

ШКОЛА

УПРАВДОМА



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ

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

ВРЕМЯ ЗАНЯТИЯ

3 февраля

11:00–13:00

ПРИГЛАШАЮТСЯ

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

ОРГАНИЗАТОРЫ

Общественная
организация «ОКО»
Пожарского района

Единый центр
поддержки
собственников мно-
гоквартирных домов
поселка Лучегорск

Администрация
Лучегорского город-
ского поселения

ТЕМА ЗАНЯТИЯ

Управдом: специаль-
ность или общественная
нагрузка. Азы ЖК.
Особенности права
собственности

КУРС УПРАВДОМА

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

[HTTP://ZHKH.3DN.RU/](http://zhkh.3dn.ru/)

УПРАВДОМ – профессия или общественная нагрузка



Профессия управдома в современной России никогда не считалась престижной – общественная нагрузка, не более того. Денег не платят, забот полно, никому ничего не нужно. Вот и шли в управдомы отставные военные и боевитые бабушки-пенсионерки. Сейчас, когда сознательные граждане поняли, что можно в многоэтажке создать хороший микроклимат, отношение к этому непростому ремеслу со стороны жильцов изменилось. Да и государство всерьез настроено придать управдомам особый статус.



**УПРАВЛЕНИЕ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ
ДОМАМИ**





Школа «Управдом» дает возможность стать опытнее, узнать новое непосредственно от специалистов в области ЖКХ

С 2005 года Жилищный кодекс в нашей стране изменился, и практически все инструменты были переданы от муниципальной власти в руки самих жильцов.

Люди, к сожалению, слабо представляют себе, что происходит в их домах. До сих пор в сознании многих не прижились такие понятия, как общедомовая собственность, места общего пользования, о которых надо заботиться не меньше, чем о своей квартире.

Задача Школы управдома – помочь жителям разобраться во всех сложностях процесса».

«Управление многоквартирным домом:
правовое регулирование»



Обязательства собственников помещений по организации управления МКД

Обязанности

1. Выбрать способ управления МКД:
-непосредственное управление;
-управление ТСЖ, ЖСК;
-управление управляющей организацией
(п. 2 ст. 161 ЖК РФ)

2. Ежегодно проводить общее собрание собственников помещений в МКД
(п. 1 ст. 45 ЖК РФ)

3. Определить состав общего имущества МКД, относительно которого будет осуществляться управление (п.п. 1 п. 3 ст. 162 ЖК РФ)

4. Утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (п. 17 Правил № 491)

Мероприятия по исполнению обязанностей

→ проведение общего собрания и принятие решения

→ установить сроки и порядок проведения общего собрания

→ проведение осмотра общего имущества с составлением акта осмотра (п.13,14 Правил № 491)

→ проведение общего собрания и принятие решения



До того, как выбрать форму управления, собственникам необходимо узнать - что входит в обязанности управдома, какие права у собственника, как правильно составить договор с управляющей компанией, как оформить землю под многоквартирным домом, как лучше распорядиться общедомовым имуществом, как грамотно подготовить документы на участие в программах капремонта - эти и другие вопросы обсуждаются на занятиях школы управдомов - обучение для председателей советов домов и активных собственников.

Поэтому первое, что нужно изучить собственнику:

- 1) что такое общее имущество многоквартирного дома;**
- 2) из каких элементов состоит общее имущество многоквартирного дома**

ЧТО ТАКОЕ ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО?

Крыши, чердаки.

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

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты.

А также:

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

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

Подвалы, встроенные гаражи.

Земельный участок, с элементами озеленения и благоустройства.

