

**Бюллетень**

1. Нанять трактор для уборки придомовой территории	Да <input type="checkbox"/>	Нет <input checked="" type="checkbox"/>	→ <b>Голос засчитан</b>
2. Поручить Иванову А. А. подготовить план следующего собрания	Да <input checked="" type="checkbox"/>	Нет <input type="checkbox"/>	→ <b>Голос засчитан</b>
3. Поручить УК провести инспекцию электросетей в чердачных помещениях	<del>Да <input checked="" type="checkbox"/></del>	<del>Нет <input checked="" type="checkbox"/></del>	→ <b>Голос не засчитан</b>

Бюллетень признается недействительным только в том вопросе, где есть ошибка. Правильно заполненный пункт засчитывается за голос.

### Можно ли оспорить решения общего собрания?

После вступления решения в силу ни один собственник помещения в многоквартирном доме не вправе уклониться от его исполнения (даже если человек не присутствовал на собрании). Однако собственник помещения в многоквартирном доме может попытаться в суде оспорить решение, которое приняли на общем собрании. Подать в суд может владелец квартиры, который голосовал против принятого решения, или тот, кто вообще не присутствовал на собрании, а о решении узнал постфактум.

Решение общего собрания может быть признано недействительным, если оно принято с нарушением Жилищного кодекса и нарушает права и законные интересы собственника. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

**ПРИМЕР** Пожалуй, не найдется председателя совета дома или ТСЖ, которому не был бы знаком типаж «скандальный жилец». С такими людьми сложно, они вечно всем недовольны и уверены, что их ущемляют, игнорируют и обманывают. При этом скандалисты неплохо разбираются в юридических тонкостях и могут зацепиться за любые, самые мелкие, огрехи в протоколе, чтобы потом подать в суд. Для того чтобы решение не было оспорено, важно досконально соблюдать процедуру голосования и проведения собрания в целом.

Заявление об обжаловании решения собственник может подать в течение шести месяцев после того, как он узнал (или должен был уз-



#### Совет

Если вы понимаете, что решение на собрании было принято с нарушением процедуры и что его могут оспорить в суде, объявляйте еще одно внеочередное собрание собственников и принимайте на нем важное для вас решение в соответствии со всеми нормами. В этом случае можно быть уверенным, что решение не будет оспорено.



#### Где это сказано?

глава 9.1 Гражданского кодекса РФ

нать) о решении собрания. Впрочем, если суд сочтет, что нарушение было несущественным, а голос обиженного собственника (даже если бы он принимал участие в голосовании) все равно никак не повлиял бы на итоговый результат, иск будет оставлен без удовлетворения.

Но решение собрания суд может признать и недействительным. При этом недействительное решение может быть либо ничтожным, либо оспоримым.



Где это  
сказано?

ст. 181.5 Гражданского  
кодекса РФ

**Ничтожное решение** признается недействительным в любом случае, подаст кто-либо в суд с целью его оспаривания или нет. Например, это было решение по вопросу, который не включался в повестку дня (исключение здесь одно: если в собрании приняли участие абсолютно все владельцы помещений). Или если оно было принято на собрании, не имеющем кворума. Или, например, вопрос вообще не относился к компетенции собрания. Или (что тоже бывает) решение противоречит нормам правопорядка и нравственности.



Где это  
сказано?

ст. 181.4 Гражданского  
кодекса РФ

**Оспоримое решение**, как следует из названия, в принципе имеет право на существование, но выглядит (или было принято) весьма неоднозначно. Например, кворум на собрании был, но созывали собственников совсем не так, как положено по закону, да и по самой форме проведения есть большие вопросы. Либо протокол был оформлен с большими огрехами. Оспоримое решение признается недействительным только по решению суда.

## Собрание в заочной форме: как его провести?

Стопроцентная явка на общее собрание всех собственников помещений — это мечта любого председателя совета многоквартирного дома. Но, как показывает практика, собрать всех жителей дома в одно время и в одном месте бывает практически невозможно. Добиться даже пятидесятипроцентного кворума — задача почти невыполнимая.

