



Алтайское региональное отделение
Всероссийской политической партии
«ЕДИНАЯ РОССИЯ»



**Организация управления
многоквартирными домами**

- Основы управления многоквартирным домом
- Товарищество собственников жилья
- Управляющая организация
- Непосредственное управление многоквартирным домом
- Контактная информация

Основы управления многоквартирным домом

О совете многоквартирного дома



Для эффективного контроля за многоквартирным домом создайте совет многоквартирного дома

Совет многоквартирного дома – жилищный актив, наделенный правом защищать общие интересы собственников жилья.

Если в вашем доме более четырех квартир и не создано товарищество собственников жилья (ТСЖ) или дом не управляется жилищным кооперативом, вы должны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений. Это позволит наилучшим образом управлять своим домом.



Каковы функции совета многоквартирного дома?

- Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников.
- Выносит на общее собрание вопросы для обсуждения пользования общим имуществом дома.
- Представляет предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме.
- Представляет собственникам помещений свое заключение по условиям договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании.
- Осуществляет контроль за оказанием услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Предоставляет на утверждение общего годового собрания отчет о проделанной работе.



Кто руководит советом МКД?

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома. Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью совета МКД и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

КАК СОЗДАЕТСЯ СОВЕТ МКД?

1

За 10 дней инициатор собрания извещает всех собственников о предстоящем собрании собственников.

Сообщение должно содержать:

- сведения об инициаторе;
- форму собрания;
- дату, время, место проведения;
- повестку собрания;
- порядок ознакомления с результатами.

2

Общее собрание многоквартирного дома принимает решение о создании совета многоквартирного дома и утверждает его создание

Легитимно при наличии на общем собрании собственников, обладающих более 50% от общего числа голосов.

3

Решение принимается простым большинством голосов

4

В течение 10 дней после собрания решение доводится до всех собственников помещений многоквартирного дома

Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется

ЧЕМ ЗАНИМАЕТСЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД?

- Вступает в переговоры относительно условий договора управления МКД

- Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по заключению договоров

- Заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления МКД

- Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам

- На основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме



Обязаны ли жильцы дома платить председателю и членам совета МКД?

Платить или не платить председателю и членам совета МКД - решают жители дома на общем собрании собственников.



Сколько собственников может входить в состав совета МКД?

Количество участников совета МКД устанавливается на общем собрании собственников.



Может ли совет МКД представлять несколько многоквартирных домов?

Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.



На какой срок избирается совет МКД?

Совет многоквартирного дома действует, пока его не переизберут на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае решения о создании товарищества собственников жилья. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые 2 года.

Основы управления многоквартирным домом

**Что такое общее имущество
многоквартирного дома и
как его эффективно использовать**



**Доказано: эффективное использование
общего имущества многоквартирного дома
позволяет сэкономить на оплате
жилищно-коммунальных услуг.**



Что относится
к общему имуществу
многоквартирного дома?

- Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме.
- 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).
- Крыши.
- Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, за его пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
- Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.



Кому принадлежит
имущество
многоквартирного дома?

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит на праве общей долевой собственности **собственникам помещений в доме**. Доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещений в этом доме **пропорциональна размеру общей площади его помещения**.



Кто несет расходы
за содержание
общего имущества?

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также **участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме**.



Что такое «надлежащее
содержание общего
имущества»?

Управляющая организация, в соответствии с договором управления, должна поддерживать **надлежащее состояние дома**: осуществлять текущий ремонт, ремонт крыши, уборку подъездов и придомовой территории, ремонт систем тепло- и водоснабжения и т.д.

Управляющая организация
несет ответственность за
надлежащее содержание
общего имущества



Как эффективно использовать общее имущество многоквартирного дома?

Собственники помещений в многоквартирном доме, с одной стороны, содержат общее имущество дома за свой счет, а с другой стороны, могут распоряжаться этим имуществом, в том числе получать прибыль от его передачи в пользование иным лицам.

