



СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Москва 2017



В каждом многоквартирном доме (МКД) собственники квартир обязаны выбрать способ управления своим домом. Это необходимо решить на общем собрании.

СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ СУЩЕСТВУЕТ ТРИ:

- 1 Непосредственное управление**
- 2 Управление товариществом собственников жилья, ЖК/ЖСК**
- 3 Управление управляющей организацией**

Выбор способа управления многоквартирным домом – это основа, на которой будет выстраиваться вся дальнейшая система содержания общего имущества и ремонта дома.

Если собственники не выбирают способ управления или не реализуют его, то за них это должны сделать муниципальные органы власти путем проведения конкурса по выбору управляющей организации.

Управление
управляющей
компанией

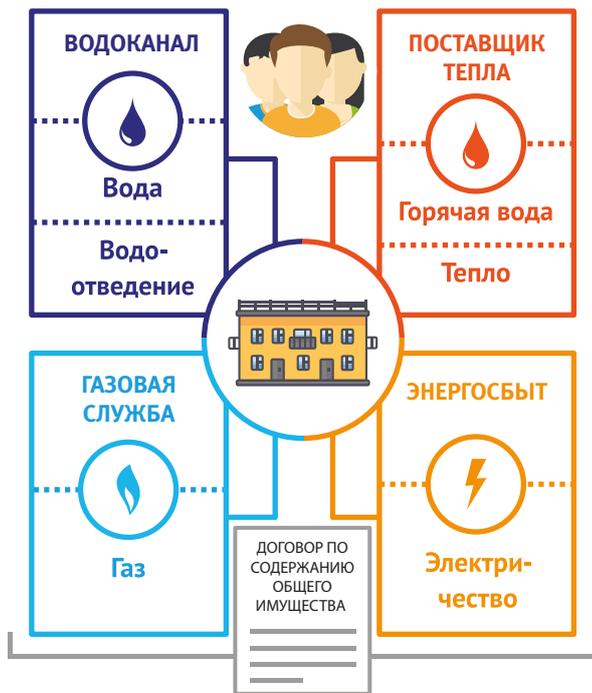


Управление ТСЖ
или кооперативом



Непосредственное
управление





**ЭТОТ СПОСОБ ВОЗМОЖЕН ТОЛЬКО В ДОМЕ,
В КОТОРОМ НЕ БОЛЕЕ 30 КВАРТИР.**

В этом случае собственники помещений заключают прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (РСО) и платят за коммунальные услуги непосредственно им, без посредников, а РСО являются исполнителями коммунальных услуг и отвечают за их качество перед собственниками.

Собственники на общем собрании принимают решение, с какой организацией заключить договор на содержание и ремонт общего имущества.

Собственники могут выбрать ответственное лицо, которое будет представлять их интересы и обладать правом подписи, для чего ему необходимо получить письменную доверенность от всех или большинства собственников.

ПЛЮСЫ:

- коммунальные ресурсы жители оплачивают напрямую поставщикам ресурсов, без посредников;
- полномочия по управлению общим имуществом остаются у собственников;
- нет расходов на оплату услуг по управлению общим имуществом;
- Поставщик коммунальных ресурсов является исполнителем коммунальных услуг.

МИНУСЫ:

- в доме, где менее 30 квартир, сложно найти того, кто сможет (и согласится) взять на себя ответственность за заключение договоров от лица всех собственников;
- нет профессионального управления общим имуществом;
- в случае, если не выбрано уполномоченное лицо, контроль качества работ и услуг со стороны всех или нескольких собственников может привести к конфликту.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ – ТСЖ

(товарищество собственников недвижимости Статья ст.123.12 ГК РФ)



*ч. 1 ст. 135 Жилищного
кодекса РФ*

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ – это некоммерческая организация. Её цель – не извлечение коммерческой прибыли, а обеспечение эффективного управления общим имуществом и качественное содержание этого имущества, а также обеспечение жильцов коммунальными услугами.

ТСЖ – это юридическое лицо, для его создания необходима государственная регистрация. Деятельность ТСЖ регламентируется жилищным законодательством и Уставом Товарищества.

ТСЖ – исполнитель жилищно-коммунальных услуг и поэтому несет ответственность за качество этих услуг перед собственниками.

СОДЕРЖАТЬ ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО ТСЖ МОЖЕТ ДВУМЯ СПОСОБАМИ:

- 1 Самостоятельно, имея в штате всех необходимых специалистов (инженера, слесаря-сантехника, электрика, плотника, дворника, уборщицу, бухгалтера и т.п.), причем специалисты могут быть жильцами дома, обладающими соответственной квалификацией.
- 2 Наняв подрядчика – управляющую или обслуживающую организацию.