Общедомовые приборы учёта

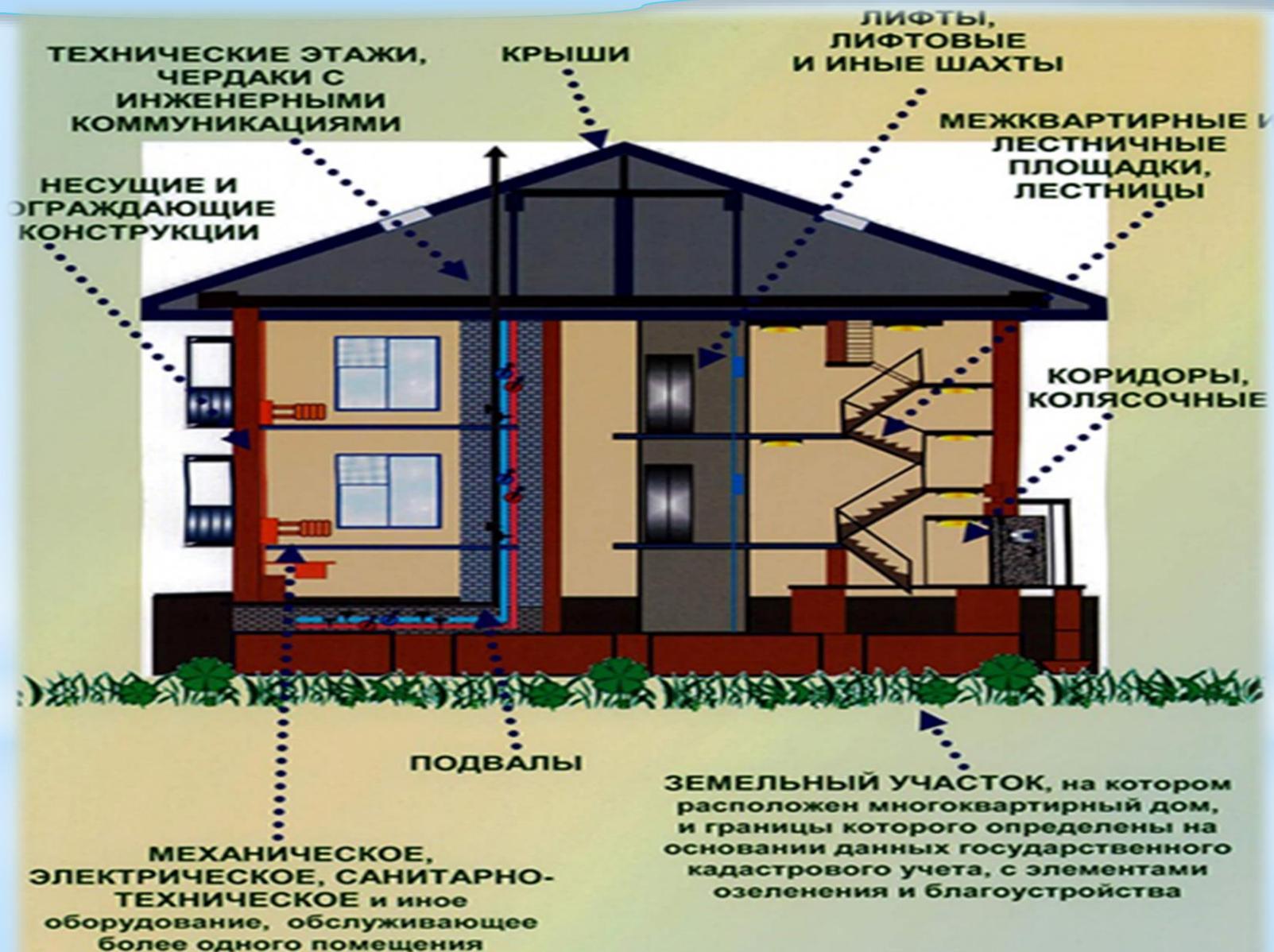


СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД



Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД



Обязанность собственников - содержать общее имущество совместно!

Какие элементы многоквартирного дома входят в содержание



Чем могут распоряжаться собственники

СТЕНЫ ДОМОВ

На стенах высотных домов различные компании могут размещать свою рекламу. Доход дома — от 96 тысяч рублей в год.

ЛИФТ

В нем могут быть размещены рекламные стенды, за аренду которых жители могут получать плату от рекламных компаний.

ЧЕРДАК

На чердаке, а также в стенах и межэтажных перекрытиях прокладывают свои кабели интернет-провайдеры. Взамен жители могут получать арендную плату от компаний либо интернет по сниженному тарифу.

