

Управление многоквартирным домом,
управляющими организациями

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;**

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 множоквартирным домом

Преимущества и недостатки
непосредственного способа:

Плюсы

- нет посредников;
- собственники имеют возможность своими силами осуществлять содержание общего имущества.

Минусы

- 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

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.

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

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

Сколько нужно ТСЖ ?

- В одном доме может создаваться одно ТСЖ, но при этом одно товарищество может объединять несколько МКД. Однако это не значит, что можно объединить любые дома. Что нужно чтобы объединить в товарищество несколько домов ?
- Согласно действующей редакции п.1 ч.2 ст.136 ЖК РФ объединить в одно ТСЖ можно несколько многоквартирных домов, которые расположены на граничащих земельных участках.
- В частности территории, на которых расположены МКД, имеют общие границы согласно сведениям, содержащимся в государственном кадастре. Кроме того МКД, входящие в состав одного ТСЖ, могут обладать сетями инженерно-технического обеспечения или другими элементами инфраструктуры, которые совместно используются собственниками этих домов

Основные трудности

Итак, создано ТСЖ сформированы необходимые органы управления, открыт расчетный счет. В этот момент и возникают основные трудности в работе ТСЖ, которые могут перерасти и в проблемы в жизни товарищества.

Трудности возникают чаще всего в трех основных блоках деятельности (ниже приводим чаще всего встречающиеся) :

1. Финансовый блок :

Кто и как будет проводить начисление собственникам, с учетом индивидуального потребления различных ресурсов? Как организовать выпуск квитанции?

Как и кто будет вести финансовый учет товарищества, сдавать отчеты в налоговую, осуществлять взаиморасчеты с подрядчиками и поставщиками?

Как выбрать “ хорошего ” подрядчика на основании анализа его деятельности?

Как правильно формировать спец. счет на капитальный ремонт и обеспечить контроль за поступлениями?

Основные трудности

- **2. Технический блок :**

С какой ресурсоснабжающей организацией заключать договора на поставку и как подготовить необходимые приложения к договору?

Какие требования предъявляются к специализированным компаниям и что они должны делать?

Как составить минимальный перечень работ и услуг, необходимых для проведения работ по содержанию дома?

Что и в какой период необходимо делать на доме?

Как организовать аварийно-диспетчерское обслуживание?

Как принимать работы у поставщиков и подрядчиков?

Какие изменения в доме возможно произвести без оформления согласования с надзорными органами?

Основные трудности

- **3. Юридический блок :**

Как заключить договор на поставку с ресурсоснабжающей организацией без кабальных условий, так чтобы не стать банкротом через год?

Выявить и пресечь появление недобросовестных подрядчиков?

Что делать с неплательщиками, какие рычаги воздействия к ним применить?

Как защитить себя от нападок надзорных органов (налоговая, жил. инспекция и т.п.)?

Кто будет готовить документы для работы ТСЖ и проводить юридическую экспертизу поступающих запросов и требований?

Приведено лишь часть из всего спектра трудностей, однако и их довольно много. Возможно покажется что часть из них не разрешима, но это не так. В дальнейшем приведём примеры решения для успешного развития ТСЖ.

Доклад по теме «Управление многоквартирными домами»

Содержание:

1. Введение

2. Понятие управления многоквартирным домом

3. Способы управления многоквартирным домом

4. Заключение

Реализуемые в нашей стране реформы в жилищной сфере в существенной мере изменили характер отношений в сфере управления жилой недвижимостью. Неэффективной была признана практика управления жилищным фондом муниципальными и государственными предприятиями, главная причина которой заключалась в сохранении нерыночных принципов функционирования в жилищном секторе. Наиболее существенное развитие законодательной базы было обеспечено в 2004 г. в результате принятия ряда федеральных законов, непосредственно направленных на формирование рынка доступного жилья, включая Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ). В ЖК РФ закреплено, что собственники нежилых и жилых помещений вправе осуществлять управление многоквартирным домом при минимальном участии органов власти. Вместе с тем, в последнее время возникают проблемы в сфере управления многоквартирными домами, вызванные рядом причин, среди которых основополагающей является несовершенство законодательства в исследуемой сфере. В связи с этим изучение управления многоквартирными домами на современном этапе развития является особенно актуальным.

Целью данной работы является изучение управления многоквартирными домами.

Для достижения поставленной цели необходимо решить ряд задач:

- во-первых, раскрыть понятие управления многоквартирным домом;
- во-вторых, рассмотреть способы управления многоквартирным домом.

Работа состоит из введения, основной части и заключения.

При написании работы использовались нормативно-правовые акты, учебники по жилищному праву, а также статьи периодических изданий, посвященные теме исследования.

2.Понятие управления многоквартирным домом

В ЖК РФ легальное определение понятия «управление многоквартирным домом» отсутствует, в то время как регулированию данных отношений посвящен раздел ЖК РФ.

