Семинар 7: Формы управления многоквартирным домом. Заключение договоров.

Докладчик: Председатель Общественного движения «Народный контроль в ЖКХ»

канд. техн. наук Роман Владимирович Казаков

Формы управления МКД

- Управляющая компания
- ТСЖ
- Непосредственное управление

СРАВНЕНИЕ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ

Сравнение форм управления

Форма	Заключение договора управления многоквартирным домом
НУ	Заключения договора не требуется
ТСЖ, ЖСК, и пр.	Заключаются с каждым собственником, если такое решение принято на общем собрании. Заключение договоров не обязательно, так как функции по управлению домом прописаны в Уставе ТСЖ протоколе общего собрания собственников, на котором принято решение создать ТСЖ.
УК	Заключается с каждым собственником отдельно

Сравнение форм управления

Форма	Заключение договоров с организациями – поставщиками ЖКУ
НУ	Договоры на коммунальные услуги заключаются с каждым собственником помещения отдельно, в договорах на поставку жилищных услуг одной стороной договора выступают все собственники
ТСЖ, ЖСК, и пр.	Заключаются ТСЖ, ЖК и иными ПК с организациями – поставщиками ЖКУ
УК	Заключаются управляющими организациями с поставщиками ЖКУ

Сравнение форм управления

Форма	Обучение персонала
НУ	Может потребоваться, если собственники выберут из своего состава представителя по доверенности для ведения дел.
ТСЖ, ЖСК, и пр.	Имеет место, если в органы управления выбраны лица – не профессионалы в области управления многоквартирным домом.
УК	Не предполагается, так как управляющие компании работают на профессиональной основе.

Сравнение форм управления

Форма	Затраты на обучение персонала
НУ	Могут быть.
ТСЖ, ЖСК, и пр.	Могут быть.
УК	Нет.

Сравнение форм управления

Форма	Затраты на управление домом, содержание штата управления
НУ	Нет.
ТСЖ, ЖСК, и пр.	Есть.
УК	Есть.

Сравнение форм управления

Форма	Количество собственников в доме
НУ	До 4 (по аналогии с ранее действовавшим ФЗ «О товариществах собственников жилья»).
ТСЖ, ЖСК, и пр.	От 4 (условно).
УК	От 4 (условно).

Сравнения форм управления

Форма	Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме
НУ	Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично, либо через представителей.
ТСЖ, ЖСК, и пр.	Органы управления ТСЖ, ЖК, ПК либо сами представляют интересы собственников, либо нанимают для этого специалистов со стороны.
УК	Если функция защиты прав и законных интересов собственников помещений в доме прописана в договоре управления, то, собственники могут обращаться за помощью непосредственно в управляющую компанию.

Сравнение форм управления

Форма	Количество собственников в доме
НУ	Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично, либо через представителей.
ТСЖ, ЖСК, и пр.	Органы управления ТСЖ, ЖК, ПК либо сами представляют интересы собственников, либо нанимают для этого специалистов со стороны.
УК	Если функция защиты прав и законных интересов собственников помещений в доме прописана в договоре управления, то, собственники могут обращаться за помощью непосредственно в управляющую компанию.

Сравнение форм управления

Форма	Возможность снижения затрат собственников на обслуживание дома
НУ	Возможность снижения затрат собственников на содержание и обслуживание дома
ТСЖ, ЖСК, и пр.	- содействие органов местного самоуправления в виде предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт и обучение персонала (ст. 165 ЖК); - осуществление коммерческой деятельности (перечень видов деятельности – ст. 137 ЖК).
УК	Выбор управляющей организации, предоставляющей услуги по ценам, удовлетворяющим интересы собственников помещений в доме.

НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Непосредственное управление

Ограничения
(ч. 5, ст. 5 ФЗ №189 от 29.12.2004)

- Собственники помещений в МКД, количество квартир в котором **более чем шестнадцать**, в случае непосредственного управления таким домом в срок **до 1 апреля 2015 года** обязаны провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и принять решение о выборе иного способа управления.