Нередко средств не хватает для качественного содержания и своевременного ремонта подъездов, стен, крыши, подвала и иного общего имущества. Очевидно, что в таком случае, любому жилому дому и его жителям не помешает дополнительный источник доходов.

Решение принимается **не менее 2/3 от общего числа голосов собственников**.

Использовать общее имущество можно следующим образом:

Часть нежилых помещений **может быть сдана в аренду** для организации офисов, складов, установки платежных терминалов, установки оборудования операторов связи, интернет-провайдеров и другого оборудования под индивидуальные (дополнительные) нужды собственника помещения/жителя дома (при соблюдении санитарных норм и требований пожарной безопасности).

Стены, крыши, козырьки подъездов жилого дома **могут быть предоставлены для организации наружной рекламы**. Собственник или пользователь нежилого помещения может разместить на фасаде только вывеску о времени работы и наименовании своей организации, размещение иных конструкций, не являющихся информационными, а носящих цель привлечения к деятельности предприятия внимания неограниченного числа лиц, должно производиться **на платной основе** и только при наличии **решения общего собрания собственников** помещений в доме.

Также в пользование может быть передан **придомовой земельный участок** (его часть). Это может быть сделано в целях установки торговых палаток, киосков, рекламных щитов, организации платной парковки, при условии, что прилегающий земельный участок имеет утвержденные границы и кадастровый паспорт.



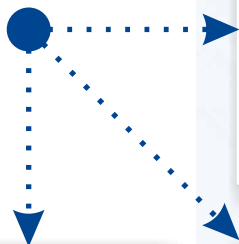
Может ли управляющая организация распоряжаться общим имуществом?

Управляющая организация **не имеет права** распоряжаться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, так как в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно **только с согласия всех собственников помещений** в данном доме.



Как расходуются средства, полученные от использования общего имущества МКД?

По решению общего собрания собственники МКД могут направить средства, полученные от использования общего имущества, на:



Благоустройство общего имущества и прилегающей территории МКД



На оплату жилищно-коммунальных услуг



Проведение ремонтных работ

Управляющая организация не может распоряжаться средствами, полученными от использования общего имущества МКД, без разрешения общего собрания собственников жилья.

Полная информация по использованию и содержанию общего имущества многоквартирного дома содержится в Главе 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлении Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

Основы управления многоквартирным домом

Как правильно заключить договор управления многоквартирным домом



Грамотно составленный договор – основной инструмент контроля за управляющей организацией.

Порядок заключения, расторжения, существенные условия такого договора содержатся в статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. Однако существует множество тонкостей при заключении такого договора.



Что такое договор управления многоквартирным домом?

По договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию собственников помещений в течение согласованного срока за плату **обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества** в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.



Как заключается договор управления многоквартирным домом?

- На общем собрании собственников МКД по предложению управляющей организации **утверждаются условия договора управления** многоквартирным домом.
- Договор управления многоквартирным домом заключается **в письменной форме**. От имени собственников договор управления МКД может заключать председатель совета МКД или иное лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников.
- Составляется **один документ**, который подписывается сторонами и хранится по 1 экземпляру в управляющей организации и у уполномоченного лица.
- Договор может быть заключен и с **каждым отдельным собственником**.
- Самостоятельно изменять утвержденные на общем собрании условия договора **невозможно**.

ЧТО ОБЯЗАТЕЛЬНО СЛЕДУЕТ ОТРАЗИТЬ В ДОГОВОРЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД?

В договоре управления обязательно должны присутствовать существенные условия, без указания которых договор является недействительным.

1

Адрес дома и состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление (лестницы, лестничные площадки, лифты, крыши, чердаки, подвалы, земельный участок на котором расположен дом, и т.д., с указанием количественных и технических характеристик)*

2

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

3

Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

4

Порядок осуществления контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

*Следует отметить, что состав общего имущества, перечень услуг и работ наиболее целесообразно указывать в приложениях к договору управления, которые будут являться неотъемлемой его частью.



