



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ

ШКОЛА УПРАВДОМА

В рамках проекта: «Школа жилищного самоуправления:
от управдома до общественного инспектора»

КТО В ДОМЕ ХОЗЯИН?

**Формы управления
многоквартирным домом**

ПРИГЛАШАЮТСЯ

члены советов и собственники МКД, молодые и активные жители п. Лучегорск.

ОРГАНИЗАТОРЫ

Общественная
организация «ОКО»
Пожарского района

Единый центр
поддержки
собственников много-
квартирных домов
поселка Лучегорск

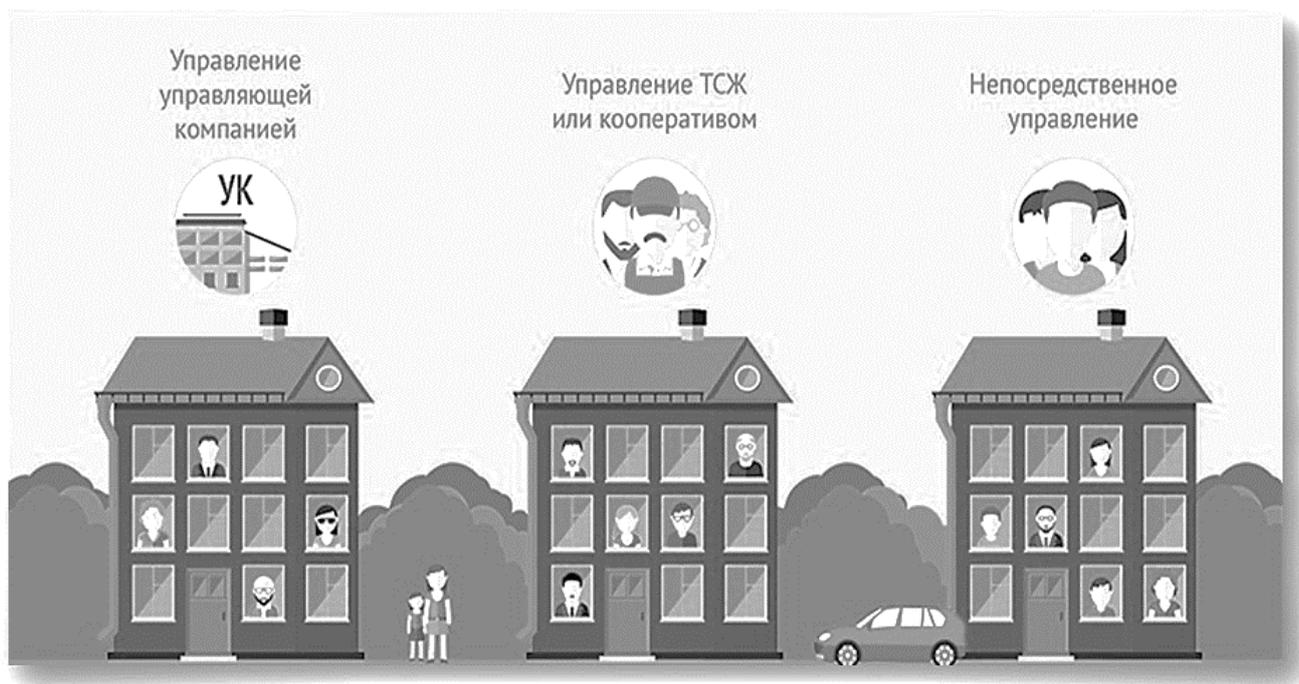
Администрация
Лучегорского город-
ского поселения

КУРС УПРАВДОМА

рассчитан на шесть
занятий. Выпускники
курса получают серти-
фикат с правом перейти
на второй курс обучения
по программе
«Общественный
инспектор»

Помимо базовых знаний, которыми должен владеть каждый управляющий домом, слушатели курса получат практические навыки в осуществлении общественного контроля в сфере ЖКХ, повысят свою правовую и финансовую грамотность

Управление МКД возможно одной из 3-х форм и каждая из них имеет свои особенности, плюсы и минусы