КАК СОЗДАТЬ ТСЖ?



Перед созданием ТСЖ необходимо продумать его структуру и финансовый план его деятельности. Чтобы узнать, во сколько обойдется содержание жилья, нужно посчитать все расходы ТСЖ за месяц и разделить эту сумму на площадь всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме. Так вы узнаете размер платы за содержание общего имущества на 1 м² в месяц.

ЧТО НЕОБХОДИМО СДЕЛАТЬ:

- 1** Перед общим собранием собственников подготовить проект повестки дня: кандидатуры на пост членов Правления и его председателя, членов ревизионной комиссии, наименование товарищества, проект Устава.
- 2** На общем собрании принять решение о создании ТСЖ, для этого за него должны проголосовать более 50% собственников.

3 **Протокол общего собрания о создании ТСЖ и об утверждении его устава** подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими «за».

4 **На общем собрании необходимо решить вопрос о вступлении жителей дома в ТСЖ** (для этого нужно написать заявление), так как число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме.

Зарегистрировать ТСЖ в инспекции Федеральной налоговой службы.

Для этого надо представить:

- заявление о государственной регистрации юридического лица;
 - протокол общего собрания собственников помещений в МКД;
- 5** — устав товарищества;
- сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений за создание ТСЖ.

С этого момента ТСЖ становится юридическим лицом и имеет право заниматься содержанием общего имущества, предоставлять коммунальные услуги, печатать платежки.

