

Школа грамотного потребителя

Способы управления
многоквартирным домом

Коммунальные и жилищные услуги

Коммунальные услуги

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



ение.



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:

12 и менее квартир
собственники вправе:

- **самостоятельно** осуществлять содержание и ремонт общего имущества;
- **поручить** обслуживающей организации.

более 12 квартир,
содержание и ремонт
общего имущества
собственники **обязаны**,
выбранной на общем
собрании
собственников.

Внимание!!! с 1 апреля 2015 года данный способ возможен только для домов, количество квартир в которых не превышает 16.

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.



Реорганизация и ликвидация товариществ собственников жилья

осуществляется в общем порядке, закрепленном гражданским законодательством. Жилищным кодексом РФ дополнительно установлено, что ТСЖ по решению общего собрания собственников может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив (ЖСК).

Органы управления товарищества собственников жилья

Общее собрание членов
ТСЖ



Правление ТСЖ



Председатель
правления

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 жилищно-коммунальной сфере 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 www.uk-sk.ru



В ПОМОЩЬ СОБСТВЕННИКУ

Специалисты министерства ЖКХ СК разработали примерную форму ежегодного отчета о выполнении договора управления за прошедший год.

Данная форма расположена на сайте министерства в разделе «Гражданам» www.mingkhsk.ru



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

Спасибо за внимание!

На следующем занятии «Школы грамотного потребителя»
мы рассмотрим тему
«Жилищные услуги»