

# 3 включение

## Тема занятия

**Способы управления многоквартирным домом. Что такое общедомовое имущество?**

План занятия:

1. Общее собрание собственников
2. Непосредственное управление
3. ТСЖ или кооператив
4. Управляющая организация
5. Общедомовое имущество

# Давайте вспомним

- Что такое управление?
- Какие функции управления вы запомнили?
- Что такое МКД?
- Что значит управлять МКД?



Управление  
управляющей  
компанией



Управление ТСЖ  
или кооперативом



Непосредственное  
управление



# Способы управления МКД

Непосредственно  
собственниками

ТСЖ или  
Жилищным  
кооперативом

Управляющей  
организацией

# УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



# Общее собрание собственников

Общее собрание собственников помещений в данном доме является **ГЛАВНЫМ ОРГАНОМ**, принимающим решение по всем основным вопросам в многоквартирном доме.



Компетенция общего собрания собственников закреплена в ст.44 Жилищного кодекса РФ.





Органы местного самоуправления

Собственники помещений

Председатель совета дома



## КАК ПРОВЕСТИ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Источник: Официальный портал правительства и мэра Москвы,  
Общественная палата Москвы

### Кто может инициировать собрание?

- ЛЮБОЙ СОБСТВЕННИК
- ГКУ «ИНЖЕНЕРНЫЕ СЛУЖБЫ РАЙОНОВ»
- ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

### Как собственники должны узнать о собрании?

- ИЗ ОБЪЯВЛЕНИЙ В ПОДЪЕЗДЕ
- ИЗ ПРИГЛАШЕНИЙ В ЗАКАЗНЫХ ПИСЬМАХ
- ЧЕРЕЗ ОБЩИЕ ГРУППЫ ЖИЛЬЦОВ В МЕССЕНДЖЕРАХ

### Какие документы нужны для голосования?

- ПАСПОРТ
- КОПИЯ ДОКУМЕНТА О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ
- ОРИГИНАЛ И КОПИЯ ДОВЕРЕННОСТИ НА УЧАСТИЕ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ ДЛЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ СОБСТВЕННИКА

### Какие решения могут принять собственники:

- ✓ О РЕКОНСТРУКЦИИ ДОМА (В ТОМ ЧИСЛЕ, НАДСТРОЙКЕ ЭТАЖЕЙ)
- ✓ О ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПРЕМОНТА
- ✓ О ПОЛУЧЕНИИ КРЕДИТА НА КАПРЕМОНТ
- ✓ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ПРИДОМОВОГО УЧАСТКА
- ✓ О ВЫБОРЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ
- ✓ ОБ УСТАНОВКЕ РЕКЛАМНЫХ БАННЕРОВ И РАСТЯЖЕК НА ДОМЕ

### Куда отправить протокол собрания?

- В УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ, ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ, ЖСК
- В МОСЖИЛИНСПЕКЦИЮ
- ЕГО ТАКЖЕ НУЖНО РАЗМЕСТИТЬ В ПОМЕЩЕНИИ, ДОСТУПНОМ ДЛЯ ВСЕХ ЖИЛЬЦОВ

**ВАЖНО**

- Общее собрание правомочно, только если в нем участвовали более чем 50 процентов собственников или их представителей;
- Решение собрания обязательно для всех собственников: не имеет значения, присутствовали ли вы на нем.

# СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ: УПРАВЛЕНИЕ НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ



## ДОГОВОР ПОДРЯДА

содержание и текущий ремонт  
общедомового имущества

**УПРАВЛЯЮЩАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ**

плата за  
жилищную услугу

**БАНКОВСКИЙ СЧЕТ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
ОПЛАТА ТОЛЬКО ЗА ЖИЛИЩНУЮ УСЛУГУ**

**ДОГОВОР**  
на предоставление  
коммунального ресурса с  
ресурсоснабжающими  
организациями (PCO)

плата по договору

**ПОДРЯДНЫЕ  
ОРГАНИЗАЦИИ**

## РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ:

- ВОДОКАНАЛ
- УСИНСКАЯ ТЕПЛОВАЯ КОМПАНИЯ
- ПЕЧОРСКИЕ ЭЛЕКТРОСЕТИ
- ПЕЧОРАМЕХРАЙГАЗ

**БАНКОВСКИЕ СЧЕТА  
РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩИХ  
ОРГАНИЗАЦИЙ  
ОПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ  
УСЛУГИ**

- Содержание и текущий ремонт:
  - ✓ конструкций общего имущества МКД
  - ✓ Инженерного оборудования МКД
  - ✓ Электрических сетей
- Обслуживание:
  - ✓ внутридомовых газовых сетей
  - ✓ Дымоходов и ветканалов
- Дезинфекция и дератизация,
- Мехуборка дворовых территорий,
- Аварийно-диспетчерское обслуживание,
- Сбор, вывоз и утилизация ТБО и строительного мусора,
- Сервисное обслуживание лифтов,
- Сбор платежей по жилищной услуге,
- консалтинг