Что еще следует отразить в договоре?

Следует заблаговременно определиться с приемлемой редакцией договора. Либо вы редактируете договоры, предложенные компаниями-кандидатами, либо самостоятельно разрабатываете редакцию договора, предлагая компаниям-кандидатам с ней согласиться.

В первую очередь стоит остановиться на следующем:

- Срок действия договора.
- Цена договора, порядок ее изменения.
- Организация расчетов за ЖКУ.
- Формы фиксации фактов неисполнения и ненадлежащего исполнения обязательств управляющей организацией.
- Письменный досудебный порядок урегулирования претензий.
- Описание общего имущества многоквартирного дома.
- Перечень условий, которые стороны признают существенными.

Гарантии собственников

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора передает техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

Отчет управляющей организации

По общему правилу, управляющая организация отчитывается перед собственниками помещений многоквартирного дома не реже одного раза в год. Отчет должен предоставляться не позднее конца первого квартала следующего года.



На какой срок заключается договор?

В общем случае договор заключается на срок **не менее чем 1 год, но не более чем 5 лет**. В случае если договор заключается на основе проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации, договор заключается на срок **не менее чем 1 год, но не более чем 3 года**.



Как прекращается договор управления многоквартирным домом?

- Собственники помещений вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении **каждого последующего года** со дня заключения указанного договора, если имеется решение общего собрания жителей **о смене способа управления МКД**.
- Собственники помещений на основании решения общего собрания собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация **не выполняет условия такого договора**, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
- Для расторжения договора управления МКД в случае ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязанностей собственники должны **фиксировать все случаи нарушения** действующего договора (Акты, переписка с управляющей организацией, фото- и видеоматериалы).

Как создать товарищество собственников жилья (ТСЖ)



Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - это некоммерческая организация, созданная для управления общим имуществом многоквартирного дома. Опыт лучших ТСЖ показывает, что расходы на содержание общего имущества МКД сокращаются, а состояние дома улучшается.



Для чего создавать товарищество собственников жилья (задачи)?

- Обеспечение надлежащего санитарного и технического содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.
- Согласование интересов собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом (в установленных законодательством пределах).
- Эффективное совместное использование общего имущества.
- Поддержание первоначального рыночного уровня стоимости недвижимости и, по мере возможности, его повышение.
- Предоставление собственникам условий для безопасного и комфортного проживания.
- Минимизация затрат на содержание, ремонт и коммунальные услуги.
- Получение дополнительного финансирования за счет хозяйственной деятельности.
- Проведение кредитной и инвестиционной политики, нацеленной на содержание дома в интересах членов товарищества.
- Оказание жильцам дополнительных услуг.
- Защита законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме в отношении прав владения, пользования и распоряжения общим имуществом, а также представление интересов собственников во взаимоотношениях с третьими лицами.
- Совместный контроль за соблюдением норм общежития.

СОЗДАНИЕ ТСЖ: ШАГ ЗА ШАГОМ

1

Создание инициативной группы

Задача инициативной группы - собрать **общее собрание собственников помещений** для выбора **формы управления домом**. Инициативная группа должна быть сформирована из **собственников**.

2

Подготовка к общему собранию собственников

- **Сбор информации о собственниках** (количество собственников, площадь помещений);
- **Устав будущего ТСЖ;**
- Предложения по **составу правления;**
- **За 10 дней** уведомление всем собственникам помещений о предстоящем собрании с указанием повестки собрания, даты и места проведения (извещение по почте или вручение под подпись).

3

Проведение общего собрания собственников

Если собственники делают выбор в пользу создания ТСЖ, то на общем собрании решаются следующие вопросы:

- **Изменение способа управления** многоквартирным домом;
- **Создание ТСЖ** и утверждение его наименования;
- **Утверждение Устава ТСЖ;**
- Выбор **правления** и его **председателя;**
- Выбор **ревизионной комиссии** (ревизора).