Непосредственное управление

Ограничения
(ч. 5, ст. 5 ФЗ №189 от 29.12.2004)

- В случае, если указанное решение не принято и (или) не реализовано или данное собрание не проведено, орган местного самоуправления обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса

Товарищество собственников жилья

Ограничения (ст. 5.1. ФЗ №189 от 29.12.2004)

- Товарищество собственников жилья, созданное в двух и более многоквартирных домах, в случае его несоответствия требованиям, установленным пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, должно быть реорганизовано до 1 июля 2016 года, если собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран иной способ управления такими домами.

Товарищество собственников жилья

Ограничения (п. 1, ч.2 ст. 136 ЖК РФ)

- Товарищество собственников жилья может быть создано:
  - собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать;

Товарищество собственников жилья

Ограничения (п. 1, ч.2 ст. 136 ЖК РФ)

- Товарищество собственников жилья может быть создано:
  - если данные дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования в этих домах

Управляющая компания

Ограничения
(ч. 1, ст. 7 ФЗ №189 от 29.12.2004)

- Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны **получить лицензию на ее осуществление до 1 мая 2015 года**. После 1 мая 2015 года осуществление данной **деятельности без лицензии не допускается.**

Управляющая компания

Ограничения
(ч. 4, ст. 7 ФЗ №189 от 29.12.2004)

- Если в срок до 1 апреля 2015 года УК не обратилась в жил.инспекцию, то в течение пятнадцати дней орган местного самоуправления также обязан созвать собрание для решения вопроса о выборе способа управления, а в случае, если решение о выборе способа управления не принято, обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации

Управляющая компания

Деятельность без лицензии (ч. 1, ст. 14.1.3 КоАП РФ)

- Должностное лицо: 50 – 100 000 рублей.
- ИП: 150 000 – 200 000 рублей.
- ЮЛ: 150 000 – 250 000 рублей.

Деятельность с нарушением лицензионных требований (ч. 2, ст. 14.1.3. КоАП РФ)

- Должностное лицо: 50 000 – 100 000 рублей.
- ИП: 250 000 – 300 000 рублей.
- ЮЛ: 300 000 – 500 000 рублей.

Управляющая компания

Невыполнение предписания СтройНадзора (ч. 24, ст. 19.5 КоАП РФ)

- Должностное лицо: 50 000 – 100 000 рублей.
- ЮЛ: 200 000 – 300 000 рублей.

Лицензионные требования

Ст. 193 ЖК РФ

- Регистрация на территории РФ;
- Квалификационный аттестат у должностного лица;
- Отсутствие у должностного лица неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики , преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- Соблюдение требований к раскрытия информации установленных в ч. 10 ст. 161 ЖК РФ
- Отсутствие ранее аннулированных лицензий

Структура документа

Лицензия МП
«Муниципальная УК»

- Дом №1 по пр. Мира
- Дом №2 по пр. Мира
- Дом №3 по пр. Мира

Исключение дома из реестра

Ч. 5 ст. 198 ЖК РФ

- В случае, если в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу, два и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания СтройНадзора в отношении МКД, деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат, сведения о таком доме по решению СтройНадзора исключаются из реестра лицензий

Структура документа (после)

Лицензия МП

«Муниципальная УК»

Дом №1 по пр. Мира

Дом №2 по пр. Мира

Исключение дома из реестра

Ч. 7 ст. 198 ЖК РФ

- В течение двух месяцев со дня надлежащего информирования о наличии оснований для исключения сведений из реестра лицензий, собственники вправе принять на общем собрании решение о продолжении осуществления управляющей компанией деятельности по управлению многоквартирным домом.

Исключение дома из реестра

Ч. 7 ст. 198 ЖК РФ

- В течение трех рабочих дней со дня оформления протокола собрания СтройНадзор должен быть уведомлен о принятом решении путем направления ему копии протокола общего собрания заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении. В этом случае сведения о таком доме не исключаются из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

Лишение лицензии

Ч. 2 ст. 199 ЖК РФ

- Лицензия аннулируется по решению суда. Заявление подается в суд СтройНадзором на основании решения лицензионной комиссии.
- Основанием для рассмотрения лицензионной комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии является исключение из реестра сведений о МКД, общая площадь помещений в которых составляет **пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах**, деятельность по управлению которыми осуществлял лицензиат в течение календарного года