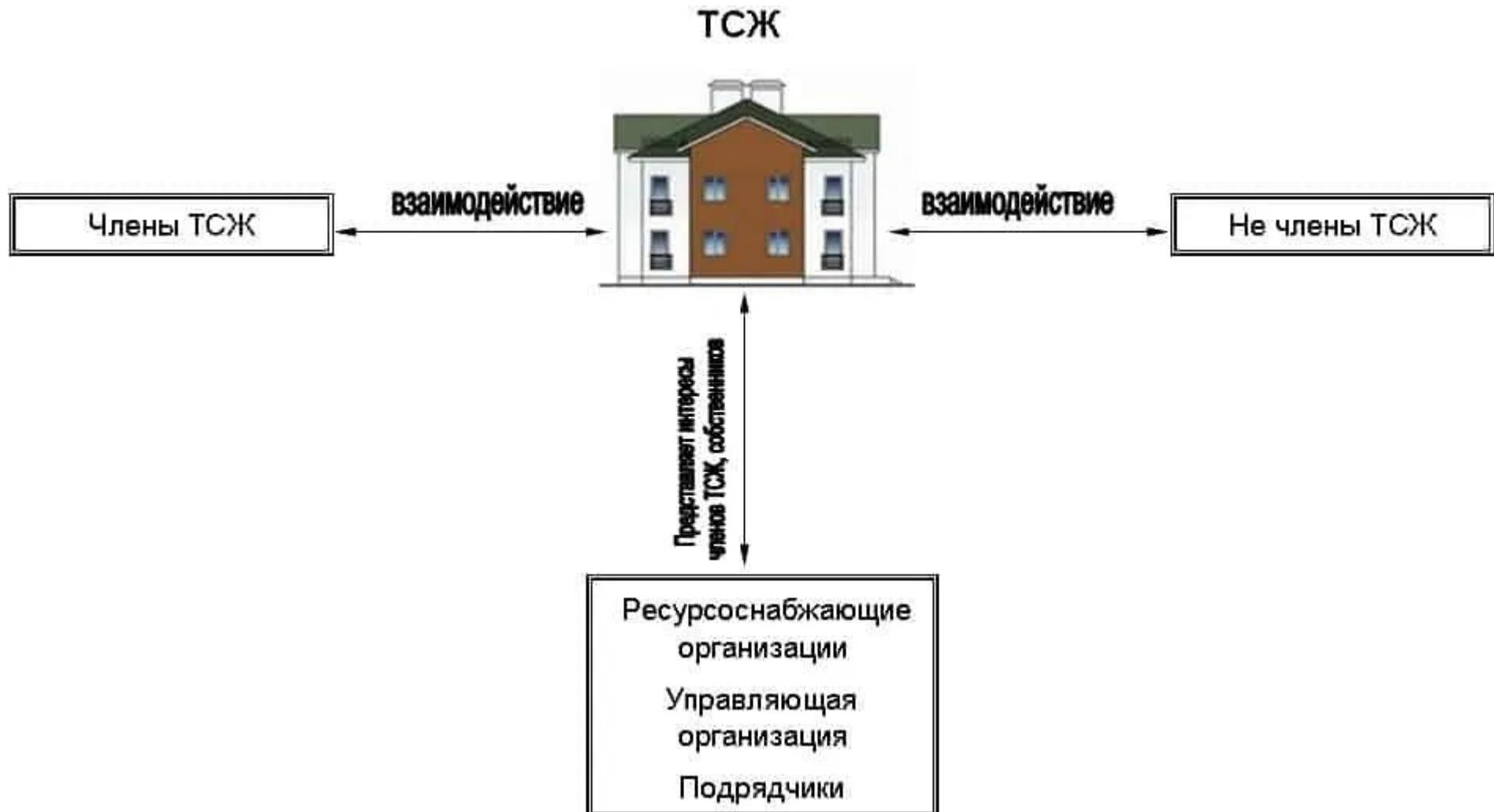
С 01.03.2012Г.

В МКД с количеством квартир >12  
собственники (50% голосов) могут  
заключить договор с УО на  
содержание и ремонт общего  
имущества на основании решения  
общего собрания собственников  
(ст.ст.161, 164 ЖК РФ)

Собственники не вправе отказаться от заключения договоров с PCO (ч.12 ст.161, ч.2 ст.164 ЖК РФ).

PCO приступают к предоставлению коммунальных услуг с даты, которая указана в решении общего собрания собственников о выборе непосредственного способа управления

# ТСЖ – товарищество собственников жилья



# ТСЖ

ТСЖ может или самостоятельно нанимать специалистов для обслуживания дома, или пригласить управляющую организацию

