

«Управление многоквартирным домом: правовое регулирование»



Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом

1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

1.2. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Управление многоквартирным домом:

1. Непосредственное управление собственниками помещений.
2. Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.
3. Управление управляющей организацией.

Статья 164. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме

1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

2. Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

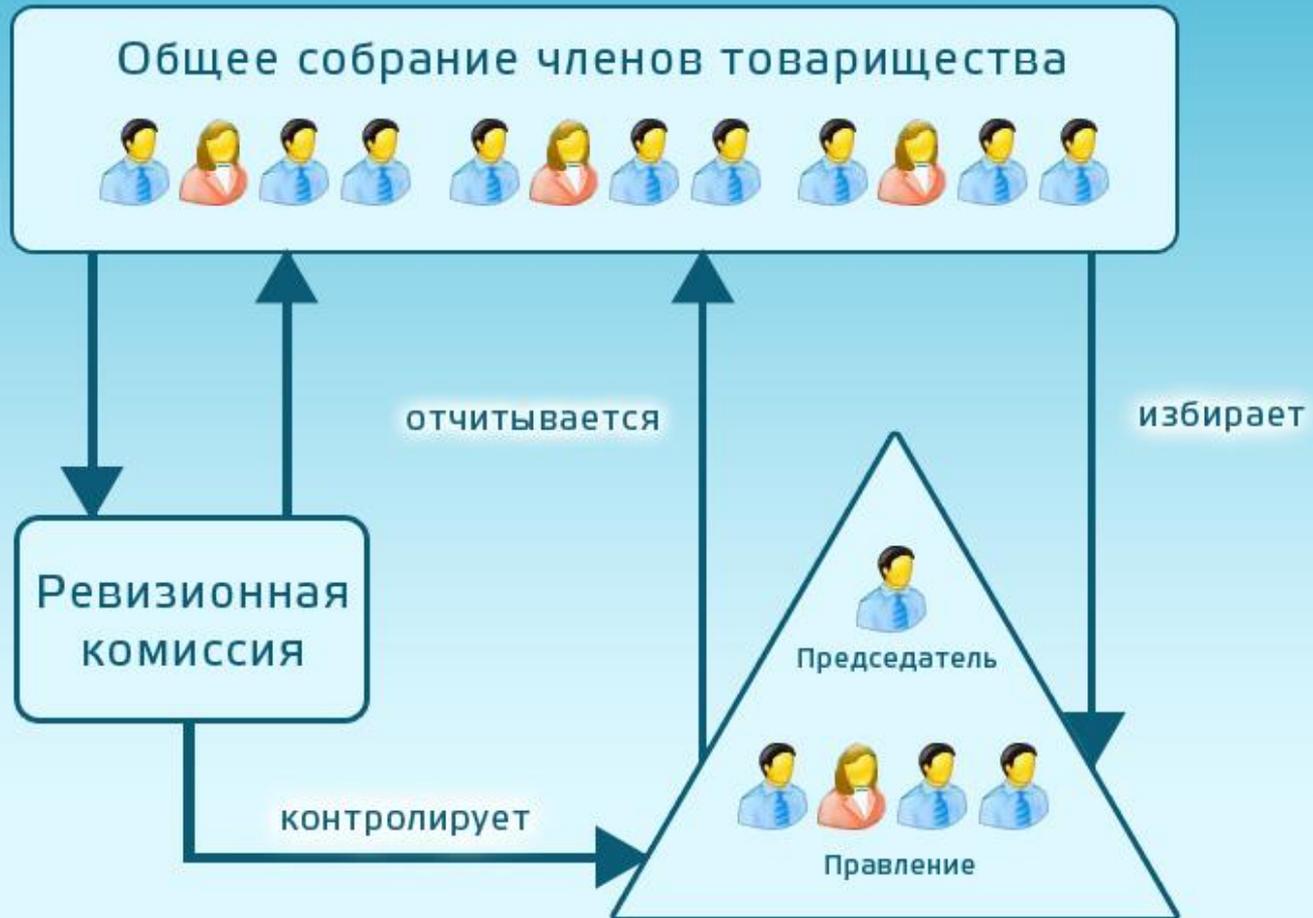
2.1. Договоры, заключенные, в том числе в электронной форме с использованием системы, собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление таким домом, в случаях, предусмотренных настоящей статьей, должны быть размещены указанными собственниками в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