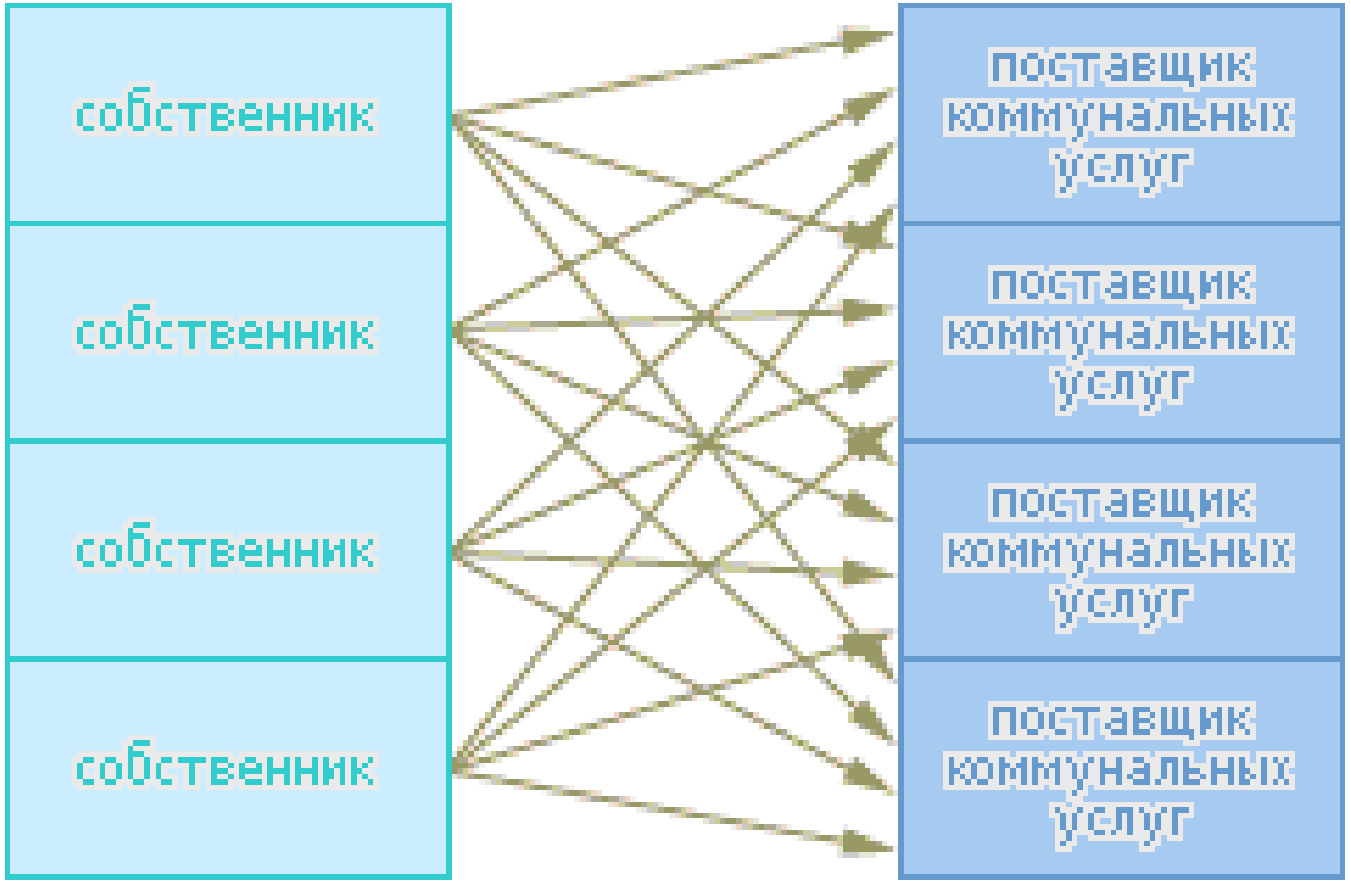
ДОГОВОРНЫЕ СВЯЗИ

Договорные связи

Непосредственное управление

- Договоры на поставку коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) заключаются с каждым собственником помещения в доме от своего имени.