Но поскольку решения все-таки принимать надо, инициаторы собраний все чаще выбирают иную форму — заочное голосование. В этом случае убеждать кого-то из соседей в собственной правоте или объяснять что-то придется путем раздачи письменных материалов.

Проходит заочное собрание таким образом: инициативная группа жильцов разносит по квартирам бюллетени, в которых обозначены вопросы повестки собрания. Собственники помещений знакомятся с ними, в течение определенного времени обдумывают свое решение, а затем, проголосовав, приносят бюллетени в установленное место либо отдают их представителям счетной комиссии.

**Голосуя за или против, собственник должен не только поставить галочку, но и указать:**

- а) сведения о себе как участнике голосования;
- б) сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение.

Заочное собрание можно провести только после того, как по той же самой повестке инициативная группа уже пыталась провести общее



Где это  
сказано?

ст. 47 Жилищного  
кодекса РФ

очное собрание — но не набрала кворума.

Как и при очном собрании, инициатор заочного собрания должен оповестить о нем собственников как минимум за 10 дней до раздачи бюллетеней, а затем в десятидневный срок вывесить на общее обозрение решение собрания.

Результат заочного голосования тоже нужно оформлять протоколом.

**В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:**

- а)** дата, до которой принимались бюллетени для голосования;
- б)** сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- в)** результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- г)** сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- д)** сведения о лицах, подписавших протокол.

С 2015 года у жителей многоквартирного дома появилась еще одна форма проведения собрания – очно-заочная. При такой форме жители обсуждают на очном собрании поставленные вопросы, принимают какие-то решения по этим вопросам, а также имеют право подумав над своим решением несколько дней (период обдумывания оговаривается отдельно и заносится в протокол) и принести свое решение, оформленное в письменном виде, по указанному в протоколе адресу (который тоже оговаривается отдельно).

### Совет многоквартирного дома

Несмотря на то, что самые важные решения принимаются только на общем собрании собственников помещений, для решения текущих вопросов собственники должны выбрать совет многоквартирного дома и его председателя.

И совет дома, и его председатель выбираются на общем собрании. При этом нужно учитывать, что если у жильцов так и не появится совет и председатель, этим вопросом озадачатся уже органы местного самоуправления (как правило, районная администрация). Представители органов местного самоуправления должны будут созвать внеочередное собрание и все-таки убедить жителей выбрать совет и председателя либо создать в доме товарищество собственников жилья.

#### Совет многоквартирного дома:

- 1** Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2** Выносит на общее собрание обсуждение наиболее важных вопросов: какой ремонт требуется дому, каким образом проводить его текущее «обслуживание», как распорядиться землей во дворе и т.д.
- 3** Предлагает жителям различные варианты управления домом, содержания и ремонта жилья.
- 4** Представляет собственникам заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании.



Где это  
сказано?

ч. 5 ст. 181.2  
Гражданского Кодекса РФ



Важно  
знать

Совет многоквартирного дома может действовать только в конкретном многоквартирном доме. Выбрать один совет на два или три дома нельзя, это запрещено законом. А вот сколько человек должно входить в совет — это уже решают сами собственники. Как правило, в него созывают одного-двух представителей от подъезда. Избирается совет один раз в два года, но, если работает плохо, его можно переизбрать досрочно.

- 5 Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом.
- 6 Каждый год на общем собрании собственников совет МКД отчитывается о проделанной работе.

Кроме совета, на общем собрании собственники могут выбрать еще и комиссии (их же имеет право созвать и совет МКД), которые нужны для решения какого-либо конкретного вопроса. Например, в комиссию по посадке клумб могут войти жители, которые хорошо разбираются в цветах.

## Председатель совета многоквартирного дома

Председатель совета многоквартирного дома координирует работу совета многоквартирного дома.



### Важно знать

Председателя совета многоквартирного дома избирают на общем собрании жильцов из числа тех, кто является членом совета МКД.