Рядом авторов отмечается, что федеральным законом «О внесении изменений и дополнений в Жилищный кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты Российской Федерации» в ЖК РФ были внесены изменения, которые направлены на усовершенствование правового регулирования отношений по управлению многоквартирными домами, вместе с тем собственно понятие «управление» так и не было введено.[1] В новой редакции ст. 161 ЖК РФ закреплено ее более развернутое название: «Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом»[2]. Иными словами, раскрытие понятия «управление многоквартирным домом» возможно через понятие деятельности и ее основополагающие характеристики.

Так, управление многоквартирным домом согласно ч.1 ст. 161 ЖК РФ должно обеспечивать надлежащее содержание общего имущества, благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирном доме, разрешение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление проживающим в таком доме гражданам, коммунальных услуг либо в случаях, закрепленных ст.157.2 ЖК РФ, непрерывную готовность инженерных коммуникаций и иного оборудования, которое входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, непосредственно к предоставлению коммунальных услуг. При этом, правила и стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами устанавливаются Правительством РФ.[3]

Вместе с тем, по мнению А. Тарасовой, правовой анализ положений ЖК РФ позволяет сделать вывод, что закрепленное в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ понятие «управление многоквартирным домом» (которое дано через раскрытие его сущности как деятельности) имеет общий характер для всех способов управления многоквартирными домами, предусмотренных законодательством.[4]

При этом, как следует из содержания ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений осуществляться в многоквартирном доме должно согласно требований законодательства РФ (включая сферу обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения) о пожарной безопасности, защите прав потребителей, техническом регулировании и должно обеспечивать: соблюдение требований к безопасности и надежности многоквартирного дома; безопасность здоровья и жизни граждан, имущества юридических и физических лиц, муниципального и государственного имущества; доступность пользования помещениями и другим имуществом, которое входит в состав общего имущества собственников помещений непосредственно в многоквартирном доме; соблюдение законных интересов и прав собственников помещений в многоквартирном доме, а также других лиц; непрерывную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и иного оборудования, которое включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к проведению поставок ресурсов, требующихся для предоставления коммунальных услуг проживающим в многоквартирном доме гражданам в соответствии с правилами, ограничения и приостановки коммунальных услуг пользователям и собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством РФ.

Согласно ч.1.2 ст. 161 ЖК РФ состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ и услуг, порядок их выполнения и оказания устанавливаются Правительством РФ.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»[5] были утверждены правила выполнения работ и оказания услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами должно проводиться на основании соответствующей лицензии, кроме случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом либо другим специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного ч. 3 ст. 200 ЖК РФ случая.

Таким образом, управление многоквартирным домом предполагает осуществление хозяйственной деятельности, осуществляемой в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и представляет собой комплекс

3. Способы управления многоквартирным

ДОМОМ

В соответствии с ч.2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут обязанность по избранию одного из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, число квартир в котором не более тридцати;
- управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом либо другим специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.[6]

Определенный способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может в любое время быть изменен на основании его решения. При этом, решение общего собрания о выборе способа управления носит обязательный характер для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Именно на основании данного решения осуществляется заключение договора управления многоквартирным домом.

Важно отметить, что Федеральным законом от 4 июля 2011 г. N 123-ФЗ в ЖК РФ была введена новая норма (ст. 161.1), согласно которой в случае, если в многоквартирном доме не было создано товарищество собственников жилья или данный дом не управляется жилищным кооперативом либо другим специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более четырех квартир, собственники помещений в данном многоквартирном доме обязаны на своем общем собрании осуществить избрание совета многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном многоквартирном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или каких-либо других органах не осуществляется. Однако, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято либо соответствующее решение не было реализовано, органом местного самоуправления в трехмесячный срок осуществляется созыв общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого в обязательном порядке включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, включая председателя совета данного дома, или о создании в многоквартирном доме товарищества собственников жилья.[7]

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять управленческую деятельность по организации эффективного использования своего имущества, не привлекая каких-либо посредников. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры по выполнению работ по ремонту или оказания услуг по содержанию общего имущества с лицами, непосредственно осуществляющими таковые виды деятельности, собственники помещений заключают на основании соответствующих решений общего собрания. При этом большинство или все собственники помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.[8] Договоры на горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение (включая поставки бытового газа в баллонах), электроснабжение, отопление (теплоснабжение, включая поставки твердого топлива в случае наличия печного отопления)

Таким образом, ЖК РФ предоставляет ТСЖ достаточно широкие возможности по определению модели своей деятельности: от управления многоквартирным домом исключительно собственными силами до передачи всех функций по управлению третьим лицам. Допустимо использование и промежуточной модели, в соответствии с которой часть функций по управлению реализуется непосредственно ТСЖ, а часть функций осуществляется привлекаемыми им лицами. При этом, товарищество при промежуточной модели может использовать элементы самостоятельного и несамоостоятельного управления многоквартирным домом в самых разнообразных сочетаниях в зависимости от обстоятельств. Самостоятельное осуществление ТСЖ абсолютно всех функций по управлению многоквартирным домом требует наибольших затрат от домовладельцев. Выбор указанной модели определяет самостоятельное осуществление ТСЖ как финансово-хозяйственного, так и технического управления.