Заключение договоров на коммунальные услуги с каждым собственником

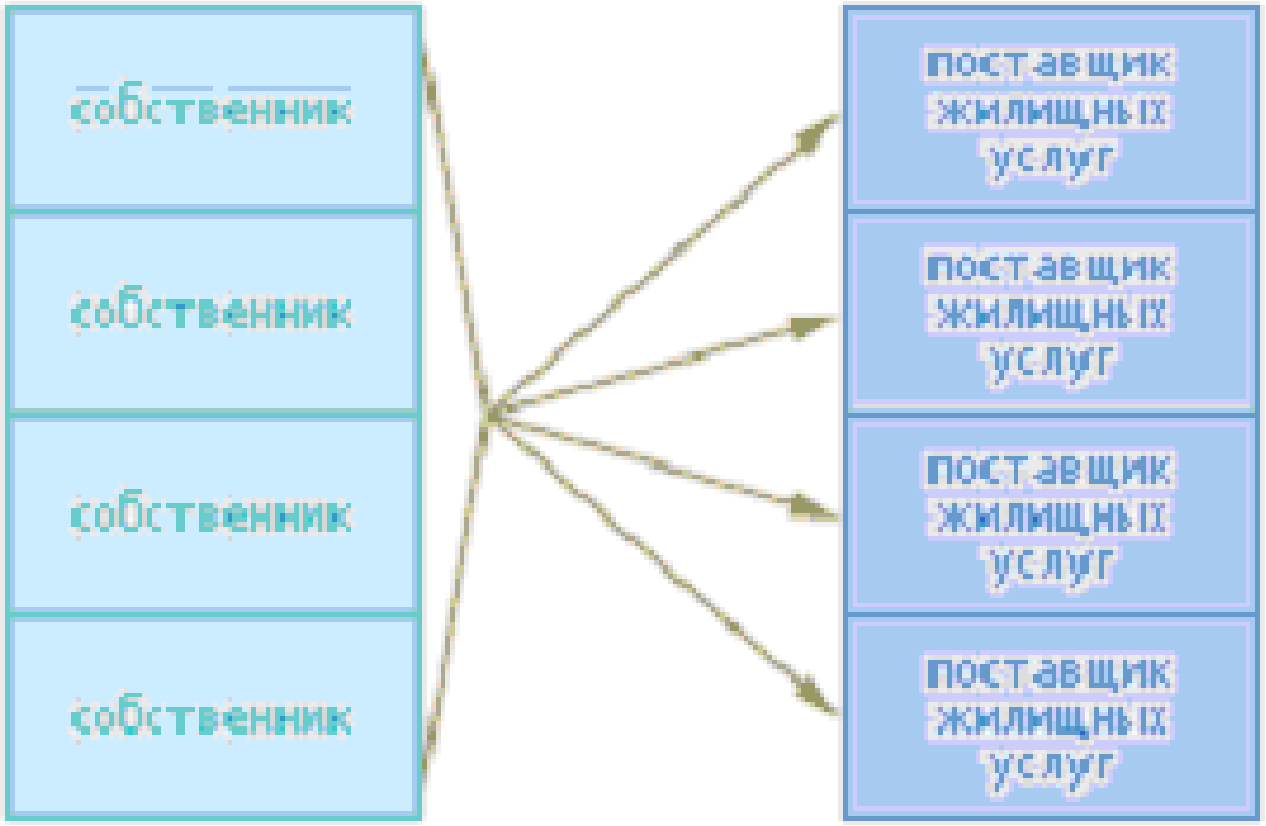


Договорные связи

Непосредственное управление

- Договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключаются со всеми или с большинством собственников помещений в доме. При этом, все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны в договоре.