ТСЖ (Товарищество Собственников жилья)

- **Товарищество собственников жилья (ТСЖ)** — юридическое лицо, некоммерческая организация, созданная на основе объединения собственников помещений многоквартирного дома или собственников соседних участков с жилыми строениями (домами) для совместного управления теми помещениями этого дома и землями, которые находятся в совместном владении и пользовании, а также для ведения хозяйственной деятельности в таком доме и на земле, находящейся в совместном владении, в форме эксплуатации общего имущества, строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества, а также сдачи в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме или общего земельного участка.

СИСТЕМА САМОУПРАВЛЕНИЯ В ТСЖ



ЖСК И ЖК

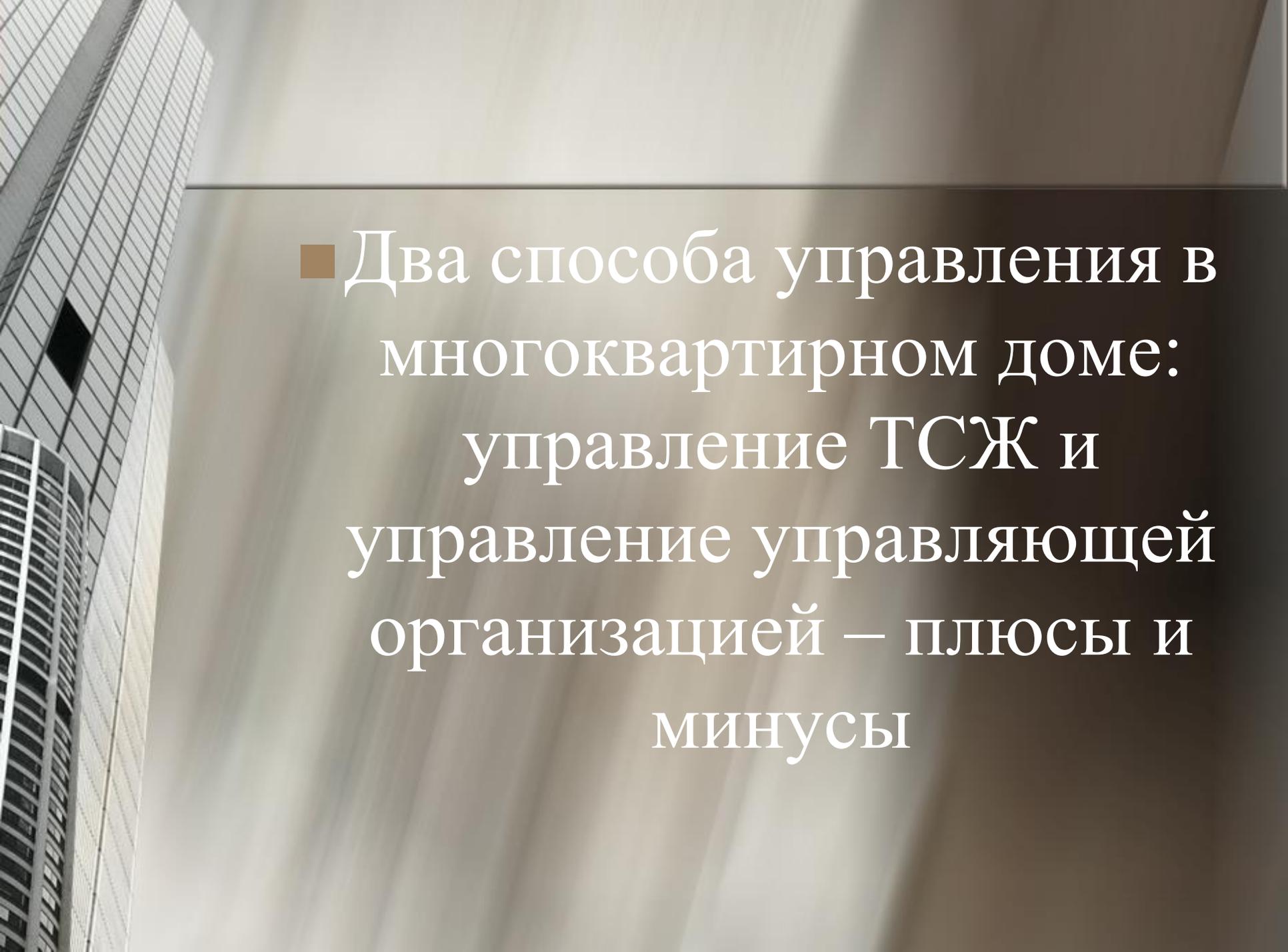
Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы

1. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Управляющая организация

Статья 161

2.3. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

- 
- Два способа управления в многоквартирном доме:
управление ТСЖ и
управление управляющей
организацией – плюсы и
минусы

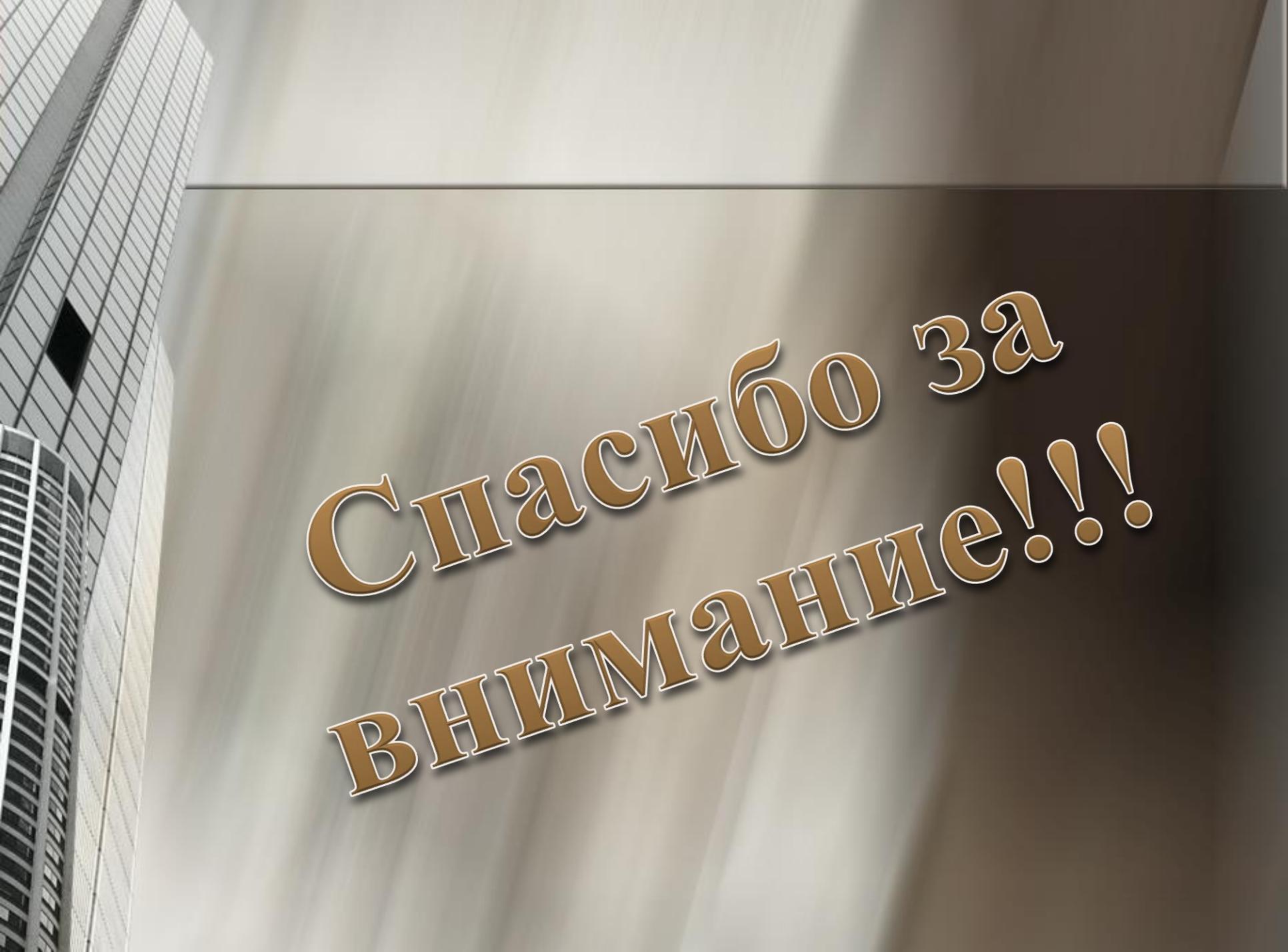
ВОПРОСЫ	ТСЖ (Товарищество собственников жилья)	ОЦЕНКА	УО (Управляющая организация)	ОЦЕНКА
Кто заключает договора на обслуживание дома и контролирует качество услуг	Избранное жильцами правление с одобрения общего собрания	Можно повлиять на качество предоставляемых услуг, сменив подрядчика	Управляющая организация	Невозможно изменить качество обслуживания или стоимость услуг
Кто и как назначает размер коммунальных платежей	Правление ТСЖ в соответствии со счетами поставщиков услуг		На общем собрании собственников с приглашением УО и получением предложений о размере платы за сж	
Что входит в обязательные платежи	Оплата поставщикам ресурсов и услуг (вода, тепло, вывоз мусора и т.д.)+ членские взносы	Размер членских взносов согласовывается на собрании собственников, не всегда они выше, чем оплата работы штата УО	Оплата поставщикам ресурсов и услуг (вода, тепло, вывоз мусора и т.д.) и плата за выполнение работ и услуг по управлению МКД	Наценка УО может быть неоправданно высокой