Председатель имеет право еще до общего собрания жильцов вести переговоры с управляющей организацией о переходе дома под ее управление, об условиях договора, которые компания готова предложить. Результат своих переговоров председатель озвучивает на собрании, и собственники коллективно решают, соглашаться на предложенные условия или нет. Таким образом, без одобрения собрания заключить договор председатель не имеет права.

После одобрения условий договора управления на общем собрании председатель совета дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает договор.

**Кроме того, председатель совета многоквартирного дома выполняет следующие функции:**

- контролирует, насколько успешно управляющая компания справляется со своими обязанностями, подписывает акты приемки работ, нарушения периодичности исполнения услуг (например, в договоре оговорено, что мусор должен вывозиться ежедневно, а по факту машина приезжает три раза в неделю) и т. д.;
- если работы управляющей организацией выполняются плохо, направляет в органы местного самоуправления обращение о невыполнении управляющей компанией ее обязательств перед жильцами;
- на основании доверенности выступает в суде от имени собственников по делам, связанным с управлением многоквартирным домом, предоставлением коммунальных услуг.

Быть председателем совета многоквартирного дома нелегкий труд. Ежедневно приходится сталкиваться с множеством вопросов, тратить свое время на решение общих задач и проблем. Поэтому собственникам необходимо определить меры поощрения председателя и/или членов совета многоквартирного дома.

С 2015 года общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме имеет право уполномочить совет многоквартирного дома и его председателя на принятие решений, относящихся к ком-

## Глава 2 Совет многоквартирного дома и его председатель

петенции общего собрания. Исключения составят вопросы, перечисленные в пп. 1–4 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса:

- о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек;
- о капитальном ремонте;
- о выборе способа управления;
- об определении порядка пользования общим имуществом, в том числе земельным участком.

# Глава 3

## Способы управления многоквартирным домом



**Важно  
знать**

Решение о том, каким способом будет управляться дом, принимают сами собственники на общем собрании.

Самый главный вопрос, который предстоит решить собственникам помещений, — это каким способом будет управляться их дом.

**Напомним, таких вариантов три:**

- непосредственное управление самими собственниками;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (СПК);
- управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом — это основа, на которой затем будет выстраиваться вся дальнейшая система содержания и ремонта дома. Прежде чем выносить на голосование тот или иной вариант, нужно очень внимательно просчитать все плюсы и минусы у каждого способа управления.

### Непосредственное управление многоквартирным домом

Данный способ может быть реализован только в доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать. В доме, где семнадцать и более квартир, непосредственное управление реализовано быть не может.

Отличительной особенностью данного способа является то, что между потребителями и поставщиками коммунальных услуг (компаниями, которые обеспечивают тепло, электроэнергию, воду и т. д.)

Существует три варианта управления многоквартирным домом.

Управление  
управляющей  
компанией



Управление ТСЖ  
или кооперативом



Непосредственное  
управление.



### Глава 3 Способы управления многоквартирным домом

не существует посредников. Собственники помещений напрямую заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями и отдельными квитанциями сами оплачивают коммунальные услуги.

При непосредственном управлении собственники на общем собрании принимают решение, с кем заключить договоры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Чтобы не объявлять общее собрание по текущим вопросам, собственники могут выбрать одного из них или иное лицо, которое будет представлять их интересы и обладать правом подписи. Для этого ему необходимо получить письменную доверенность от всех или большинства собственников.

#### Плюсы непосредственного управления:

- коммунальные услуги жители оплачивают напрямую поставщикам, минуя посредников;
- полномочия по управлению общим имуществом остаются у собственников;
- не возникает расходов на оплату услуг по управлению общим имуществом.

#### Минусы непосредственного управления:

- в доме, где всего лишь шестнадцать квартир, может быть сложно найти того, кто сможет (и согласится) взять на себя ответственность по заключению договоров от лица всех собственников;
- нет профессионального управления общим имуществом;
- собственникам бывает сложно договориться между собой и найти подрядчиков по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- в случае если не выбрано уполномоченное лицо, контроль за качеством работ со стороны всех или нескольких собственников может приводить к конфликтам между ними.

#### Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)

Товарищество собственников жилья — это некоммерческая организация. Ее цель — не заработать деньги, а обеспечить дому качественное управление с регулярными ремонтами, хорошим содержанием общего имущества и постоянным наличием воды, тепла, электроэнергии и других коммунальных услуг.

Товарищество собственников жилья – это юридическое лицо. Для его создания необходимо пройти государственную регистрацию как юридического лица и получить все соответствующие документы. Работа ТСЖ определяется нормами Жилищного кодекса. ТСЖ несет ответственность за предоставление как жилищных, так и коммунальных услуг.

**ПРИМЕР** Зачастую председатели ТСЖ, оправдываясь перед жителями, говорят: «Мы не виноваты в том, что контейнеры для мусора переполнены, это компания по вывозу мусора плохо работает!» На самом деле виноватых нужно искать именно в ТСЖ: они обязаны приложить все усилия (вплоть до смены компании-подрядчика), чтобы все услуги предоставлялись точно в срок.



Где это  
сказано?

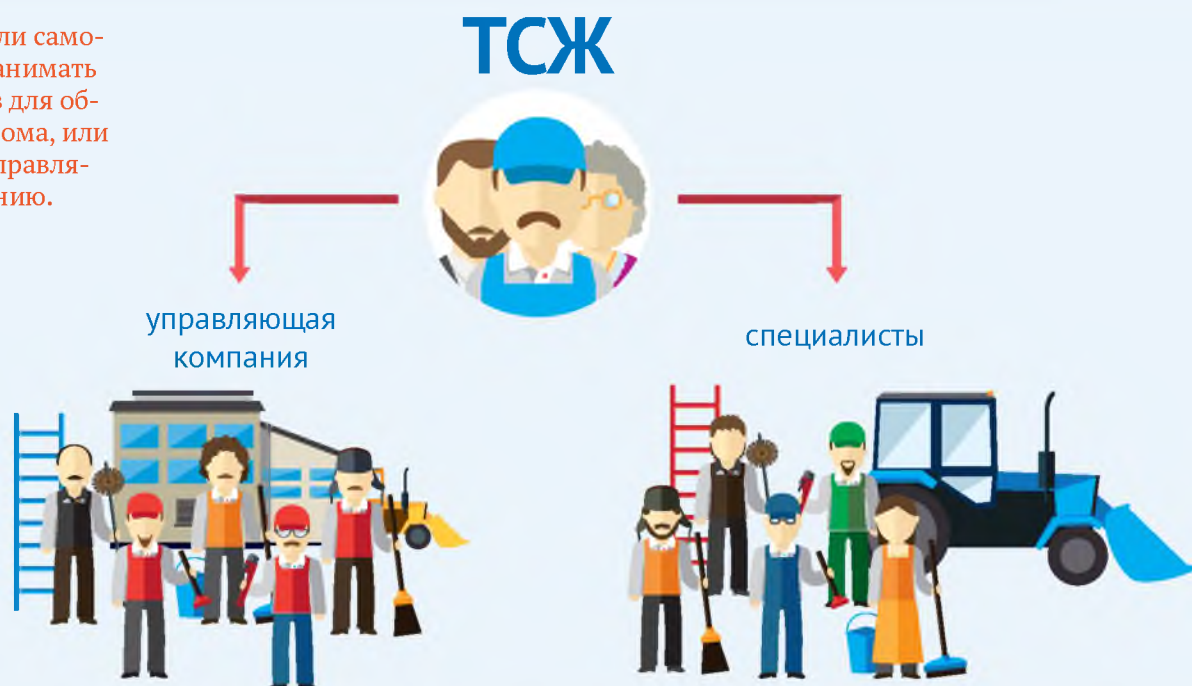
ч. 3 ст. 164 Жилищного  
Кодекса РФ



Где это  
сказано?

ч. 1 ст. 135 Жилищного  
Кодекса РФ.

ТСЖ может или самостоятельно нанимать специалистов для обслуживания дома, или пригласить управляющую компанию.