После общего собрания председатель регистрирует ТСЖ

КТО РУКОВОДИТ ТСЖ

Органы управления ТСЖ



* - в обязательные функции комиссии включаются функции по проведению плановых ревизий финансово-хозяйственной деятельности товарищества.

Ревизионная комиссия имеет право в любое время провести проверку финансово-хозяйственной деятельности и должна иметь доступ ко всей документации, касающейся деятельности товарищества собственников жилья.



**ПОМНИТЕ! Вступление
в ТСЖ - дело
ДОБРОВОЛЬНОЕ!**



Необходимо ли
регистрировать ТСЖ?

В соответствии с ФЗ от 08.08.2001 №129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" регистрацию ТСЖ осуществляет **Федеральная налоговая служба**.

Нужно помнить, что с начала государственной регистрации начинается отсчет вашей хозяйственной деятельности, и, соответственно, предоставления бухгалтерских отчетов.



Необходимые документы для регистрации ТСЖ

- **Заявление о государственной регистрации** по форме Р-11001;
- **Устав ТСЖ** в двух экземплярах;
- **Протокол общего собрания** о создании ТСЖ;
- **Документ об оплате госпошлины.**



Можно ли создать одно ТСЖ в нескольких домах?

ТСЖ может быть создано собственниками помещений в нескольких МКД, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Профессиональное управление многоквартирным домом, в котором создано ТСЖ



Собственники жилья могут не быть профессионалами в управлении многоквартирным домом, но должны обеспечить управление общим имуществом в доме на профессиональном уровне.
Привлечение товариществом управляющих организаций обеспечивает собственникам жилья важные преимущества.



Как ТСЖ может управлять многоквартирным домом?

Осуществление функций управления многоквартирным домом, в котором создано товарищество собственников жилья, может быть поручено:

- **Правлению товарищества** (выбранным собственникам помещений);
- **Управляющему - физическому лицу** (по трудовому договору);
- **Управляющему - индивидуальному предпринимателю** (по договору оказания услуг);
- **Управляющей организации** - юридическому лицу любой организационно-правовой формы (по договору управления или оказания услуг).

Кому поручить исполнение управленческих функций лучше решать на общем собрании членов ТСЖ. В любом случае, функции управления должны исполняться грамотно.



Плюсы и минусы управления домом силами правления ТСЖ

Преимущества

Правление хорошо знает состояние и особенности дома и всех собственников помещений; у правления такие же интересы, как и у остальных собственников; низкие затраты на управление, если члены правления и его председатель работают на общественных началах или за символическое вознаграждение.

Недостатки

- обычно у собственников помещений нет необходимой квалификации для управления многоквартирным домом (неграмотные управленческие решения увеличивают затраты на содержание дома, могут нанести ему ущерб);
- если в доме есть люди нужных специальностей (инженеры-строители, экономисты, юристы, бухгалтеры), у них обычно мало свободного времени, чтобы заниматься делами дома;
- при неоплачиваемом или малооплачива-

емом труде у председателя/членов правления нет достаточной заинтересованности длительное время заниматься этой работой, повышать квалификацию в вопросах управления домом;

- если работа в ТСЖ является основным местом работы председателя правления и оплачивается достаточно высоко, то это обычно дорого обходится для собственников помещений (высока доля расходов на управление в структуре затрат на содержание дома);
- если председатель правления ТСЖ за несколько лет становится грамотным управляющим, то его трудно заменить (выборная должность становится постоянным местом работы и доходов);
- обучение вновь избранных членов правления и председателя ТСЖ управлению многоквартирным домом связано с дополнительными организационными и финансовыми затратами.