1

Общее собрание
членов ТСЖ



2

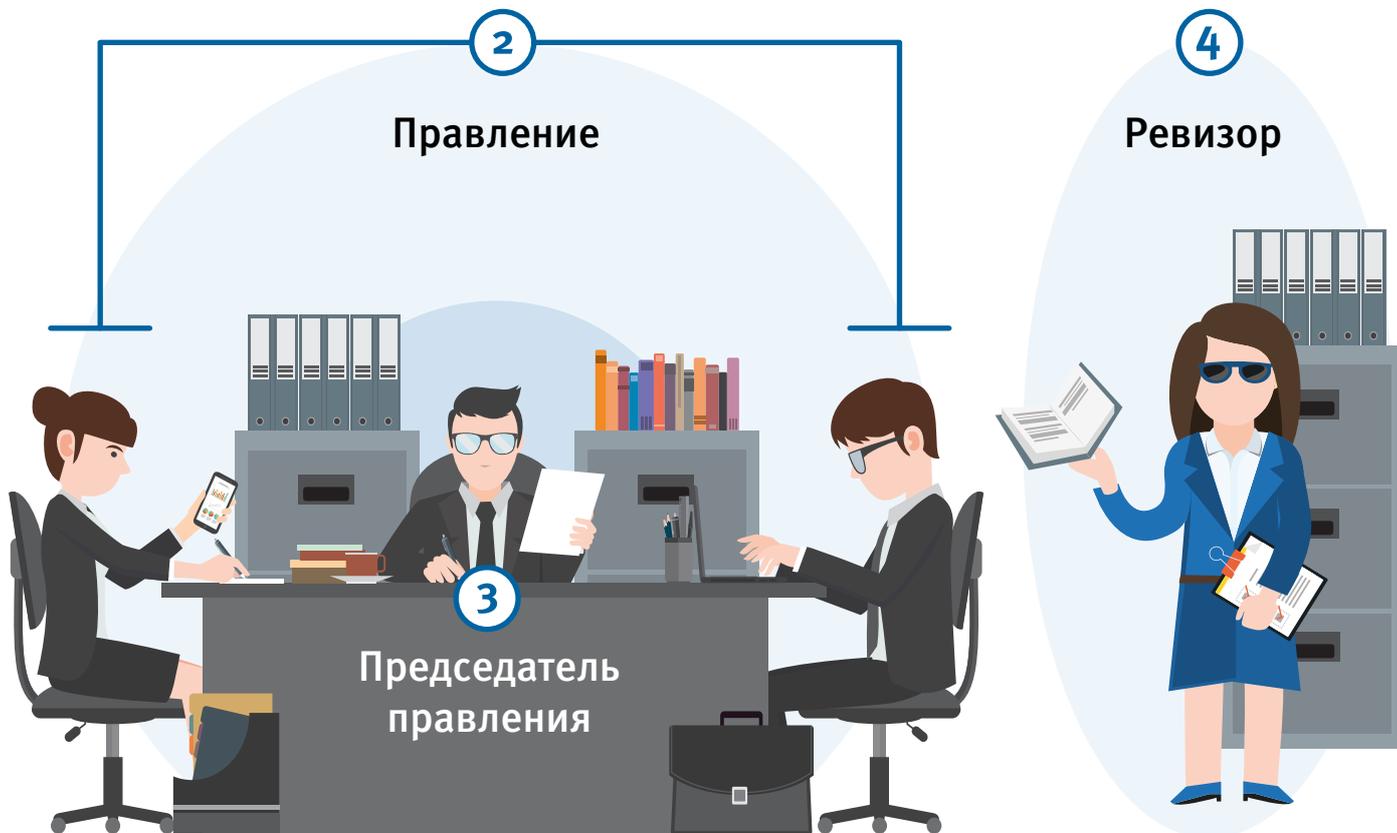
Правление

4

Ревизор

3

Председатель
правления



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ РЕШАЕТ САМЫЕ ВАЖНЫЕ ВОПРОСЫ:



— организационные:

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

— финансовые:

размеры обязательных платежей и взносов членов ТСЖ, утверждение сметы доходов и расходов и отчетов об их исполнении, привлечение заемных средств, использование доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ.

Кроме того, необходимо проводить в многоквартирном доме общие собрания собственников помещений (а не только членов ТСЖ) по наиболее важным вопросам, например, по организации и проведению кап.ремонта общего имущества в МКД.

Принимайте участие в общих собраниях дома



Правление ТСЖ – это исполнительный орган, он подчиняется общему собранию членов ТСЖ. Поэтому наиболее важные вопросы решаются на общем собрании.

Избирать членов правления можно на любой срок в пределах двух лет. Количество членов правления законом не регулируется, это прописывается в уставе ТСЖ.

ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ:



*ст. 148 Жилищного
кодекса РФ*

- 1 Соблюдать законодательство и требования устава ТСЖ.
- 2 Контролировать своевременность оплаты взносов членами ТСЖ.
- 3 Составлять годовые сметы расходов и доходов ТСЖ, отчеты о финансовой деятельности, предоставлять их общему собранию ТСЖ для утверждения.
- 4 Заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме.
- 5 Нанимать и увольнять работников для обслуживания дома.
- 6 Вести реестр членов товарищества, бухгалтерию, делопроизводство.
- 7 Созывать и проводить общее собрание членов ТСЖ.
- 8 Выполнять иные обязанности, вытекающие из устава ТСЖ.





Председатель правления ТСЖ – единоличный исполнительный орган ТСЖ. Его могут избирать члены правления, а могут все члены ТСЖ на общем собрании (если в уставе это прописано).

Срок работы председателя обговаривается в уставе товарищества.

Его задачи – представлять интересы ТСЖ без доверенности, координировать работу правления и ТСЖ в целом. Кроме того, он разрабатывает нормативные документы: правила внутреннего распорядка ТСЖ (утверждаются на общем собрании), положение об оплате труда наемных работников и т.д.



Избирается на общем собрании членов ТСЖ.

Максимальный срок работы комиссии – 2 года, затем должны последовать перевыборы.

Главная её задача – как минимум раз в год проводить ревизии финансовой деятельности ТСЖ и давать отчет членам товарищества о результатах. Кроме того, ревизионная комиссия составляет заключения на сметы различных работ, разработанные правлением.

В ревизионную комиссию рекомендуется выбирать грамотных и ответственных людей, имеющих знания и опыт работы с бухгалтерской и финансовой документацией.

ПЛЮСЫ ТСЖ



- ① деньги собственников собираются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на нужды дома;
- ② можно самостоятельно нанимать организации или работников для содержания, ремонта и обслуживания общего имущества (иногда можно привлечь на договорной основе граждан, проживающих в этом доме);
- ③ в случае неудовлетворительной работы правления его можно переизбрать;
- ④ ТСЖ может открыть на себя специальный счет для проведения капитального ремонта;
- ⑤ ТСЖ само решает, что, когда и в каком порядке ремонтировать в доме, выбирает материалы, устанавливает порядок сбора денег на ремонт.

