

# Способы управления многоквартирным домом



# Способы управления многоквартирным домом:

- Управляющей организацией;
- Товариществом собственников жилья (ТСЖ);
- Непосредственное управление (количество квартир не более 30)



# Выбор способа управления многоквартирным домом:

1. Общим собранием (50% + 1 голос от общего числа голосов собственников многоквартирного дома).
2. Может быть изменен по решению собственников в любое время (50% + 1 голос от общего числа голосов собственников многоквартирного дома).
3. Органом местного самоуправления, если собственники общим собранием не приняли такое решение:
  - открытый конкурс;
  - определение УО для временного управления (если конкурс не состоялся).

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.



# Непосредственное управление:

Данный способ может быть реализован только в доме, количество квартир в котором составляет не более тридцати.

## Плюсы:

- между потребителями и поставщиками коммунальных услуг (компаниями, которые обеспечивают тепло, электроэнергию, воду и т. д.) не существует посредников;
- собственники помещений при непосредственном управлении не создают юридическое лицо, а их интересы в отношениях с третьими лицами представляют уполномоченные ими лица по доверенности.

## Минусы:

- нет профессионального управления общим имуществом в многоквартирном доме;
- возникают сложности между собственниками договориться между собой и найти подрядчиков по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- возникновение конфликтных ситуаций в случае, если не выбрано уполномоченное лицо, которое контролирует качество выполненных работ подрядчиком.

# Управление управляющей организацией (УО):

Что такое УО:

1. Управляющая компания (УК) — это коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии.
2. Выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.
3. По условиям договора управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

# Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ):

Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация, которая является одним из видов товариществ собственников недвижимости (ТСН).

Цель - обеспечение качественного управления домом с регулярными фактически необходимыми ремонтами, добросовестным содержанием общего имущества.

Содержать общее имущество ТСЖ может несколькими способами:

1. Самостоятельно, силами специалистов – жильцов.
2. По договору с управляющей компанией.
3. По договору ТСЖ с обслуживающей организацией.



# Отличия способов управления:

## ТСЖ:

- Некоммерческая организация.
- Без ограничения срока действия.
- Самостоятельное определение сметы расходов/доходов на год
- Может своими силами производить ремонтные и иные работы или нанять подрядчика.
- Быстрое решение текущих вопросов на основании собрания членов ТСЖ для голосования.
- Вся финансовая деятельность прозрачна и любой житель дома может ознакомиться с ней в любой момент.
- ТСЖ может не получать прибыль и работать в режиме самоокупаемости.

## Управляющая компания:

- Коммерческая организация.
- Управление на основании лицензии (не более 5 лет)
- На свое усмотрение определяет перечень работ, собственники утверждают предложенную смету.
- УК выбирает сама подрядчиков, автоматически вы принимаете ее выбор.
- Долгое решение текущих вопросов, связанное с обязательством проводить общее собрание всех собственников МКД.
- Недостаточная прозрачность финансовой деятельности.
- УО нацелена на получение прибыли, поэтому в тариф на содержание и ремонт включает % прибыли.

# Создание ТСЖ:

- Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты
- Решение о создании принимается на общем собрании более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников
- Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений.
- ТСЖ может управлять как одним многоквартирным домом, так и несколькими близкорасположенными жилыми домами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.



# Чтобы создать ТСЖ необходимо:

- Принять решение на общем собрании собственников помещений;
- Протокол общего собрания с решениями о создании ТСЖ и об утверждении его устава подписать всем, кто голосовал за принятие этих решений;
- Зарегистрировать юридическое лицо в налоговом органе (товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации);
- Уведомить о создании ТСЖ заинтересованных лиц (сведения представляются в орган государственного жилищного надзора в течении 5 рабочих дней).
- В соответствии с постановлением администрации города Мончегорска от 26.11.2021 № 1222, у создаваемых ТСЖ есть возможность получить субсидию на возмещение затрат, связанных с созданием ТСЖ (оплата нотариуса, гос. пошлины при регистрации юр. лица, изготовление печати ТСЖ)



# Проведение собрания собственников при изменении способа управления домом:

## 1. Формы общего собрания собственников:

- очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 настоящего Кодекса, проводится в том случае, если для очной формы не набралось кворума);
- очно-заочного голосования (проходит в два этапа: очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие решений по вопросам, поставленным на голосование, передача заполненных бюллетеней собственников в установленный срок и в оговорённое место – заочный этап).

## 2. Обязательные вопросы повестки собрания:

- выбор способа управления МКД;
- утверждение устава (для ТСЖ);
- выборы лица, уполномоченного от имени собственников на государственную регистрацию ТСЖ;
- расторжение договора управления с текущей управляющей компанией.



3. Уведомление собственников о проведении общего собрания не менее чем за 10 дней до собрания. Способы уведомления собственников:

- размещение в ГИС ЖКХ;
- направление каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом;
- вручение каждому собственнику помещения в данном доме под роспись;
- размещение в помещении данного дома доступном для всех собственников помещений в данном доме.

4. Запрос у лица, осуществляющего управление, реестра собственников.

5. Подготовка и передача собственникам бланков решений для голосования.

6. Проведение собрания, сбор заполненных решений и их подсчет.

7. Оформление протокола общего собрания (должен быть подписан всеми собственниками помещений в многоквартирном доме).

8. Направление оригиналов документов собрания в орган государственного жилищного надзора в течении 5 дней для хранения.

10. Размещение протокола в ГИС ЖКХ (инициатором собрания либо УО).

11. Уведомление управляющей организации об изменении способа управления домом.