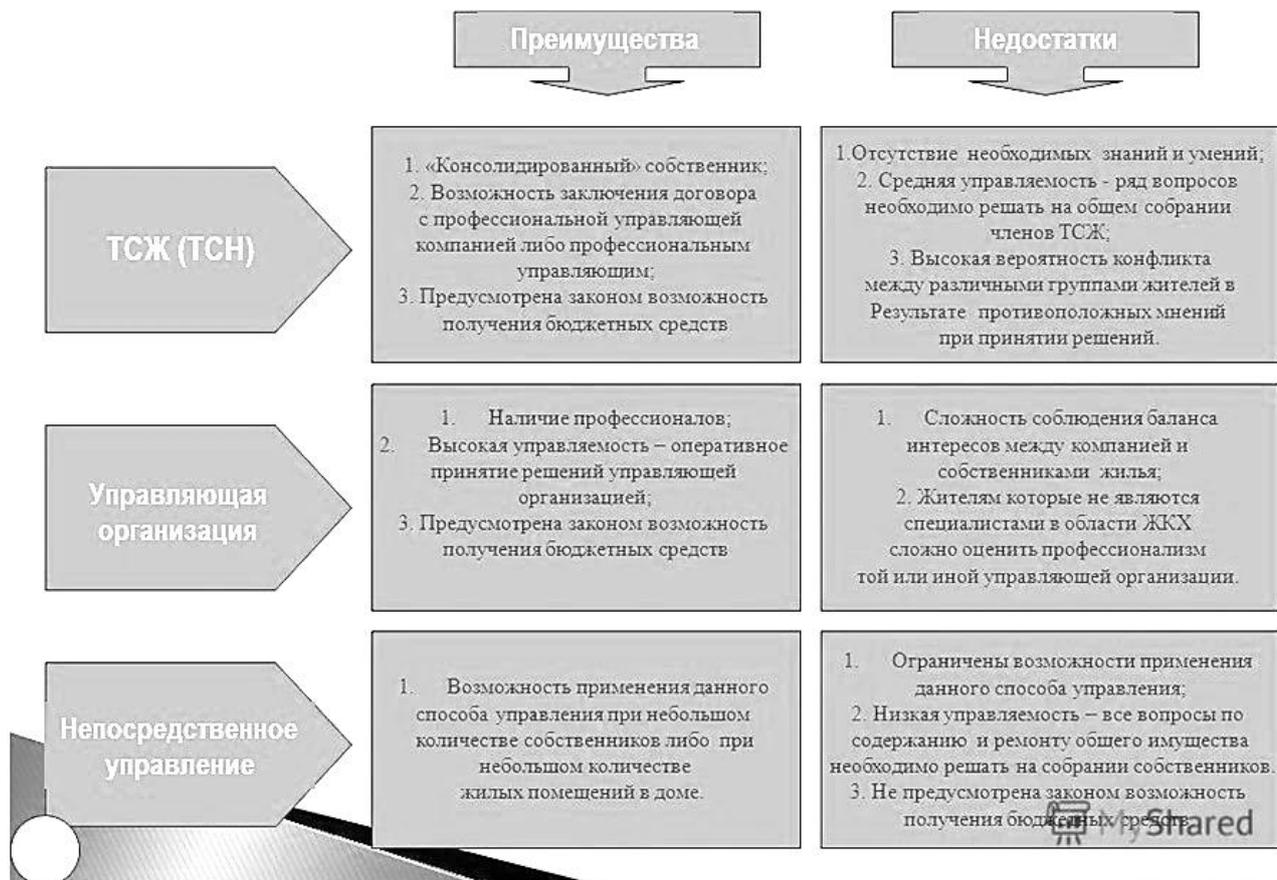


Жилищный кодекс РФ статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом

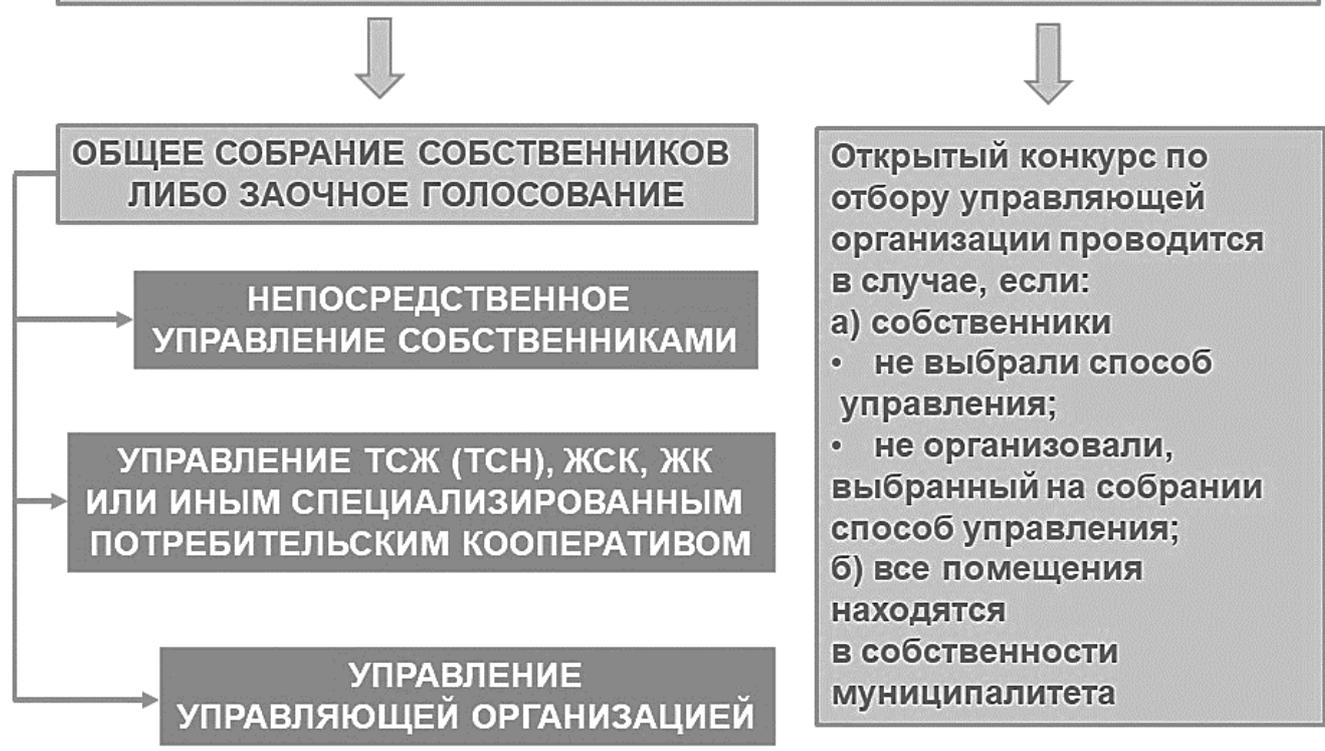


Закон обязывает собственников жилья выбрать способ управления многоквартирным домом. Поэтому если сами собственники не выполняют обязанности по выбору способа управления, то за них выбор делает муниципалитет в установленном порядке!

Способы управления многоквартирным домом



ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



Способ управления МКД считается не выбранным

- Если в течение года до дня проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме не проведено общее собрание по выбору способа управления МКД.
- Если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, собственниками помещений в многоквартирном доме не проведено общее собрание по выбору способа управления МКД.

Способ управления МКД считается не выбранным

- Если прошел год с момента возникновения прав собственности на помещения в МКД у собственников, обладающих помещениями площадь которых составляет более 50% от общей площади всех помещений.
- Если истекли 2 месяца после вступления в законную силу решения суда о признании общего собрания по выбору способа управления МКД несостоявшимся и собственниками помещений повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято.

Способ управления МКД выбран, но не реализован

- Не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- Собственники помещений в многоквартирном доме не акцептовали договор в срок, указанный в таком договоре.
- Собственники помещений выбрали способ управления МКД, но не выбрали конкретную организацию.

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

- Организация процесса выполнения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию МКД и придомовой территории.
- Ремонт общего имущества в МКД.
- Обеспечения граждан коммунальными и другими услугами.
- Иная деятельность, определяемая собственниками помещений в МКД.



1. Дома , где реализован способ управления через управляющую компанию или ТСЖ , ТСН, ЖСК, кооператив



Коммунальные услуги на общедомовые нужды (далее ОДН) исключены из платежного документа, т.е. выше указанные услуги не имеют отношения к коммунальным услугам, а относятся к услугам содержания ОИ МКД.

Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании ОИ в МКД, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов

Начисление по услугам на содержание общего имущества МКД не может быть выше, чем по нормативам потребления коммунальных услуг на ОДН, как и было до января 2017 года.

УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ
ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВЫБРАННОГО СПОСОБА
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Управляющая
организация

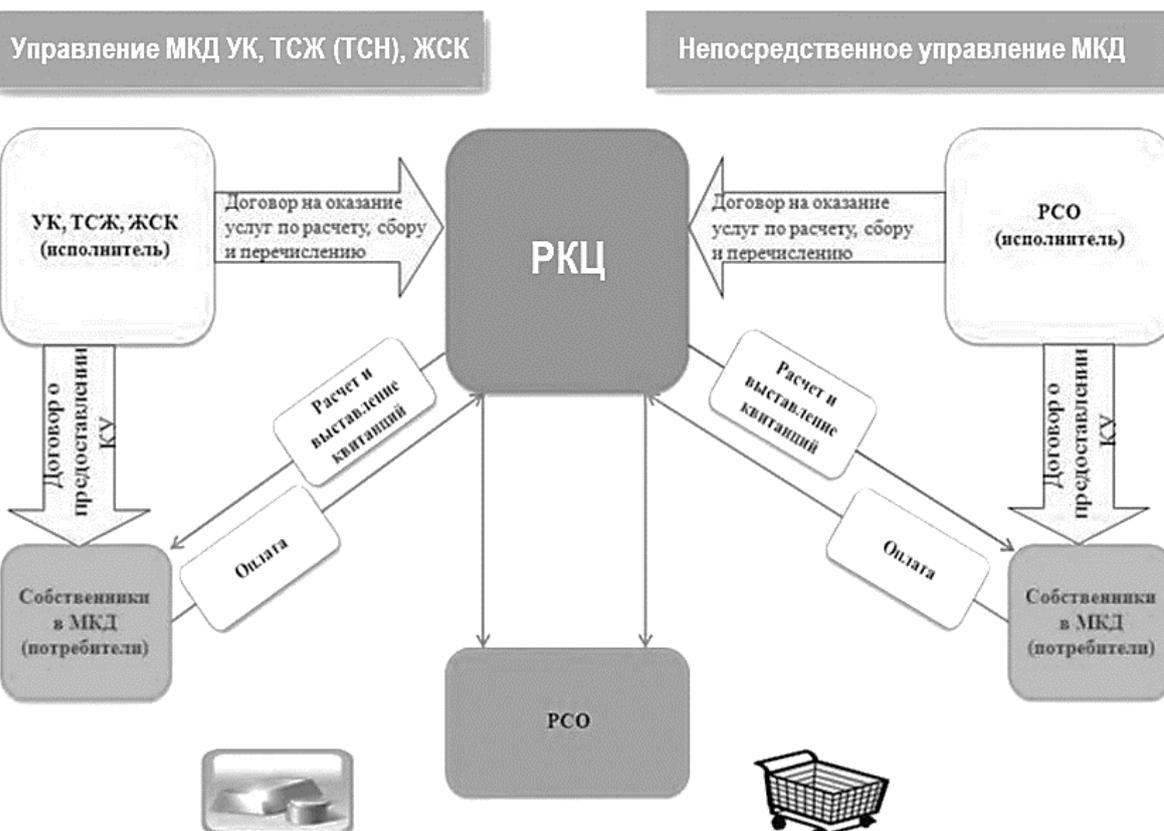
ТСЖ,
кооператив

Непосредственное
управление

Заключение договора с ресурсоснабжающей
организацией

- ❑ Потребители, заключившие договор с Управляющей организацией, ТСЖ или кооперативом, вправе вносить плату непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, если такое решение было принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме
- ❑ Потребителю не может быть отказано в предоставлении коммунальных услуг в случае отсутствия у потребителя заключенного в письменном виде договора на предоставления коммунальных услуг

Внесение платы за коммунальные услуги



СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ: УПРАВЛЕНИЕ НЕПОСРЕДСТВЕННО СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ

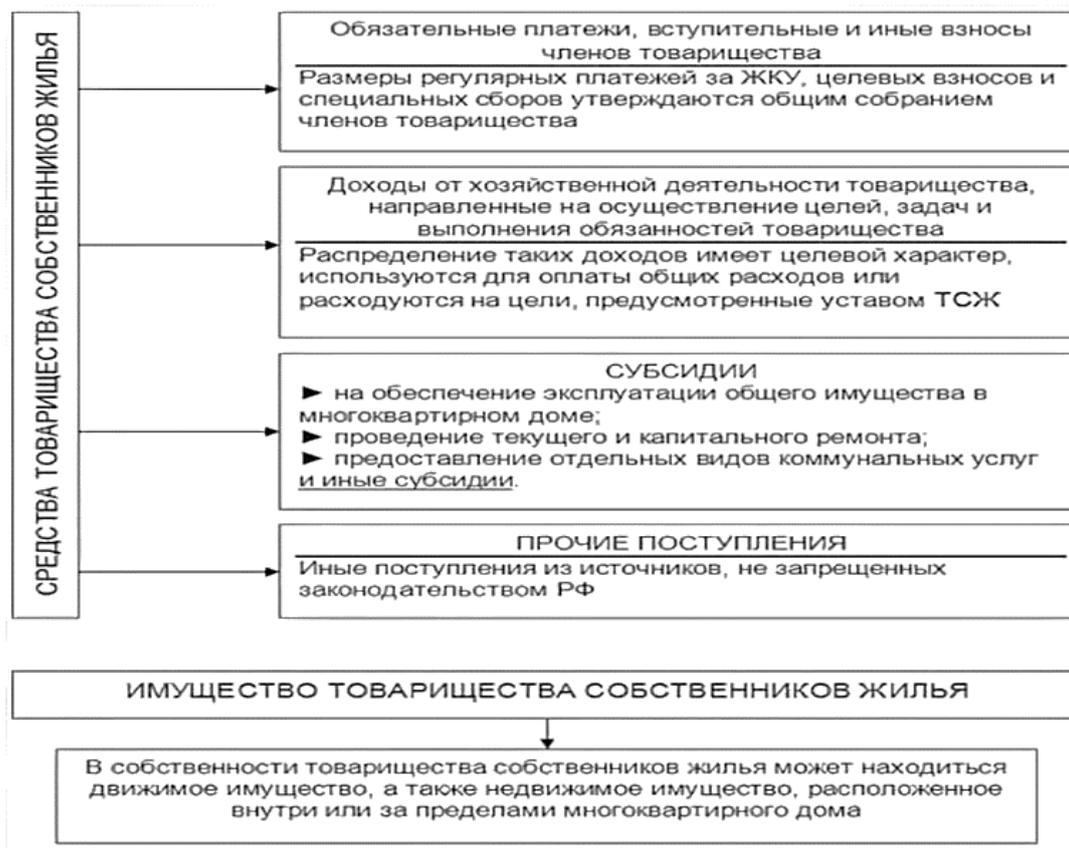
С 01.03.2012Г.
В МКД с количеством квартир >12
собственники (50%голосов) могут
заключить договор с УО на
содержание и ремонт общего
имущества на основании решения
общего собрания собственников
(ст.ст.161, 164 ЖК РФ)