КРЫША ДОМА

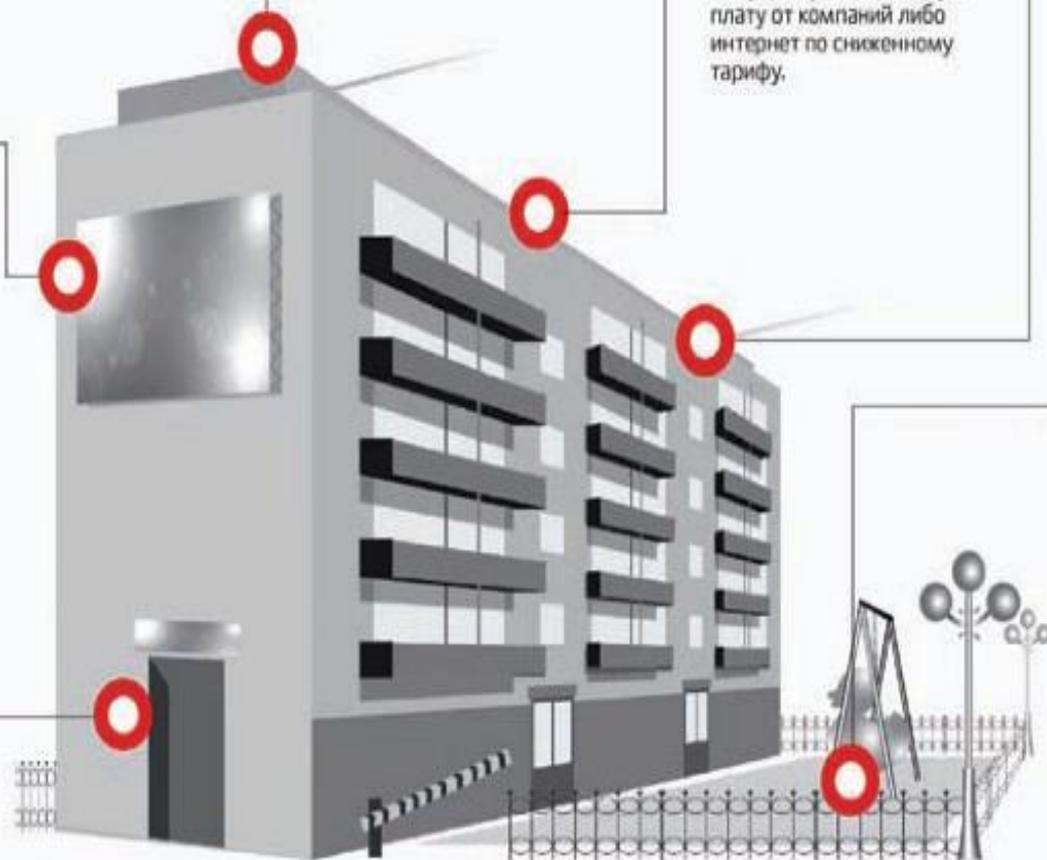
Здесь могут размещать свое оборудование сотовые операторы. За его установку можно взимать арендную плату.

ПОДВАЛ ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА ПЕРВОМ ЭТАЖЕ

Размещение в них возможно только при согласии собственников. И дом должен получать плату от арендаторов. Если же нежилые помещения на первом этаже оформлены в собственность, коммерческие организации должны оплачивать ремонт и содержание общего имущества по тарифам.

ПЛОЩАДЬ ДВОРА

При условии, что ваш дом оформил придомовую территорию в собственность, во дворе можно выделить место под парковку и взимать плату с тех жильцов дома (или соседних домов), кто оставляет автомобиль во дворе. Такой подход может стать компромиссом между жильцами-автомобилистами и их «безлошадными» соседями. Например, если за каждое машино-место брать по 200 рублей в месяц (при условии, что место на частной автостоянке обойдется в 60 рублей за сутки), за год каждый автовладелец выплатит 2 400 рублей. Немного, но если таковых будет хотя бы двадцать человек, за год дом соберет сумму, которой хватит на установку новой детской площадки, например.



- приватизация помещений
- возникновение права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме

ОБЪЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ

Помещения (жилые, нежилые) -
управляются их собственниками

Общее имущество в многоквартирном доме -
способ управления выбирают собственники
помещений / собственники общего имущества

Управление как
принятие общих
решений

А) Без создания ТСЖ

Решения принимаются общим собранием
собственников помещений, включая выбор
способов управления и обслуживания

Б) Создание ТСЖ

Решения принимаются общим собранием
членов ТСЖ - собственников помещений,
включая выбор способов управления
и обслуживания

Управление как
деятельность
по исполнению решений
собственников

Способы управления :

- непосредственно собственниками помещений (при ограниченном числе помещений / собственников)
- управляющим (по договору с собственниками)
- управляющей организацией (по договору с собственниками)

Способы управления :

- правлением ТСЖ (избранным из собственников помещений)
- управляющим (по договору с ТСЖ)
- управляющей организацией (по договору с ТСЖ)

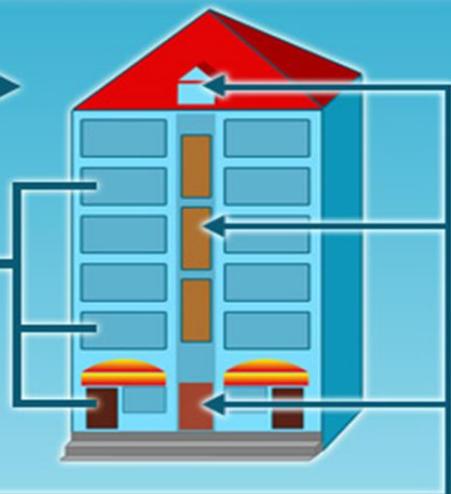
Обслуживание
общего
имущества

Способы обслуживания :