Профессиональное управление многоквартирным домом

Для обеспечения профессионального уровня управления многоквартирным домом ТСЖ может нанять в штат управляющего или заключить договор с управляющей организацией (управляющим - индивидуальным предпринимателем).

Наем ТСЖ управляющего как штатного сотрудника, обеспечивая профессиональный уровень управления домом, может существенно увеличить расходы собственников жилья, связанные с управлением общим имуществом, поскольку товарищество "покупает" дорогое рабочее время квалифицированного специалиста, при этом профессиональные возможности которого используются недостаточно из-за малого числа объектов управления (один или несколько домов в рамках ТСЖ). Остается необходимость привлекать и оплачивать услуги других специалистов: бухгалтера, экономиста, юриста, инженера-строителя).

Управляющая организация вправе оказывать услуги неограниченному количеству товариществ (заказчиков) вне зависимости от их территориального расположения, сама решает вопросы подбора кадров и их подготовки.



Какие преимущества привлечения ТСЖ управляющей организации?

Если товарищество собственников жилья выступает заказчиком услуг управления:

- оно сохраняет за собой решение всех вопросов внутренних взаимоотношений: согласование интересов собственников помещений и принятие общих решений по целям управления и размерам общих расходов;

- товарищество имеет возможность:

- выбрать управляющую организацию из нескольких предлагающих свои услуги на лучших условиях по цене и качеству;

- заказать необходимые услуги и работы, их объем и периодичность;

- товариществу нет необходимости иметь:

- широкий круг специалистов с необходимой квалификацией и опытом;

- собственную материально-техническую базу для управления, обслуживания и ремонта многоквартирного дома;

- финансовые средства ТСЖ находятся на его банковском счете, а оплата управляющей организации производится по результатам исполнения договора (по актам приемки работ)

- снижаются расходы на управление в структуре затрат ТСЖ (повышается эффективность расходования средств собственников):

- услуга, оказываемая специализированной организацией широкому кругу заказчиков/клиентов, для каждого из них обычно обходится дешевле (себестоимость ниже);

- рост цен на услуги управляющей организации сдерживается конкуренцией (при требуемом качестве).

Товарищество имеет возможность в договоре с управляющей организацией установить:

- размер (цену) и порядок оплаты работ и услуг, порученных управляющей организации;

- ответственность за качество и своевременность выполнения работ и услуг.

Управляющей организации (управляющему) не могут быть поручены следующие вопросы деятельности товарищества:

- созыв и организация проведения общего собрания членов ТСЖ;

- руководство деятельностью правления ТСЖ;

- контроль сохранности и содержания общего имущества в многоквартирном доме, включая земельный участок и имущество ТСЖ;

- принятие решений о приобретении и продаже, передаче, обмене, сдаче в аренду оборудования, инвентаря и других материальных ценностей товарищества собственников жилья, а также о списании их с баланса ТСЖ;

- распоряжение средствами ТСЖ.



Лучшая модель управления многоквартирным домом:

ТСЖ+Управляющая организация



Лицензирование организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами



С 1 мая 2015 года деятельность управляющих организаций
без специальной лицензии
ЗАПРЕЩЕНА!



Для чего вводится лицензирование?

По мнению авторов закона, введение механизма лицензирования деятельности управляющих организаций (УО) должно оздоровить сферу управления жилой недвижимостью и направлено на защиту собственников от недобросовестных компаний. Лицензирование подразумевает наличие у руководителей УО необходимого багажа профессиональных знаний, подтвержденных квалификационным экзаменом. Повышается ответственность организаций. За систематическое ненадлежащее исполнение своих обязательств компания может лишиться права осуществления деятельности. Механизм лицензирования должен стимулировать УО к ведению постоянного диалога с собственниками жилых помещений.



Кто получает лицензию?

Только управляющие организации. Товарищества собственников жилья получать лицензию не должны. При этом многодомовые ТСЖ, созданные с нарушением норм действующего законодательства должны быть реорганизованы до **1 июня 2016 года**.