Заключение договоров на жилищные услуги, одной из сторон в которых являются все собственники помещений в доме

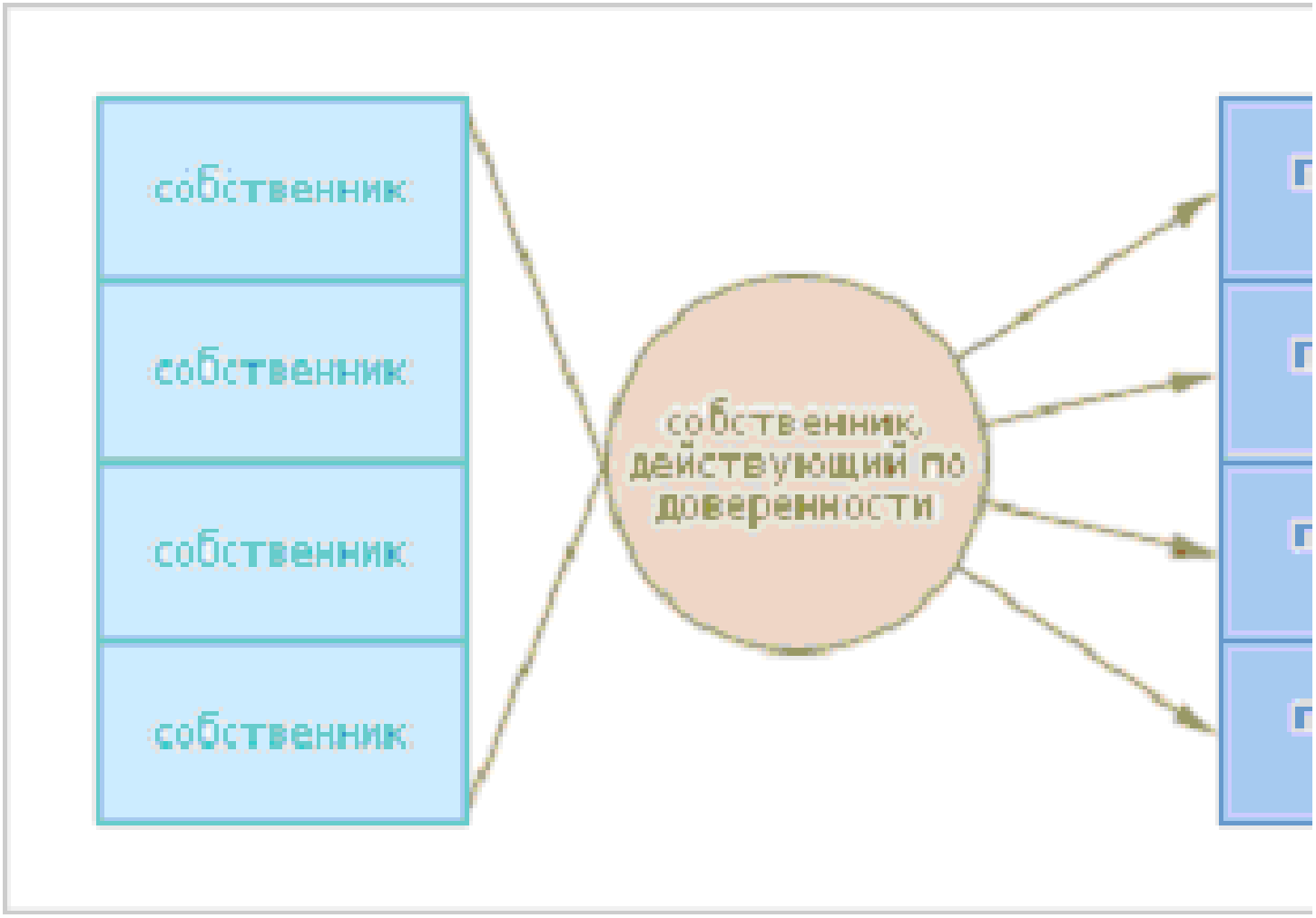


Договорные связи

Непосредственное управление

- В интересах всех собственников по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в отношениях с третьими лицами может действовать один из собственников по доверенности от остальных собственников помещений в доме.

