

### ТЕМА 3. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

На предыдущих занятиях мы говорили о том, что собственники помещений в многоквартирных домах (МКД) нуждаются в получении двух видов услуг: **жилищных** и **коммунальных**.

Напомним, к **коммунальным услугам** относятся:

- холодное и горячее водоснабжение,
- водоотведение,
- отопление,
- электроснабжение,
- газоснабжение.

**Жилищные услуги** включают в себя все, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. К жилищным услугам, к примеру, относятся:

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- санитарное содержание общего имущества (услуги дворника на придомовой территории, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по прочистке мусоропроводов);
- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (например, организация на доме рекламных конструкций, распоряжение общедомовыми деньгами по решению общего собрания собственников, претензионно-исковая работа с должниками и т.д.).

Для того, чтобы собственники могли своевременно и качественно получать жилищные и коммунальные услуги, Жилищным кодексом РФ введено понятия «**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**».

Предусмотрено три способа управления МКД:

- непосредственное управление собственниками;
- управление ТСЖ, ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

!!! Собственники **обязаны** выбрать один из указанных способов управления. Решение принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме простым большинством голосов.

Далее мы рассмотрим характерные черты, плюсы и минусы каждого способа управления.

### **Непосредственное управление многоквартирным домом**

До недавнего времени – самый распространенный в Ставропольском крае способ управления МКД.

!!! Такой способ предполагает заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

В части содержания общего имущества и управления им, предусмотрено два варианта:

1. Если в МКД не более 12 квартир, собственники вправе самостоятельно осуществлять содержание и ремонт общего имущества или посредством голосования на общем собрании поручить эти функции обслуживающей организации.

2. Если в МКД более 12 квартир, содержание и ремонт общего имущества собственники обязаны поручить обслуживающей организации, выбранной на общем собрании собственников. Другими словами, самостоятельно обслуживать общее имущество собственники в этом случае не имеют права.

При непосредственном управлении МКД собственники на общем собрании вправе выбрать лицо, которое будет представлять их в отношениях с третьими лицами. Такое лицо будет действовать на основании доверенности, выданной от всех или большинства собственников помещений в этом МКД.

**Внимание!!! В связи с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс РФ в июле 2014 года с 1 апреля 2015 года непосредственный способ управления МКД возможен только для домов, количество квартир в которых не превышает 16.**

В таких домах в случае непосредственного управления собственники обязаны были провести общее собрание и принять решение о выборе иного способа управления.

В случае, если:

- такое решение не принято

- принято, но не реализовано

орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в течение одного месяца.

#### Преимущества и недостатки непосредственного способа:

##### Преимущества:

- оплата коммунальных услуг производится непосредственно поставщику, без посредников.
- в многоквартирном доме с числом квартир менее чем 12 собственники имеют возможность своими силами осуществлять содержание общего имущества.

##### Недостатки:

- организационные хлопоты: по любому вопросу необходимо проводить общее собрание собственников;
- коммунальные услуги на общедомовые нужды не ограничиваются нормативным потреблением (разница между суммой показаний квартирных приборов учета и показаниями коллективного счетчика распределяется между всеми собственниками соразмерно занимаемой площади);
- в случае, если не выбрано уполномоченное лицо, контроль за качеством работ со стороны всех или нескольких собственников может приводить к конфликтам между ними;
- зачастую трудно найти лицо, которое может грамотно заключать от имени собственников договоры и осуществлять контроль над выполнением работ.

#### **Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)**

!!! Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация, представляющая собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, осуществления его ремонта и содержания, предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

ТСЖ несет ответственность за:

- содержание общего имущества,
- предоставление коммунальных услуг (в зависимости от уровня благоустройства дома).

ТСЖ вправе осуществлять деятельность по содержанию общего имущества:

- самостоятельно
- или с привлечением обслуживающей организации.

Основным документом товарищества собственников жилья является **Устав**. Он детально регулирует правовое положение членов ТСЖ, правления и его председателя.

Членами ТСЖ могут быть не все собственники помещений в доме. Однако число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников.

### **Создание товарищества собственников жилья**

!!! В одном многоквартирном доме может быть создано только одно ТСЖ.

Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов.

ТСЖ создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено его Уставом.