Когда у управляющей организации должна появиться лицензия?

Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны получить лицензию до **1 мая 2015 года**.



Как узнать, есть ли лицензия у вашей управляющей компании?

- Сведения о лицензировании деятельности по управлению МКД можно найти в следующих реестрах:
- Сводный федеральный реестр лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;
- Реестр лицензий для каждого субъекта РФ;
- Реестр лиц, осуществляющих функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована (далее - реестр дисквалифицированных лиц)



Какая управляющая организация может получить лицензию?

Организация должна быть зарегистрирована в качестве юридического лица или ИП на территории Российской Федерации.

Наличие у должностного лица управляющей организации квалификационного аттестата.

Отсутствие у должностного лица - соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Соблюдение УО требований к раскрытию информации.

Отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее выданной соискателю.

Отсутствие в реестре информации о наложенном административном наказании в виде дисквалификации

Данные сведения являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на официальном сайте органа государственного жилищного надзора региона и сайте уполномоченного федерального органа.



Кто выдает лицензию управляющей организации?

Субъектом Российской Федерации создается лицензионная комиссия по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами.

При ее создании определяется ее состав и порядок работы, назначается председатель лицензионной комиссии.

В составе лицензионной комиссии не менее чем одна треть ее членов должна быть представлена саморегулируемыми организациями, общественными объединениями, иными некоммерческими организациями.

В комиссию могут входить:

- Представители Общественной палаты субъекта Российской Федерации;
- Представители саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций, уставная деятельность которых связана с управлением многоквартирными домами;
- Представители подразделения по профилактике коррупционных и иных правонарушений субъекта российской Федерации (с правом совещательного голоса);
- Представители совета муниципальных образований субъекта Российской Федерации;
- Представители органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений;
- Представители законодательного (представительного) органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Данные сведения являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на официальном сайте органа государственного жилищного надзора региона и сайте уполномоченного федерального органа.



Что такое квалификационный аттестат?

Квалификационный аттестат - документ, подтверждающий наличие минимума знаний для уполномоченного лица управляющей организации, выдается по результатам прохождения квалификационного испытания по методике, установленной Министерством строительства и ЖКХ России. Срок действия аттестата - **5 лет**.



В каком случае управляющая организация теряет право на управление конкретным домом?

В случае, если в течение года судом два и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органом государственного жилищного надзора в отношении многоквартирного дома, деятельность по управлению которым осуществляет организация, сведения о таком доме по решению государственного жилищного надзора исключаются из реестра лицензий.





Может ли управляющая организация лишиться лицензии?

Управляющая организация может лишиться лицензии по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии. Указанное заявление подается в суд на основании решения лицензионной комиссии. Лицензионная комиссия решает вопрос об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии, если более чем 15% площадей всех домов, которыми данная компания осуществляла управление в течение календарного года, были исключены из реестра.



Что происходит, если управляющая организация лишилась лицензии?

Организация, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий, а также в случае прекращения действия лицензии или ее аннулировании, обязана передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению домом, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы в течение **двух рабочих дней**.

Организация, действие лицензии которой прекращено или она аннулирована, должна надлежащим образом исполнять обязанности по управлению домом до:

- Выбора новой управляющей организации общим собранием или по результатам открытого конкурса;
- Возникновения обязательств по управлению домом у управляющей организации перед ТСЖ, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- Государственной регистрации ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного кооператива.

В течение **пятнадцати дней** со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании, орган местного самоуправления собирает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.