#### Где это сказано?

Ч.2.2 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ

### Содержать общее имущество ТСЖ может двумя способами:

- 1 Самостоятельно, имея в штате всех необходимых специалистов (инженера, слесаря-сантехника, электрика, плотника, дворника, уборщицу, инженера, бухгалтера, паспортиста и т. п.), причем специалисты могут быть из числа жильцов в данном доме, лишь бы они могли обеспечить своевременные действия по содержанию жилья и пресечение аварийных ситуаций;
- 2 Наняв подрядчика — управляющую или обслуживающую организацию. С 2015 года при управлении несколькими домами, количество квартир в которых превышает 100, товарищество обязано заключить договор с управляющей организацией.

## Как создать ТСЖ?

Перед тем как создать ТСЖ, необходимо продумать структуру и финансовый план его деятельности. Для того чтобы узнать, во сколько обойдется содержание жилья в случае если в доме будет создано ТСЖ, необходимо посчитать все расходы данной организации за месяц и разделить эту сумму на площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Так вы узнаете размер платы за содержание жилья на один квадратный метр своей квартиры.

Если инициатор или инициативная группа собственников посчитают такой вариант приемлемым, то необходимо подготовить документы для проведения общего собрания и продумать кандидатуры в органы управления ТСЖ: правление, его председатель, а также ревизионная комиссия.

За создание ТСЖ и утверждение его Устава должны проголосовать собственники, обладающие более чем половиной квадратных метров в общей площади жилых и нежилых помещений в данном доме. После этого начинается этап оформления бумаг.



#### Где это сказано?

ст. 136 Жилищного Кодекса РФ



Для того чтобы пройти государственную регистрацию ТСЖ, нужно предоставить в налоговую инспекцию:

- заявление на государственную регистрацию, заверенное у нотариуса;
- протокол общего собрания собственников помещений, на котором принято решение о создании ТСЖ и о принятии его устава;
- устав ТСЖ;
- сведения о лицах, проголосовавших на собрании за создание ТСЖ, о принадлежащих им долях в праве общей собственности.

Как только будет пройдена процедура государственной регистрации ТСЖ, оно становится юридическим лицом. У каждого ТСЖ должна быть печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты. Важный момент: в одном доме может работать только одно ТСЖ. В России запрещено создание одного ТСЖ на несколько многоквартирных домов. За исключением случая, когда многоквартирные дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу, инженерные сети, иные общие объекты.

В случае банкротства ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом. Но при этом, если банкротство вдруг случилось у одного из членов товарищества, ТСЖ за него ответственности не несет. Также сами члены ТСЖ не отвечают по долгам товарищества.

## Органы управления ТСЖ

Товарищество собственников жилья, как любая организация, имеет свои органы управления. К ним относятся:

- общее собрание членов ТСЖ;
- председатель правления;
- правление.

**Общее собрание членов ТСЖ** является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном статьями 146, 45-48 Жилищного кодекса, уставом товарищества. Перечень вопросов, которые решаются на общем собрании, включает в себя:

- принятие решений о наиболее важных организационных вопросах ТСЖ (избрание правления, членов ревизионной комиссии, рассмотрение жалоб на их действия, утверждение устава, определение размера вознаграждения председателя и членов правления, принятие решения о реорганизации или ликвидации ТСЖ);
- принятие решений о финансовой деятельности ТСЖ (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, что 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 не могут быть решены на общем собрании членов ТСЖ. Для принятия по ним решений необходимо созывать общее собрание собственников.*



**Важно  
знать**

Главный документ ТСЖ — это его устав, в котором прописываются все основные права и обязанности членов ТСЖ, сфера его деятельности и т. д. Сегодня можно найти образцы уставов ТСЖ в Интернете, также зачастую типовые образцы предоставляют администрации районов. Поэтому, прежде чем писать устав, следует внимательно прочитать несколько разных вариантов, чтобы выбрать наиболее подходящий для вашего дома.