Заключение договоров на ЖКУ от имени всех собственников помещений в доме собственником, действующим по доверенности

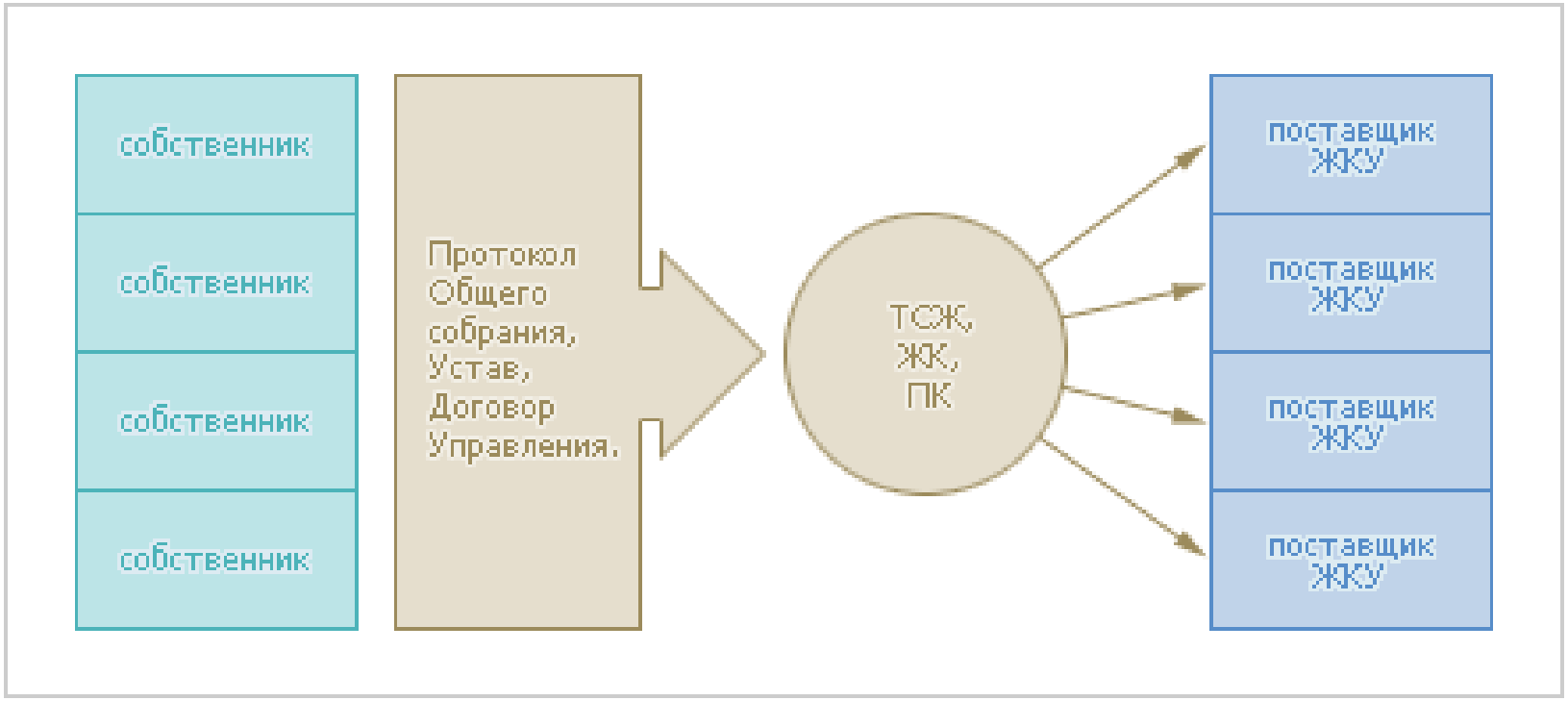


Договорные связи

Товарищество собственников жилья

- Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК). Делегирование функций на заключение договоров может быть закреплено в решении общего собрания собственников, в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, в договоре управления.