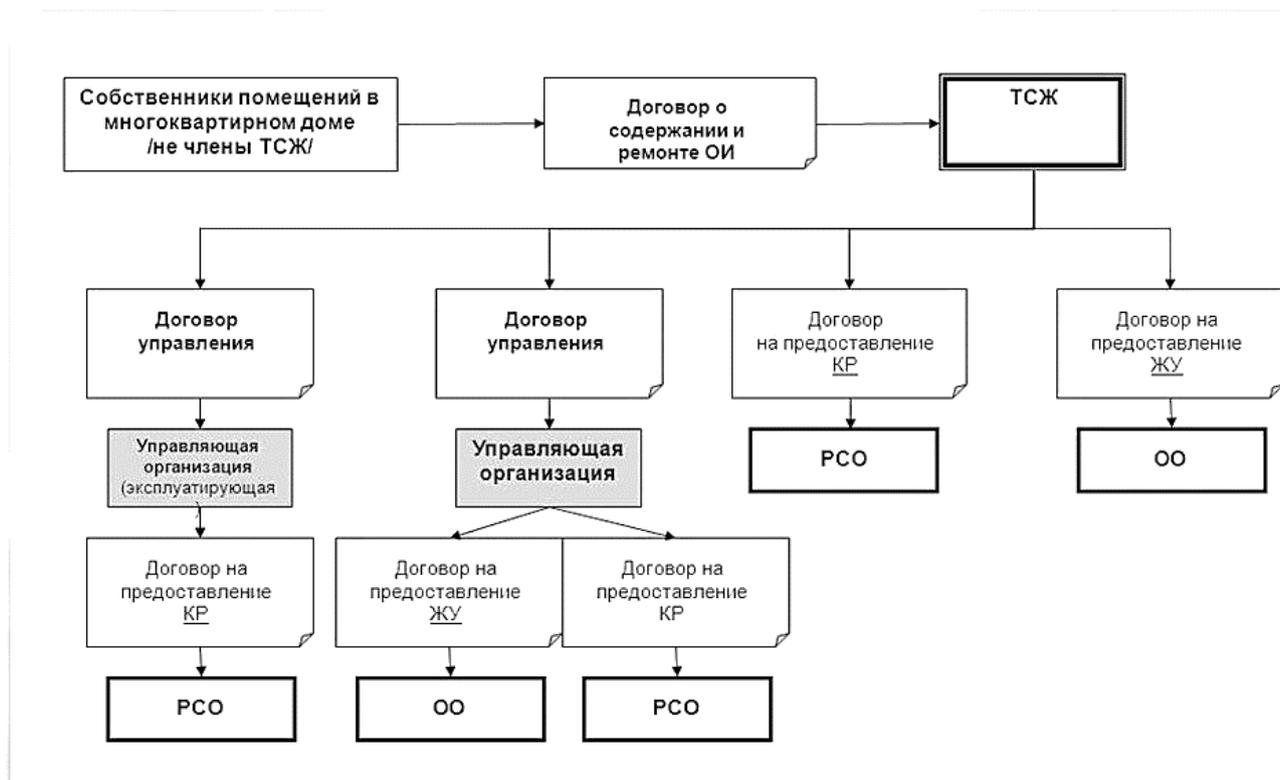
Управление МКД при непосредственном способе управления должно обеспечивать (ст. 161 ЖК РФ)



УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (НЕДВИЖИМОСТИ)



УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (НЕДВИЖИМОСТИ)



УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ УОМПАНИЕЙ

осуществляется на основании ст. 162 ЖК РФ.

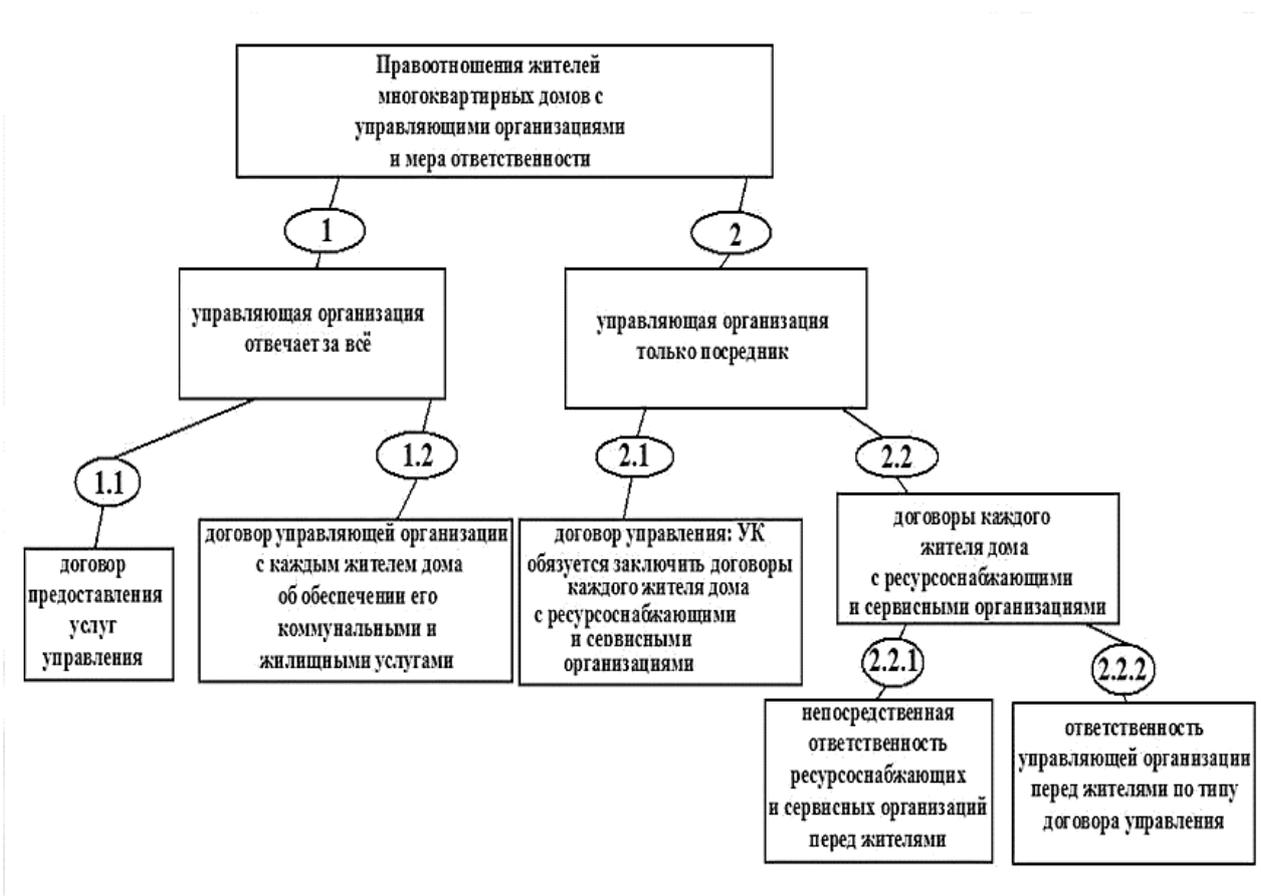
Организацию управления и взаимоотношения между его участниками можно представить в виде схемы:



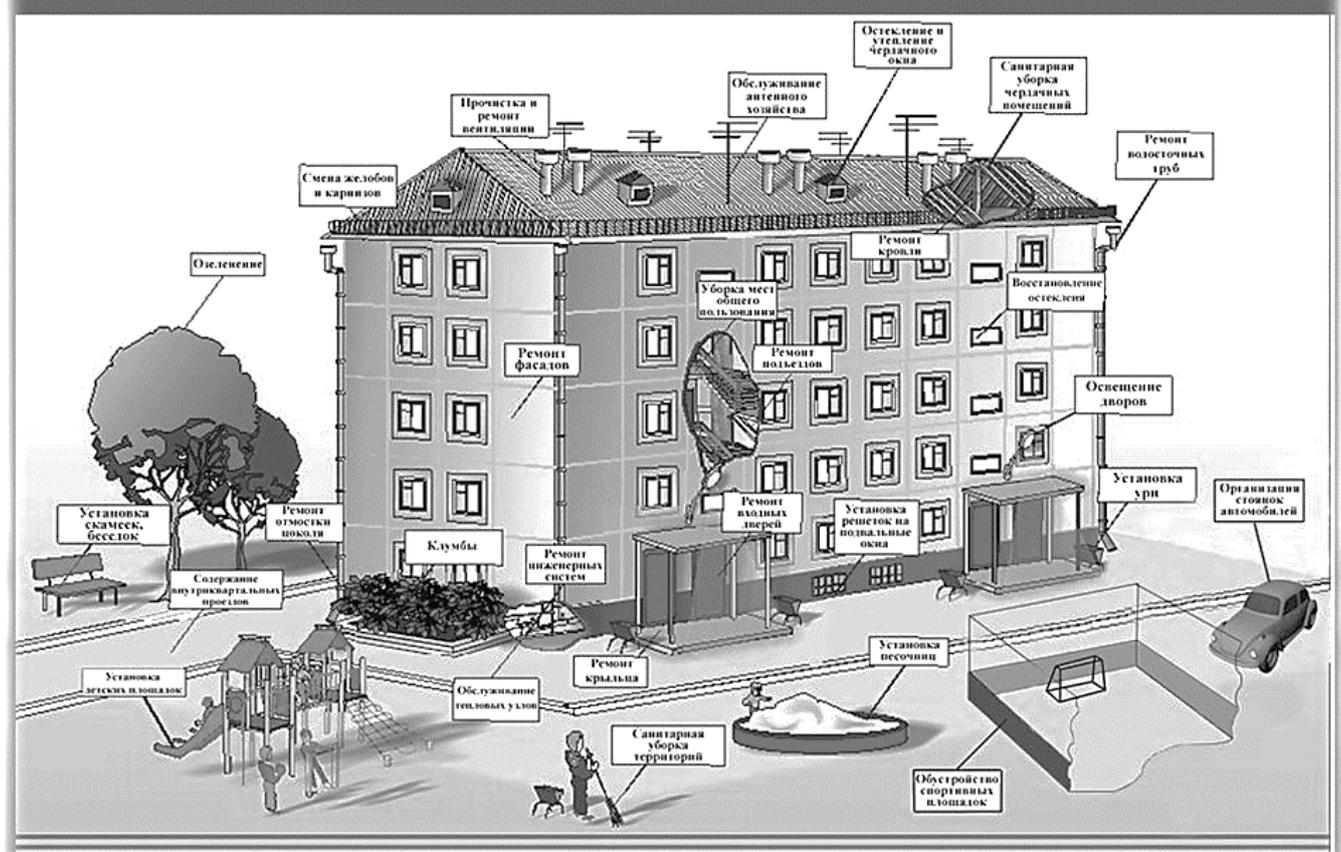
- ✓ С каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а если управляющая организация выбрана по результатам открытого конкурса — на срок не менее одного года и не более трех лет (п. 5 ст. 162 ЖК РФ). Договор собственника помещения с управляющей организацией обязательно должен содержать условия, указанные в п. 3 ст. 162 ЖК РФ.
- ✓ Согласно п. 4 ст. 161 ЖК РФ, если в течение года собственниками жилых помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, то орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.
- ✓ Значит, при работе по данной схеме собственники жилых помещений или товарищество собственников жилья и снабжающие организации устанавливают отношения через посредника, который берет на себя обеспечение функционирования процесса управления многоквартирным домом. При этом возникает вопрос: кто согласится стать этим посредником? В ст. 161 ЖК говорится о способе управления с помощью управляющей организации, не указывая при этом каких-либо подробностей относительно того, кем она является и как функционирует.

