭСН, ГСН, ТСН, ТКО заключаются каждым собственником от своего имени.

Договоры подлежат размещению в ГИС ЖКХ

На основании решения ОСС от имени собственников в отношениях с 3-ми лицами вправе действовать 1 из собственников/иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми/ большинством собственников



Статья 165. Создание условий для управления МКД

ОМСУ

- 1) обеспечивают равные условия для деятельности УО независимо от ОПФ
- 2) могут предоставлять УО, ТСЖ, ЖСК бюджетные средства на капремонт МКД
- 3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление МКД, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность;
- 4) содействуют созданию и деятельности в МО организации общественного жилищного контроля, иных НКО



ОМСУ на основании обращения собственников, председателя совета, ТСЖ, ЖСК, общественных объединений, иных НКО

о невыполнении УО обязательств в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности УО,

если по результатам проверки выявлено невыполнение УО условий договора, ОМСУ не позднее чем через 15 дней со дня соответствующего обращения созывает ОСС для расторжения договора и определения способа управления



ОМСУ, УО, ТСЖ, ЖСК

обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию

об установленных ценах на услуги и работы по содержанию и ремонту, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг, о ценах КУ, об участии представителей ОМСУ в годовых и во внеочередных ОСС

ОМСУ обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию о муниципальных программах в жилищной сфере и в сфере КУ, о НПА ОМСУ, регулирующих отношения в данных сферах, о состоянии расположенных на территориях МО объектов коммунальной и инженерной инфраструктур, о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов, о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления КУ, о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг таких организаций, о состоянии расчетов лиц, осуществляющих управление МКД, с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления КУ, а также с лицами, осуществляющими ВО.

Материал подготовлен: Кузнецова Светлана Сергеевна
Главный специалист отдела развития жилищного хозяйства
министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской
области
Тел.: 240-55-79