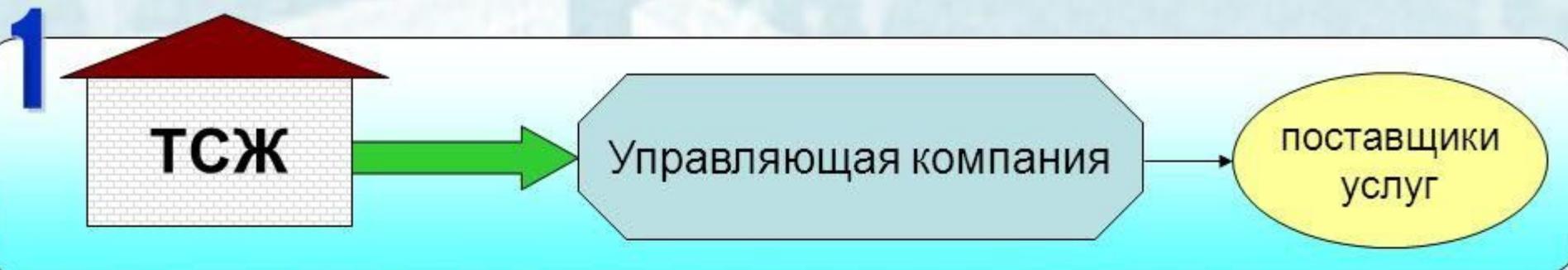


управляющая  
организация

специалисты



## Варианты договорных отношений ТСЖ с поставщиками услуг



Управление многоквартирным домом управляющей компанией осуществляется на основании ст. 162 ЖК РФ.

**Организацию управления и взаимоотношения между его участниками можно представить в виде схемы:**



# СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ: УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ



**ДОГОВОР  
УПРАВЛЕНИЯ**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ**

**ДОГОВОР**  
на предоставление  
коммунального  
ресурса с РСО

**платежи**

**РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИЕ  
ОРГАНИЗАЦИИ (РСО):**

- ВОДОКАНАЛ
- УСИНСКАЯ ТЕПЛОВАЯ КОМПАНИЯ
- ПЕЧОРСКИЕ ЭЛЕКТРОСЕТИ
- ГОРГАЗ

**ДОГОВОР**  
содержание и  
текущий ремонт  
общедомового  
имущества  
(ЖИЛИЩНАЯ УСЛУГА)

**БАНКОВСКИЙ СЧЕТ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Оплата подрядчикам

**ПОДРЯДНЫЕ  
ОРГАНИЗАЦИИ**

# СФЕРА ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

ПРОЧИСТКА,  
РЕМОНТ  
ВЕНТИЛЯЦИИ

СМЕНА  
ЖЕЛОБОВ  
КАРНИЗОВ

РЕМОНТ  
ФАСАДОВ

РЕМОНТ  
ИНЖЕНЕРНЫХ  
СИСТЕМ ДОМА

ОБСЛУЖИВАНИЕ  
ТЕПЛОВЫХ  
УЗЛОВ

УСТАНОВКА УРН,  
СКАМЕЕК

РЕМОНТ  
КРОВЛИ

ВЫВОЗ  
МУСОРА,  
ОБУСТРОЙСТВО  
МУСОРНЫХ  
ПЛОЩАДОК

САНТЕХНИЧЕСКАЯ  
УБОРКА  
ЧЕРДАЧНЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ

УБОРКА МЕСТ  
ОБЩЕГО  
ПОЛЬЗОВАНИЯ

УБОРКА  
СНЕГА

УСТАНОВКА  
РЕШЕТОК НА  
ПОДВАЛЬНЫЕ  
ОКНА,  
УТЕПЛЕНИЕ  
ОКОН

ОСТЕКЛЕНИЕ и  
УТЕПЛЕНИЕ  
ЧЕРДАЧНЫХ ОКОН

РЕМОНТ,  
УБОРКА и  
ОСВЕЩЕНИЕ  
ПОДЪЕЗДОВ

РЕМОНТ  
КРЫЛЕЦ

РЕМОНТ  
ВОДОСТОКОВ,  
ВОДОСТОЧНЫХ  
ТРУБ

ОСТЕКЛЕНИЕ,  
УТЕПЛЕНИЕ ОКОН  
ПОДЪЕЗДОВ

ОСВЕЩЕНИЕ  
ДВОРОВ

РЕМОНТ,  
УТЕПЛЕНИЕ  
ВХОДНЫХ  
ДВЕРЕЙ

СОДЕРЖАНИЕ  
ПОДВАЛОВ

# Давайте сравним

Критерии для сравнения	УК	ТСЖ
Как часто выполняются работы по обслуживанию дома		
Экономия средств		
Как работают с должниками		
Профессионализм сотрудников		
Влияние жильцов на принятие решений		

Управляющая компания	Товарищество собственников жилья
Плановое выполнение работ по обслуживанию дома	Принятие решений по вопросам обслуживания дома его жильцами
Незаинтересованность в экономии средств	Возможность распоряжаться общим имуществом для получения прибыли на общие нужды
Может перекрыть долги жильцов квартир за счет резервных средств	Отключения за неуплату
Профессионализм сотрудников	Принятие решений по вопросам обслуживания дома его жильцами
Жильцы дома не всегда могут влиять на решения УК и его персонал	Организуется только по согласию большей половины жильцов путем голосования

# Что такое общедомовое имущество

Крыши, чердаки.

Окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и т. п.

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты.

Несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны, балконные плиты.

А также:

- ◆ Оборудование, обслуживающее более одного жилого помещения.
- ◆ Трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки на придомовой территории.

Земельный участок, с элементами озеленения и благоустройства.

Подвалы, встроенные гаражи.

