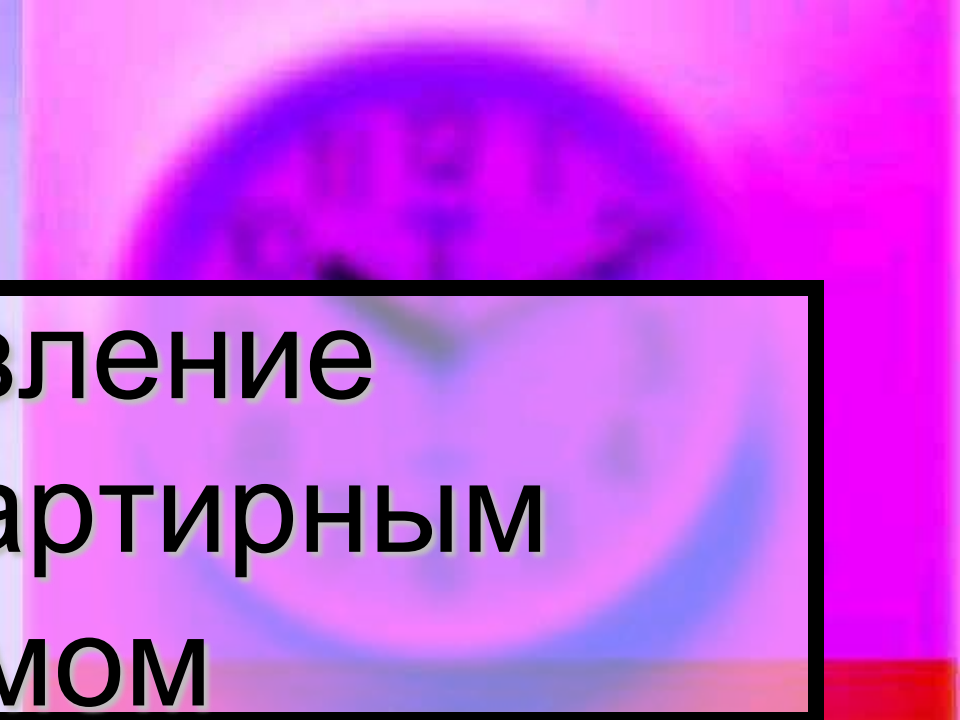
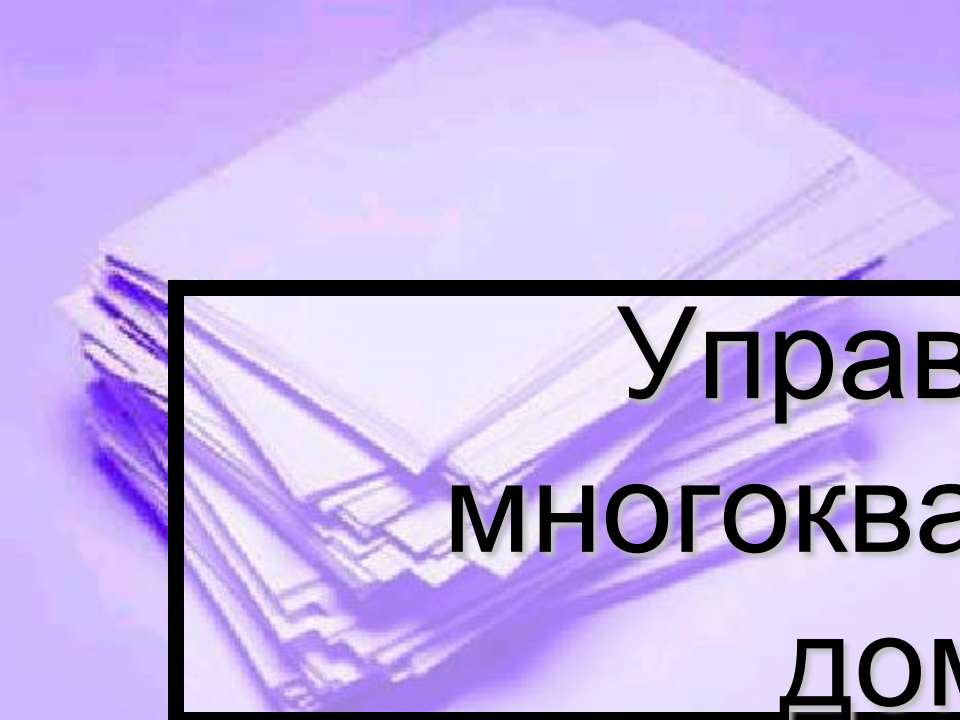




Управление многоквартирным домом





Многоквартирным домом

- признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством
(п.6 Постановление Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г.)