- непосредственно собственниками помещений
- наемными специалистами
- обслуживающей организацией (по договору с собственниками)

Способы обслуживания :

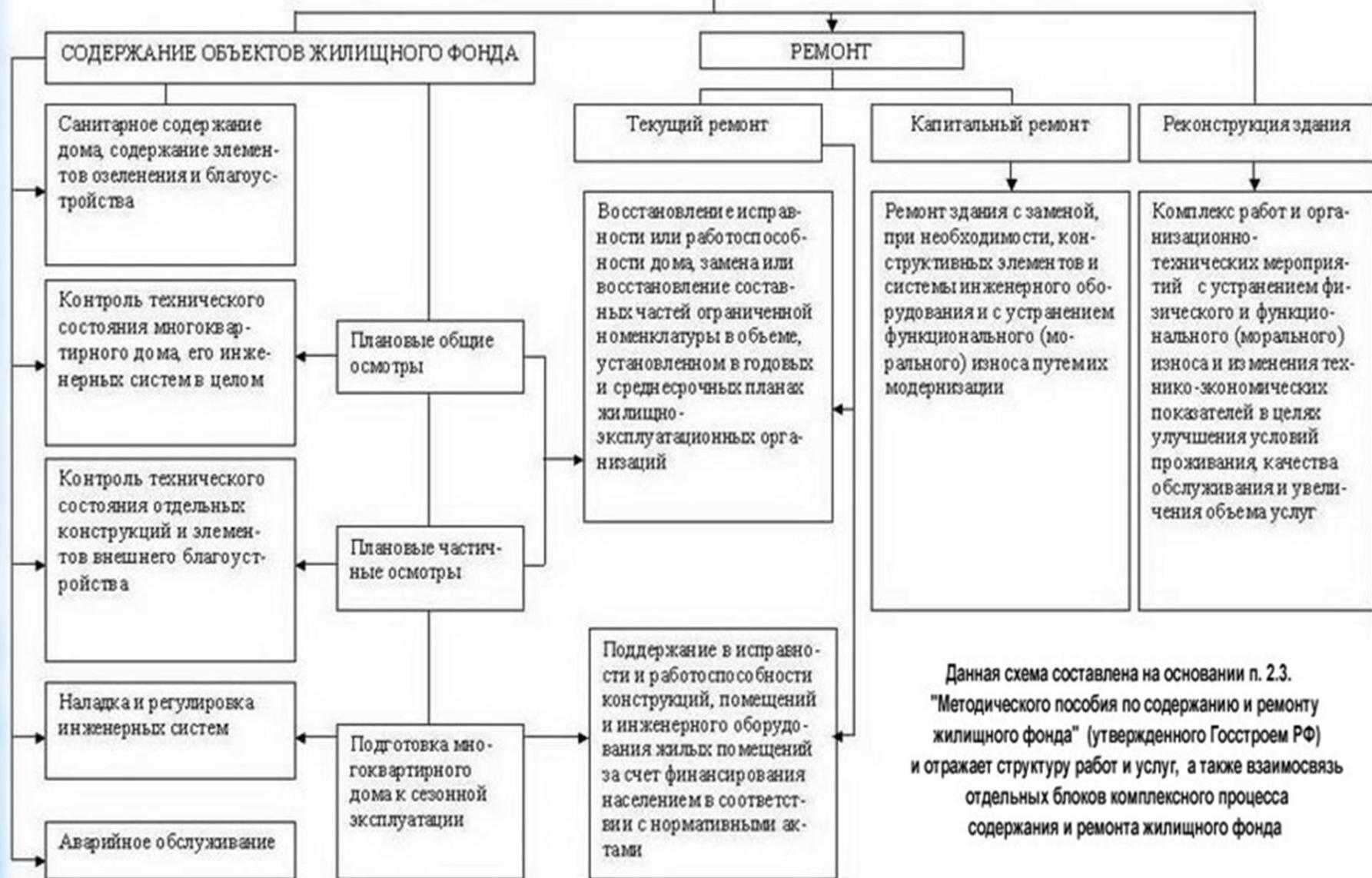
- непосредственно собственниками помещений
- штатным персоналом ТСЖ
- обслуживающей организацией (по договору с ТСЖ)





И не просто содержать, в зависимости от способа управления, а в соответствии с ГОСТ Р 56192-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги содержания общего имущества многоквартирных домов. Общие требования»

СИСТЕМА СОДЕРЖАНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ



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

Управление
управляющей
компанией



Управление ТСЖ
или кооперативом



Непосредственное
управление



Спасибо за внимание!