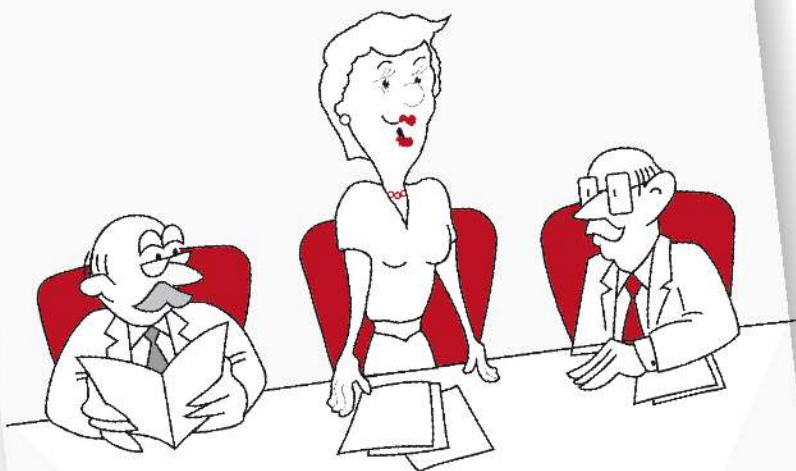
Как собственникам сохранить отношения с управляющей организацией?

В течение **двух месяцев** собственники вправе принять на общем собрании решение о продолжении осуществления организацией деятельности по управлению многоквартирным домом.

В течение **трех рабочих дней** со дня оформления протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, орган государственного жилищного надзора должен быть уведомлен о принятом решении.



Годовой отчёт о деятельности управляющей организации



Помните! Управляющая организация
должна ежегодно отчитываться
перед общим собранием собственников
многоквартирного дома



Зачем управляющей организации отчитываться перед собственниками?

Главная функция отчета - информирование собственников помещений. Специфика деятельности по управлению многоквартирным домом состоит в том, что собственники помещений не всегда могут увидеть и, что называется, “пощупать” результат услуг и работ.

Главная заинтересованная сторона - собственники помещений. Отчет необходим им как источник информации о выполненных (оказанных) управляющей организацией работах (услугах). Поскольку объектом управления является многоквартирный дом и жильцам не нужна информация по другим домам, **отчет должен содержать сведения только по одному дому**.



Какие данные должен содержать отчет о проделанной работе?

Общая информация об управляющей организации:

- Фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя;
- Реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя;
- Почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны;
- Режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб;
- Перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организацией;
- Перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты;

- Сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и (или) других объединениях управляющих организаций.

- Сведения о лицензировании деятельности по управлению МКД.

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения таковой управляющей организацией договоров управления):

- Годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;
- Сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);
- Сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов).

Сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- Услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг указанных в правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- Услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе:
 - Услуги, оказываемые управляющей организацией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;
 - Заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

- Охрана подъезда;
- Охрана коллективных автостоянок;
- Учет собственников помещений в многоквартирном доме;
- Иные услуги по управлению многоквартирным домом.

Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

а) Проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами, который должен содержать все существенные условия договора управления;

б) Сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги);
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;
- сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам.

Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- Описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок.
- Стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения.

Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы:

- Перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций;
- Тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы;
- Тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.



Нужно ли утверждать отчет управляющей компании?

Закон прямо не указывает на такую необходимость: в частности, п. 6 ст. 162 ЖК РФ предусматривает автоматическую пролонгацию договора управления вне зависимости от результатов работы за прошлый период. Таким образом, утверждение отчета необходимо, только если это специально предусмотрено договором управления. Порядок и результаты рассмотрения возражений собственников по отчету целесообразно прописать в договоре управления.



КАК ОТЧЕТ ДОВОДИТСЯ ДО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД?

Управляющими организациями в соответствии со стандартом раскрытия информации необходимая информация предоставляется путем:

1

Обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, а также на одном из следующих сайтов:

- Сайт управляющей организации;
- Сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- Сайт органа местного самоуправления муниципального образования.

2

Опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность.

3

Размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

4

Предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.



Может ли управляющая компания отказаться от предоставления отчета, ссылаясь на коммерческую тайну?