!!!ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Для государственной регистрации представляются:

- протокол общего собрания, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава,
- Устав товарищества,
- сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание ТСЖ, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в доме.

!!! ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

При этом ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества. А члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.

**Реорганизация и ликвидация товариществ собственников жилья** осуществляется в общем порядке, закрепленном гражданским законодательством. Жилищным кодексом РФ дополнительно установлено, что ТСЖ по решению общего собрания собственников может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив (ЖСК).

Кроме того ЖК РФ установлено дополнительное основание для ликвидации ТСЖ: общее собрание собственников **обязано** принять решение о ликвидации ТСЖ, если члены товарищества не обладают более чем 50% ГОЛОСОВ.

### **Органы управления товарищества собственников жилья.**

К ним относятся:

- общее собрание членов ТСЖ
- правление
- председатель правления.

**Общее собрание членов ТСЖ – высший орган управления товарищества.**

### **В компетенцию общего собрания членов ТСЖ входит:**

- принятие решений о наиболее важных организационных вопросах ТСЖ (*например, избрание правления, членов ревизионной комиссии, рассмотрение жалоб на их действия, утверждение устава, определение размера вознаграждения председателя и членов правления, принятие решение о реорганизации или ликвидации ТСЖ*);
- принятие решений о финансовой деятельности ТСЖ (*в том числе, установление размеров обязательных платежей и взносов членов товарищества, утверждение сметы доходов и расходов и отчетов об их исполнении, привлечение заемных средств, определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ*).

!!! Важно понимать: возможность проведения общего собрания членов ТСЖ не отменяет необходимости проводить в многоквартирном доме общее собрание собственников помещений, по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции такого собрания (например, вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД).

### **Правление товарищества собственников жилья**

Это **исполнительный орган** товарищества. Он подотчетен общему собранию членов товарищества.

!!! Правление вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление избирается из числа членов ТСЖ общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на **два года**.

Собственник помещения в МКД, который не является членом ТСЖ, не может быть избран в члены правления.

В члены правления также не может быть член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества.

Правление избирает из своего состава **председателя** товарищества (если уставом это не отнесено к компетенции общего собрания членов ТСЖ).

Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

!!! Правление правомочно принимать решения, если на заседании присутствует не менее 50% от общего числа членов правления.

Решения правления принимаются простым **большинством голосов** (если иное не предусмотрено уставом товарищества).

Решения правления оформляются протоколом, который подписывают:

- председатель правления ТСЖ
- секретарь заседания.

**В обязанности правления ТСЖ** входит:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания дома и увольнение их;

- б) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

### **Председатель правления товарищества собственников жилья**

Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Исполнение этих распоряжений обязательно.

Председатель избирается на срок, установленный уставом товарищества.

### Председатель правления ТСЖ:

- действует от имени товарищества (без доверенности);
- подписывает платежные документы и совершает сделки, которые не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов товарищества;
- разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов ТСЖ правила внутреннего распорядка в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества.

### Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается общим собранием членов ТСЖ не более чем на **два года**.

!!! В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления ТСЖ.

Ревизионная из своего состава избирает председателя ревизионной комиссии.

### Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- проводит не реже одного раза в год ревизии финансовой деятельности товарищества; отчет о результатах предоставляет общему собранию членов ТСЖ.

- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

### **Преимущества и недостатки данного способа:**

#### **Преимущества:**

- жильцы распоряжаются своими деньгами самостоятельно как непосредственно, так и через правление. Денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на нужды дома;
- возможность самостоятельно нанимать организации или работников для осуществления содержания, ремонта и обслуживания общего имущества. Для выполнения различных работ товарищество может привлекать на договорной основе граждан непосредственно проживающих в этом доме. Таким образом, частично может быть решена проблема занятости некоторых жильцов;
- возможность переизбрания правления в случае его неудовлетворительной работы;
- ТСЖ само определяет, что ремонтировать в доме, когда и в каком порядке проводить ремонтные работы, собственники сами выбирают материалы для ремонта, устанавливают порядок сбора денежных средств на эти нужды;
- в ТСЖ могут создаваться накопительные счета в целях, определяемых самими собственниками: на капитальный ремонт, на благоустройство детских площадок и т.п.