Антиподом самостоятельного управления многоквартирным домом служит передача его в управление третьим лицам. В этом случае между специализированной организацией, оказывающей подобного рода услуги, и ТСЖ заключается так называемый договор управления (ст. 162 ЖК РФ). Данная модель в существенной мере девальвирует роль ТСЖ, которое в этом случае фактически устраняется от управления многоквартирным домом. Задачей товарищества в этом случае является только грамотный выбор организации, которой будет осуществляться управление общим имуществом. Гораздо более привлекательной является так называемая промежуточная модель, в соответствии с которой функции по непосредственному управлению многоквартирным домом разделены непосредственно между ТСЖ и третьими лицами.

Также управлять многоквартирным домом может жилищный или какой-либо другой специализированный потребительский кооператив. Можно выделить такие виды жилищных и других специализированных потребительских кооперативов: жилищный кооператив (п. 1 ст. 110 ЖК РФ); жилищно-строительный кооператив (п. 1 ст. 110 ЖК РФ); потребительский кооператив (ст. 116 ГК РФ), созданный с целью управления многоквартирным домом.

Жилищный кооператив создается для приобретения за счет средств членов кооператива готового жилья, его реконструкции и дальнейшего управления многоквартирным домом (п. 2 ст. 110 ЖК РФ).[11] Управление общим имуществом многоквартирного дома осуществляется жилищным кооперативом через свои органы. Для этого жилищным кооперативом заключаются: договоры оказания услуг содержания и (или) выполнения работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома с лицами, которые осуществляют соответствующие виды деятельности; договоры с ресурсоснабжающими организациями по поставке ресурсов, которые необходимы для общего имущества многоквартирного дома (освещение и отопление мест общего пользования, водоснабжение мест общего пользования и т.п.). Как сторона вышеуказанных договоров жилищный кооператив несет ответственность перед контрагентами за своевременную оплату выполненных работ (услуг) и соответственно поставленных ресурсов. Члены же жилищного кооператива обязаны, помимо вступительных и паевых взносов, производить взносы на содержание общего имущества многоквартирного дома. Если непосредственно в процессе строительства многоквартирного дома такие взносы еще не являются актуальными (строительство

Третьим способом управления многоквартирным домом является управление управляющей организацией. Управляющая организация по договору управления многоквартирным домом в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, а также осуществлять другую деятельность, которая направлена на достижение целей управления многоквартирным домом. Договор на коммунальные услуги заключается непосредственно управляющей организацией. При этом, договора на оказание коммунальных услуг могут быть расторгнуты одной из сторон в случае нарушения принятых обязательств либо условий их выполнения. Управляющей организацией обеспечивается содержание и ремонт многоквартирного дома, а также используются имеющиеся возможности для эффективного получения прибыли, хотя полученные средства, как и в случае с ТСЖ, должны быть направлены непосредственно на содержание многоквартирного дома.

Любой управляющей организацией должны быть предоставлены соответствующие гарантии финансового обеспечения своей работы, поскольку она способна довести дом до разрушения, выполняя некачественно свои обязанности, и тем самым принести убытки жильцам–собственникам квартир. В связи с этим, перед подписанием договора с управляющей организацией, необходимо определить степень ее ответственности перед собственниками. Управляющая организация должна нести ответственность за оказание всех коммунальных услуг в конкретном многоквартирном доме.

Таким образом, управление многоквартирным домом может осуществляться непосредственно собственниками помещений, ТСЖ или жилищным кооперативом либо другим специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией

4.3 Заключение

Управление многоквартирным домом - это хозяйственная деятельность, осуществляемая в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и представляющая собой комплекс фактических и юридических действий по пользованию, владению и распоряжению в установленном порядке общим имуществом многоквартирного дома, которые направлены на обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания граждан; надлежащего содержания и сохранности общего имущества в многоквартирном доме.

Действующим законодательством закреплено три возможных способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном жилом доме;
- управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом либо другим специализированным потребительским кооперативом;
- управление непосредственно управляющей организацией.

Собственник помещения обладает правом выбора только одного из указанных способов управления многоквартирным домом.

Для собственников квартир наиболее выгодными из предлагаемых действующим законодательством способов управления многоквартирными домами, по мнению ряда исследователей, является управление ТСЖ или жилищным кооперативом. Владельцы квартир в этом случае создают специальное юридическое лицо для управления многоквартирным домом и способны оказывать влияние на принятие им решений. При крайне важно, чтобы подобные структуры не насаждались сверху, а создавались собственниками помещений в многоквартирном доме осознанно.