Заключение договоров на ЖКУ ТСЖ, ЖК, ПК от имени всех собственников

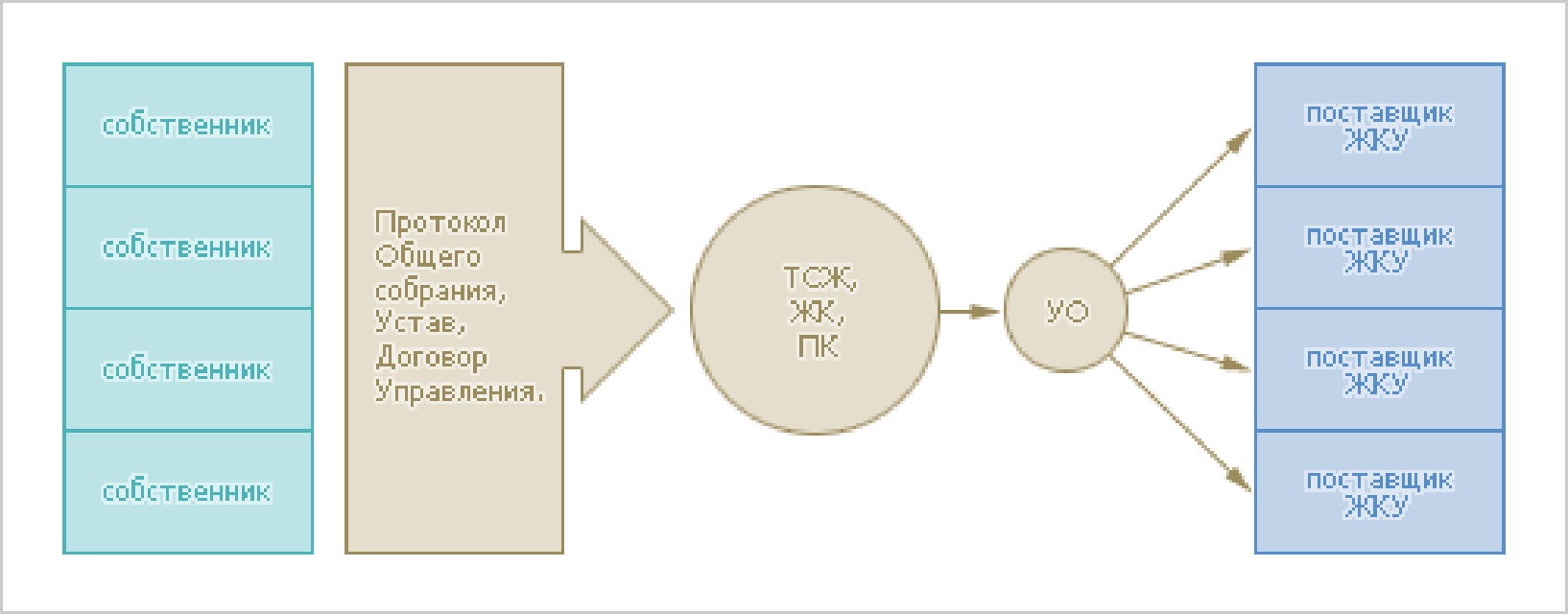


Договорные связи

Товарищество собственников жилья

- Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку ЖКУ товариществу собственников жилья (ЖК, ПК), а товарищество собственников жилья (ЖК, ПК) в свою очередь заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья (ЖК, ПК).

Заключение договоров на ЖКУ управляющей организацией от имени ТСЖ, ЖК, ПК



Договорные связи

Управляющая компания. Содержание договора.

- 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;

Договорные связи

Управляющая компания. Содержание договора

- 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.