ВОПРОСЫ	ТСЖ (Товарищество собственников жилья)	ОЦЕНКА	УО (Управляющая организация)	ОЦЕНКА
Можно ли снизить затраты на содержание жилья	Возможно	Сократить расходы можно с помощью прибыли, полученной от хозяйственной деятельности ТСЖ	Возможно, но сложно	Выбор поставщиков услуг остается за УО, и не всегда этот выбор удачен
Кому мы платим	На расчетный счет ТСЖ, откуда средства идут на оплату предоставленных услуг	Члены ТСЖ могут проверить, куда расходятся 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

ВОПРОСЫ	ТСЖ (Товарищество собственников жилья)	ОЦЕНКА	УО (Управляющая организация)	ОЦЕНКА
Ответственность собственников перед коммунальными службами	Совместная	Если в доме есть неплательщики, долги раскидываются между членами ТСЖ	Индивидуальная	Возможно отключение должников от необходимых ресурсов, остальные собственники не пострадают

Способ управления	Управление ТСЖ	Управление управляющей организацией
Плюсы	<ol style="list-style-type: none">1. Качество услуг контролируется непосредственно собственниками через правление ТСЖ.2. Структура расходов не включает наценку (прибыль).3. Прозрачность в использовании денежных средств.	<ol style="list-style-type: none">1. Возможность снижения расходов на содержание и повышение качества обслуживания.

Способ управления	Управление ТСЖ	Управление управляющей организацией
Минусы	<ol style="list-style-type: none">1. Слабая юридическая грамотность членов Правления по вопросам жилищного законодательства.2. Низкий уровень опыта управления .	<ol style="list-style-type: none">1. Возможен конфликт интересов УО, как коммерческой организации, и интересов собственников жилья в вопросе качества обслуживания дома.2. Не прозрачность финансовой отчетности.



Спасибо за
ВНИМАНИЕ!!!