#### **Недостатки:**

- проблемы с поставщиками услуг: при задержках с оплатой, они могут на законных основаниях отключать от тепла, воды, электричества и т.д. весь дом, не разбираясь, кто в нем платит, а кто - нет;
- повышенная стоимость содержания жилья, а если в доме немного квартир, то создавать ТСЖ дорого;
- ТСЖ - это юридическое лицо, а при проверке деятельности юридического лица проверяющими организациями, в случае обнаружения нарушений, последние привлекаются к административной ответственности. *(За выявленные нарушения в*

*жилищно-коммунальной сфере Кодексом об административных правонарушениях РФ предусмотрены повышенные штрафы – от 20 до 50 тысяч рублей, а по некоторым статьям – от 200 тысяч до 500 тысяч рублей. Даже в случае единичного привлечения ТСЖ к административной ответственности, предусматривающей штраф в 200 - 500 тыс. руб., средств, для обслуживания мест общего пользования может не остаться, а само юридическое лицо может стать несостоятельным).*

- ТСЖ хорошо себя зарекомендовало в новых домах, где все квартиры куплены жильцами, имеющими практически одинаковый уровень материального достатка, и нет неплательщиков и льготников. ТСЖ чувствительно к наличию должников в МКД.
- как показывает практика, большинство правлений ТСЖ не знакомо со своими обязанностями, которые делегируются им не только ЖК РФ, но и разъясняются Постановлениями Пленума Верховного суда РФ и считают, что несут ответственность только за перечисления денежных средств за коммунальные услуги и, в лучшем случае, за ремонт.
- крайне сложно переизбрать правление ТСЖ, если «старое» правление не хочет уходить. На практике встречаются случаи, когда правление узурпирует власть в доме и ведет себя подобно царькам, годами наживаясь на своих «крепостных». Поэтому к выбору правления ТСЖ в доме нужно подходить ответственно, а в случае превышения им полномочий незамедлительно и согласовано реагировать всем домом.

### **Управление управляющей организацией**

Управляющая организация должна обеспечивать весь комплекс работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг, предоставление которых возможно в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома.

Работы по содержанию общего имущества могут выполняться управляющей компанией:

- самостоятельно
- привлечением подрядных организаций

!!! В любом случае ответственность за качество таких работ несет именно управляющая организация.

## Договор управления многоквартирным домом

Суть его сводится к тому, что одна сторона (собственники помещений в МКД, органы управления ТСЖ, ЖСК или застройщик) нанимает на договорной основе другую сторону (управляющую организацию).  
Управляющая компания в течение согласованного **срока за плату обязуется:**

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Договор управления многоквартирным домом может быть заключен в следующем порядке:

- по решению общего собрания собственников, на условиях утвержденных им.
- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления:
  - если собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года;
  - при вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома:
- при вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома до заключения договора с организацией отобранной по результатам открытого конкурса договор управления заключается с застройщиком или с выбранной им управляющей организацией.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме или в электронной форме. Подписывается обеими сторонами.

**!!! Условия договора управления многоквартирным домом одинаковы для всех собственников помещений в многоквартирном доме.**

Если иное не установлено договором, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через **тридцать дней** со дня его подписания.

## Существенные условия договора управления МКД

Существенные условия договора – это условия, без достижения согласия по которым, договор считается незаключенным.

Существенными условиями договора являются:

- условия, достижение согласия по которым для данного типа договоров необходимо в силу закона;
- условия, которые стороны считают необходимым согласовать в обязательном порядке.

Предмет договора указан выше. В договоре управления многоквартирным домом в обязательном порядке должны быть согласованы следующие условия:

- условия о предмете договора (что каждая из сторон обязуется выполнить по данному договору);
- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

!!! Стороны могут посчитать необходимым согласовать в договоре управления иные условия.

Согласно Жилищному кодексу РФ, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Этот отчет управляющая компания также обязана обнародовать в системе «Интернет». Она может разместить его на своем официальном сайте либо на сайте [www.uk-sk.ru](http://www.uk-sk.ru) (в Ставропольском крае полномочия по ведению этого сайта 30.03.2015 года были переданы управлению Ставропольского края по строительному и жилищному надзору.)