Законодательство конкретизирует объем информации, который должен быть раскрыт в стандарте раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный Постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010г. За нарушение требований законодательства о раскрытии информации предусмотрена административная ответственность по статье 7.23.1 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации, которая влечет наложение административного штрафа.



УПРАВЛЕНИЕ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ СИЛАМИ СОБСТВЕННИКОВ



Непосредственное управление многоквартирным домом
силами самих собственников имеет
как свои плюсы, так и минусы.



Как осуществляется управление общим имуществом МКД?

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.



Кто может представлять интересы собственников МКД?

Как заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями?

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.

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, удостоверяемое доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Важно: Непосредственное управление возможно в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет **не более шестнадцати** (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Преимущества непосредственного управления:

1) отсутствие расходов на управление, характерных для способа управления через управляющую организацию;

2) техническое обслуживание жилья и общего имущества может осуществляться силами собственников либо подрядными организациями, привлекаемыми на постоянной или краткосрочной основе, что позволяет снизить расходы на содержание и ремонт дома;

3) каждый собственник самостоятельно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями и не несет ответственности за задолженности по оплате коммунальных услуг своих соседей (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ).

Недостатки этого способа управления:

снижение эффективности управления и качества жилищно-коммунальных услуг при большом количестве собственников помещений, необходимость проведения общих собраний по каждому жилищному вопросу;



Контактная информация

1. Региональная общественная приемная Председателя партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ»

Д.А. Медведева в Алтайском крае

656049, г.Барнаул, проспект Ленина, 41
тел. (3852) 38 00 13, **горячая линия** – тел. 36 91 91, 36 75 01,
e-mail: priem22@bk.ru

2. Администрация Алтайского края

656035, г.Барнаул, проспект Ленина, 59,
тел. (3852) 36-31-33 (запись на прием);
круглосуточно работающий факс для обращений граждан (3852) 36-31-97;
e-mail: gubernator@alregn.ru

3. Главное управление строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Алтайского края

656043, г. Барнаул, ул. Никитина, 78,
т.: (3852) 36 71 31; e-mail: dok32@sgd22.ru , [http: сжд22.рф](http://сжд22.рф)

- Управление по жилищно-коммунальному хозяйству

656056, г.Барнаул, проспект Ленина, 8,
тел. 36 11 84; e-mail: ujkhaltai@mail.ru

4. Государственная инспекция Алтайского края

656015, г. Барнаул, ул. Дёповская, д. 7,
телефон (3852) 36 74 41, факс, (385 2) 36 70 31
e-mail: giak@giak.ru

- Государственный жилищный надзор

656031, г. Барнаул, ул. Крупской, д. 101, корпус, 1,
тел. (3852) 53 64 20;
e-mail: dom-elit@ttb.ru

5. Некоммерческая организация Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов»

656049, г.Барнаул, ул.Чкалова, 64, каб. 109,
тел. (3852)35 35 66, **горячая линия** – 36 18-28;
e-mail: info@fkr22.ru, fondkapmkd22@yandex.ru, [http: fkr22.ru](http://fkr22.ru)

6. Прокуратура Алтайского края

656059, Барнаул, ул. Партизанская, 71,
тел. (3852) 222-079

7. НП "Центр жилищного просвещения Алтайского края"

656010, г. Барнаул, проспект Ленина, 41, офис 111.
тел. (3852)36-91-91; **горячая линия:** 8-800-100-4320;
e-mail: gkxkontrol@mail.ru, [http: 22жкх.рф](http://22жкх.рф)

8. Алтайская краевая общественная организация потребителей коммунальных ресурсов и услуг «Краевая ассоциация жилищного самоуправления».

656049, г. Барнаул, ул. Димитрова, 83-1,
тел./факс. (3852) 352-869,
e-mail: kosovdl@mail.ru , [http: gkh22.org](http://gkh22.org)



При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 17.01.2014 № 11-рп и на основании конкурса, проведенного Движением "Гражданское достоинство" (<http://civildignity.ru>)