Многие жители невнимательно читают (либо вообще не читают) договор с управляющей организацией, не знают, что такое общедомовая собственность и места общего пользования, предъявляют компаниям завышенные требования предоставления услуг, которых нет в договоре и при этом уверены, что на доме «ничего не делается»

- ✓ Для того, чтобы оплаченный тариф за ЖК-услуги не был оплачен зря, необходимо разбираться и понимать из чего складываются текущий, капитальный ремонт, содержание и управление МКД.
- ✓ Весь этот спектр вопросов, в случае управления домом управляющей организацией, связан со сферой ответственности управляющей организации и собственниками.



Сфера ответственности управляющей организации



При изменении способа управления МКД или управляющей организацией:

Уполномоченное собранием лицо, орган управления ТСЖ:

- в течение 5 рабочих дней направляет уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения

Уведомление направляется одновременно в три адреса:

- организацию, ранее управлявшую МКД
- в Инспекцию;
- в орган муниципального жилищного контроля

Указанное уведомление должно содержать:

- наименование новой УК, ее адрес;
- в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом (которому доверено представлять интересы собственников).

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ: плюсы и минусы двух форм управления МКД

Вопросы	ТСЖ (ТСН)	Оценка (как?)	УО	Оценка (как?)
Можно ли снизить затраты на содержания жилья?	ВОЗМОЖНО	Сократить расходы можно с помощью прибыли, полученной от хозяйственной деятельности ТСЖ	НЕВОЗМОЖНО	Выбор поставщиков услуг остается за УО и не всегда этот выбор удачен
Кому мы платим?	На расчетный счет ТСЖ, откуда средства идут на оплату предоставляемых услуг	Члены ТСЖ могут проверить, куда расходуются их деньги	На счет управляющей организации	Собственники квартир не видят дальнейшее движение средств
Можно ли контролировать работу ТСЖ/УО?	Да, с помощью выбранной членами ТСЖ ревизионной комиссии	Комиссия знакомит с результатами всех членов ТСЖ	Да, по закону (п.10 ст.161 ЖК) любой собственник может потребовать отчет от УО	Разобраться в отчете УО непросто