НЕДОСТАТКИ ТСЖ



- ① возможность возникновения проблем с собираемостью платы за ЖКУ: далеко не все жители вовремя платят за коммунальные услуги, из-за чего нарушается финансовая устойчивость ТСЖ;
- ② ТСЖ может быть выгодно в условиях крупного многоквартирного дома. Если квартир мало, это может быть слишком дорого;
- ③ председателем ТСЖ может стать человек, не справляющийся со своими обязанностями.



Это самый распространенный способ управления многоквартирными домами. Собственники на общем собрании могут выбрать любую компанию, которая имеет лицензию на право управления МКД на территории региона и утвердить условия договора управления. Управляющая компания для выполнения работ по договору может нанимать другие подрядные организации, но всю ответственность за качество услуг несет именно она.

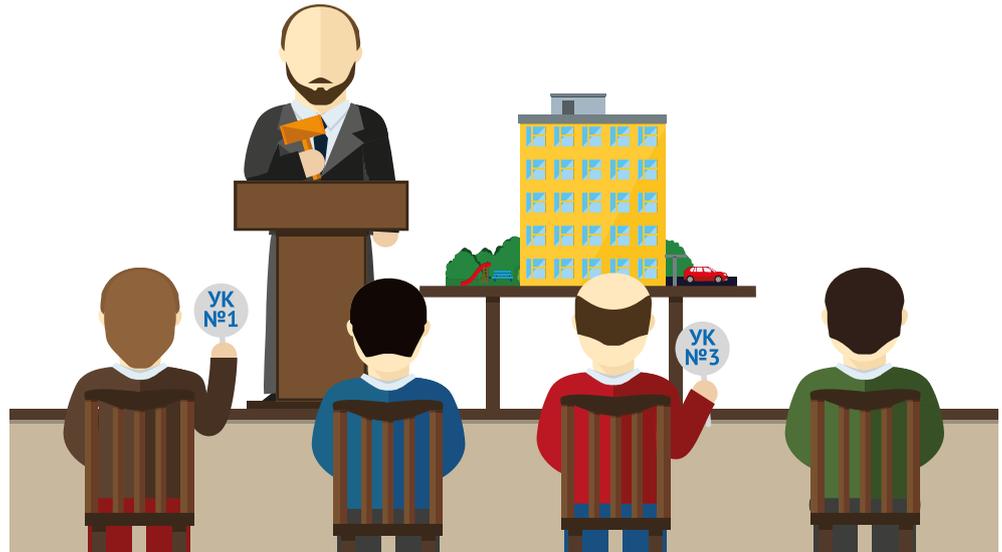
Сроки заключения договора — от 1 года до 5 лет. Если же управляющую организацию выбрал муниципалитет по итогам конкурса, максимальный срок договора — не более 3-х лет.

Если собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию, последняя определяется по результатам конкурса



Где это
сказано?

ч. 4–8.1 ст. 161
Жилищного кодекса РФ



В договоре управления МКД должны быть согласованы следующие условия:

- ① состав общего имущества управляемого МКД, адрес дома;
- ② перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- ③ порядок определения цены договора, а также порядок внесения такой платы;
- ④ порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.

КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ РАБОТ



Собственники обязаны выбрать совет многоквартирного дома и его председателя, которые контролируют работу управляющей организации.

Если УО не в полном объеме или некачественно выполняет работы и услуги по содержанию дома, собственники совместно с компанией вправе составить акт, который будет являться основанием для снижения платы за содержание жилья.

Также совету дома может быть поручено согласование работ по текущему ремонту дома (ремонт подъездов, восстановление ограждений на крыше, ремонт общедомового прибора учета и т.д.).

В случае обращения собственников ГЖИ проверяет УО на факт нарушения. За некачественную работу к управляющей компании могут применить санкции: от штрафов (до 300 тыс. рублей) до отзыва лицензии и дисквалификации руководителя.

ПЛЮСЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ



- 1 домом управляют профессионалы;
- 2 расценки на управление бывают невысокими даже для небольших домов;
- 3 жильцы могут влиять на качество услуг: влиять на качество, контролировать качество и объемы услуг УО, а в случае нарушения обращаться в ГЖИ либо досрочно её менять;
- 4 собственникам нужно меньше тратить времени и сил на содержание и ремонт своего дома. Достаточно участвовать в общих собраниях не реже 1 раза в год.

МИНУСЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ



- 1 собственникам труднее проследить, на что именно тратятся их деньги;
- 2 УК может разориться или обанкротиться, а все накопленные деньги жителей уйдут «в никуда»;
- 3 собственникам трудно согласовать условия договора, которые в большей степени защищали бы их права;
- 4 возможно неисполнение договорных отношений.