Однако собственники могут согласовать с управляющей компанией условие о том, что отчеты выдаются чаще, чем раз в год. Собственники также вправе согласовать форму отчета о ее деятельности, утвердив ее в качестве приложения к договору.

**!!!! В помощь собственникам специалисты министерства ЖКХ Ставропольского края разработали примерную форму ежегодного отчета о выполнении договора управления за прошедший год.**

Рекомендуемая форма учитывает требования ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации; раздела II Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491; а также Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

Форму отчета можно скачать на сайте министерства ЖКХ Ставропольского края [www.mingkhsk.ru](http://www.mingkhsk.ru) в разделе «Гражданам».

### **Срок действия договора**

Договор управления многоквартирным домом заключается:

- по решению общего собрания собственников **не менее чем на один год, но не более чем на пять лет;**
- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления, в случае если собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года на срок, а также в случае ввода в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома – **на срок от одного до трех лет;**
- при заключении договора с застройщиком или организацией выбранной им до проведения открытого конкурса договор заключается **не более чем на три месяца.**

### **Основания изменения или расторжения договора:**

- по соглашению сторон;
- по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной;
- собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и

принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом;

- заявление одной из сторон о намерении не продолжать работу по договору, если данное заявление подано до окончания срока действия договора.

### **Перспективы развития данного способа**

В настоящее время деятельность по управлению многоквартирными домами переведена на систему лицензирования. С мая 2015 года организации, не имеющие лицензии, не смогут работать в этой сфере. В Ставропольском крае полномочия по лицензированию управляющих организаций закреплены за управлением Ставропольского края по строительному и жилищному надзору.

Смысл лицензирования заключается не только в том, чтобы поставить управляющие организации в рамки стандартов, но и в том, чтобы дать собственникам возможность менять управляющую организацию в «упрощенном» порядке, если она ненадлежащим образом выполняет свои обязанности. Так два неустранимых нарушения, по которым управлением Ставропольского края по строительному и жилищному надзору выданы предписания, повлекут за собой потерю права управления многоквартирным домом. Если количество домов, в отношении которых управляющая организация лишена права управления, превысит 15% от всех домов, находящихся под управлением данной организации, то последняя лишается лицензии на осуществление данного вида деятельности, а руководитель компании дисквалифицируется на определенный срок.

### **Преимущества и недостатки данного способа**

#### **Преимущества:**

- профессионализм управления: управление домом поручается специалистам, имеющим соответствующее образование и опыт;
- поскольку в управлении управляющей организации находится множество домов, расценки на содержание и ремонт приемлемы даже для небольших многоквартирных домов;
- сохраняется возможность влиять на качество услуг: если жильцы недовольны работой компании, они вправе ее поменять или обратиться с жалобой в органы жилищного контроля, которые привлекут к ответственности, как юридическое лицо, так и должностных лиц;
- управляющая организация получает денежные средства с нескольких домов, поэтому собственники, обращаясь с жалобой в надзорные органы, могут не бояться, что уплата штрафов будет

осуществляться за счет денежных средств, собранных непосредственно с них.

### **Недостатки:**

- затруднен контроль за использованием денежных средств собственников;
- наличие риска: управляющая компания может разориться и обанкротиться. Не исключена возможность появления аферистов, которые соберут деньги и «испарятся» с ними. Наилучший вариант, когда деятельность компании и риск банкротства застрахованы.
- высока вероятность злоупотребления своими правами со стороны управляющей организации, поскольку она является профессиональным участником имущественного оборота в своей сфере со штатом подготовленных юристов. При таких обстоятельствах, собственникам отстаивать свои права в споре с кампанией затратно и сложно.

**Спасибо за внимание!**

**Тема следующего занятия «ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ».**

**Мы разберем с вами такие вопросы:**

- Содержание земельного участка многоквартирного дома.
- Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества.
- Процедура заказа работ по текущему ремонту.
- Права потребителя при невыполнении, ненадлежащем выполнении работ (услуг) по содержанию общего имущества.
- Фиксация факта ненадлежащего качества жилищных услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании жилищных услуг или выполнении работ.

**До встречи в «Школе грамотного потребителя»!**