Квартира (в определении п.3 ст. 16 ЖК)

- Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении



Многоквартирный дом СОСТОИТ ИЗ

- жилых помещений (квартир или комнат, если это общежитие). Помещения могут принадлежать на праве собственности как физическим, так и юридическим лицам — частным или государственным организациям.
- нежилых помещений (как правило, помещения, расположенные на первых этажах зданий, и принадлежащие различным юридическим лицам или гражданам).
- Иные помещения, не являющиеся частями квартир и обслуживающие более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лифты, чердаки и подвалы, в которых имеется инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения, ограждающие и несущие конструкции, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иное общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
- Инженерные системы и коммуникации



Общее имущество в многоквартирном доме

- перечень общего имущества в многоквартирном доме в самом общем виде указан в ст.36 Жилищного Кодекса РФ, более подробный перечень имущества, которое в обязательном порядке должно присутствовать в многоквартирном доме указан в Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491
- состав общего имущества, конкретно для дома, определяется самими жителями, органами местного самоуправления и органами государственной власти.



Многоквартирный дом как объект недвижимого имущества

- долевая собственность лиц - собственников помещений в таком доме (ст. 244, 245 ГК РФ)





доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме

- пропорциональна площади
помещения каждого
конкретного собственника



механизм управления и эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома

- Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме
- Управление товариществом собственником жилья (жилищным кооперативом)
- Управление управляющей организацией

(п. 2 ст. 161 ЖК РФ)



Общее собрание собственников помещений

- является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК)
- может быть созвано по инициативе любого из данных собственников и является **внеочередным** (ст. 45 ЖК)



Полномочия общего собрания собственников помещений (в том числе)

- выбор способа управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК)
- определение размера платы за содержание и ремонт имущества в многоквартирном доме без условия создания ТСЖ (п. 7 ст. 156 ЖК)

Формы проведения общих собраний

- **Очная** - совместное присутствие Собственников помещений в данном многоквартирном доме для обсуждения повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование
- **Заочная**- проведение заочного голосования путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование
- **Очно-заочное** голосование (ст. 44.1 ЖК)





Принятие решений общего собрания по вопросам, поставленным на голосование



Процедура голосования

Голосуют (ст. 48 ЖК)

- Собственники помещений
- Их представители по доверенности



Голосование допускается только **по одному варианту решения** (ст. 48 ЖК)



Порядок принятия решений (I)

Решение о выборе
способа управления

Более 50% голосов от
присутствующих на собрании

Решение:

- о реконструкции
- о строительстве хозяйственных построек
- о ремонте общего имущества
- о пределах использования земельного участка
- о передаче в пользование общего имущества

не менее двух третей
голосов от общего числа
голосов собственников
помещений в
многоквартирном доме

Решение
о порядке и условиях
обслуживания общего
имущества и другие

Более 50% голосов **от**
присутствующих на
собрании



Порядок принятия решений (II)

Протокол решения
собрания



Доводится до сведения
всех собственников
помещений



Путем размещения в
месте, **определенном**
решением Общего
собрания

Решение общего
собрания



Является
обязательным



Для всех собственников помещений в
многоквартирном доме, в т.ч. которые
не участвовали в голосовании



Управляющая компания

- Управляющая компания – это организация, которая на коммерческой основе оказывает услуги по управлению многоквартирным домом



Договор управления многоквартирным домом (ст. 162 ЖК)

Указывается

- состав общего имущества МКД, адрес такого дома
- Перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, предоставляющие УК
- Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы
- Порядок осуществления контроля за выполнением УК ее обязательств по договору управления



Договор в многоквартирном доме заключается

Как правило не менее, чем один год, но не более пяти лет

Собственники вправе досрочно расторгнуть договор по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ)

Товарищество собственников жилья

- ТСЖ – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в МКД, обеспечения эксплуатации общего имущества, владения, пользования в пределах, установленных законодательством РФ (Ст. 135 ЖК РФ)



Срок создания ТСЖ

**ТСЖ создается без
ограничения срока его
деятельности**





Документы, регулирующие деятельность ТСЖ

- ЖК РФ (раздел VI)
- ФЗ от 12 января 1996 г. №7 «О некоммерческих организациях»
- Закон РФ «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзов в РФ»
(в редакции ФЗ от 11.07.1997г. №97-ФЗ)



Создание ТСЖ

- Решение принимается на общем собрании МКД
- На первом общем собрании ставится вопрос о создании ТСЖ и утверждают Устав
- Собрание вправе принимать решения, если в нем участвуют более, чем 50% общего числа собственников помещений или их представителей
- Результаты собрания и принятые решения отражаются в письменном документе –
Протоколе собрания



В протоколе указывается

- сведения о каждом лице, принявшем участие в общем собрании собственников помещений
- информацию о документе, подтверждающем право собственности этих лиц
- данные о результатах голосования каждого из этих лиц (за, против, воздержался) по каждому вопросу

Согласно требованиям действующего законодательства, инициатор собрания должен разместить информацию обо всех решениях, принятых собранием, а также итоги голосования в том месте дома, которое определено собранием.

Права ТСЖ (ст. 137 ЖК РФ)

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные ЖК РФ и уставом товарищества цели;
- устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов товарищества на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

Непосредственное управление МКД (ст. 164 ЖК РФ)

- 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
- 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), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени

Общее имущество МКД (ст. 36 ЖК РФ)

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.



Совет МКД

- В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.
- Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам
- Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Совет многоквартирного дома (ст. 161.1 ЖК РФ)

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;
- 7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

Председатель совета многоквартирного дома

- осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме





- Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.



- Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом



- Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.