Договорные связи

Управляющая компания

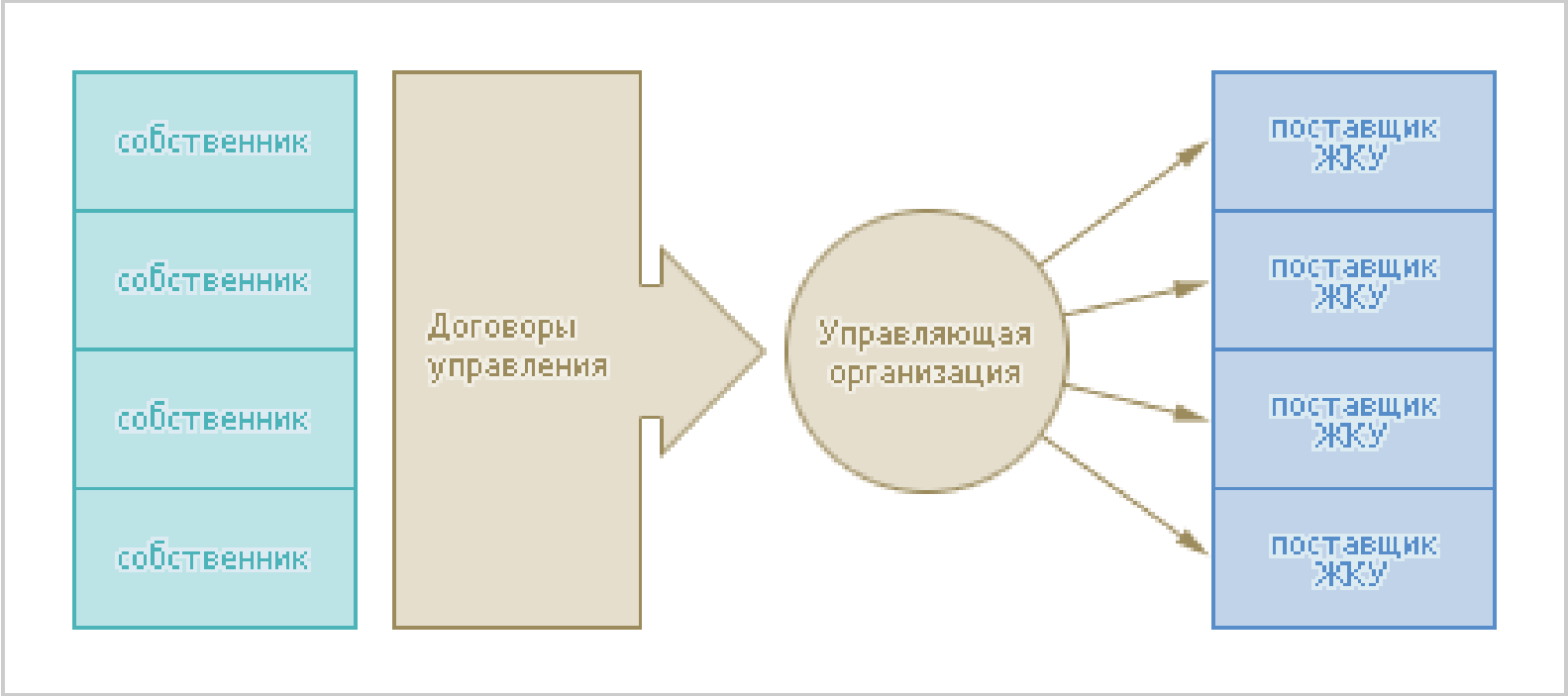
- Договоры с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией с поставщиками от имени собственников помещений в доме

Договорные связи

Договор оказания возмездных услуг (ст. 780 ГК РФ)

- Если иное не предусмотрено договором возмездного оказания услуг, исполнитель (Управляющая организация) обязан оказать услуги лично. То есть, управляющая организация либо сама оказывает часть жилищно-коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом, либо является посредником между собственниками помещений в доме и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

Заключение договоров на ЖКУ управляющей организацией от имени всех собственников помещений в доме



ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩИХ СОБРАНИЙ

Общее собрание

Уведомление
(Ч. 4. ст. 45 ЖК РФ)

- Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания **не позднее чем за десять дней до даты его проведения**.

Общее собрание

Уведомление
(Ч. 4. ст. 45 ЖК РФ)

- Сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме **заказным письмом**, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, **или** вручено каждому собственнику помещения в данном доме **под роспись**, либо **размещено в помещении данного дома, определенном таким решением** и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Общее собрание

Содержание уведомления (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ)

- Сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- Форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- Дата, место, время проведения данного собрания (собрание);
- Дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения (заочное голосование);

Общее собрание

Содержание уведомления (ч. 5 ст. 45 ЖК РФ)

- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;

Общее собрание

ГИС «ЖКХ» система используется для (ст. 47.1 ЖК РФ):

- размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в МКД;
- решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;
- итогов голосования;
- для хранения протоколов общих собраний по вопросам повестки дня общего собрания;
- для размещения электронных образов решений собственников помещений в МКД;
- для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД

Наш адрес: ул. Горького д. 10 (вход со двора)

Телефон: (391) 288-16-10

Сайт: нкжкх.рф

e-mail 1: krasgkh@gmail.com

e-mail 2: roman.kazakov@list.ru