**Интересно  
знать!**

*Порой возникают случаи, когда никто из собственников не хочет заниматься деятельностью ТСЖ. В этом случае членам ТСЖ нужно его ликвидировать. Возможно ли это? Да, возможно. Для этого необходимо провести общее собрание членов ТСЖ и принять решение о его ликвидации и создании ликвидационной комиссии. Далее действовать придется так, как описано в гражданском кодексе относительно ликвидации любого юридического лица.*

*Кроме того, в ч. 2 ст. 141 Жилищного Кодекса прописано еще одно основание, по которому ТСЖ можно ликвидировать: число квадратных метров, принадлежащих членам ТСЖ, меньше половины площади всех жилых и нежилых помещений в МКД. В этом случае собственники обязаны принять решение о ликвидации ТСЖ.*



**Где это  
сказано?**

ст. 146, 45–48 Жилищного кодекса РФ, ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ



**Важно  
знать**

Собственники помещений в доме, которые не являются членами ТСЖ, не могут быть выбраны в правление. Кроме того, запрещено избирать в правление членов ревизионной комиссии товарищества и членов ТСЖ, которые работают в органах управления организации, с которой ТСЖ заключило договор об обслуживании.



**Где это  
сказано?**

ст. 148 Жилищного кодекса РФ

**Интересно  
знать!**

Если дом еще только построен и вводится в эксплуатацию, на первых порах его содержанием обязаны заниматься застройщик или управляющая компания, которую он сам выберет. Но затем проводится открытый конкурс, на котором и выбирается постоянная управляющая компания. Временный договор может действовать не дольше 3 месяцев.



**Где это  
сказано?**

ст. 149 Жилищного кодекса РФ

**Правление товарищества собственников жилья** — это исполнительный орган, он подчиняется общему собранию членов ТСЖ. Поэтому наиболее важные вопросы решаются на собрании, а те вопросы, которые в соответствии с Жилищным кодексом и уставом не относятся к компетенции общего собрания собственников и общего собрания членов ТСЖ, могут решаться правлением ТСЖ.

Избирать членов правления можно на любой срок в пределах двух лет. Как правило, выборы назначают либо раз в год, либо раз в два года.

Заседания правления созывает председатель (кстати, его можно выбирать на правлении, а можно — на общем собрании членов ТСЖ, какой вариант выбрать — дело самих членов товарищества собственников жилья, однако выбранный способ должен быть зафиксирован в уставе).

Для того чтобы решения правления считались законными, на его заседании должна присутствовать как минимум половина членов правления. Если больше половины собравшихся проголосовало за какое-либо предложение, оно считается принятым. После голосования необходимо оформить протокол, который должны подписать председатель и секретарь заседания.

**Обязанности правления ТСЖ**

- 1 Соблюдать законодательство и требования устава ТСЖ.
- 2 Контролировать своевременность оплаты взносов членами ТСЖ.
- 3 Составлять годовые сметы расходов и доходов ТСЖ, отчеты о финансовой деятельности, предоставлять их общему собранию ТСЖ для утверждения.
- 4 Заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме.
- 5 Нанимать и увольнять работников для обслуживания дома.
- 6 Вести реестр членов товарищества, бухгалтерию, делопроизводство.
- 7 Созывать и проводить общее собрание членов ТСЖ.
- 8 Выполнять иные обязанности, вытекающие из устава ТСЖ.

**Председатель правления ТСЖ** — лицо выборное. Как уже говорилось, его могут избирать члены правления, а могут все члены ТСЖ на общем собрании. Срок работы председателя обговаривается в уставе товарищества. Его задачи — координировать работу правления и ТСЖ в целом. Кроме того, он разрабатывает нормативные документы: правила внутреннего распорядка ТСЖ (утверждаются эти правила на общем собрании), положение об оплате труда наемных работников и т. д.

**Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ** избирается на общем собрании членов ТСЖ. Максимальный срок работы комиссии — 2 года, затем должны последовать пере выборы. Главная ее задача — как минимум раз в год проводить ревизии финансовой деятельности ТСЖ и давать отчет членам товарищества о результатах. Кроме того, реви-

## Глава 3 Способы управления многоквартирным домом

зионная комиссия составляет заключение на сметы различных работ, разработанные управлением.

### Плюсы ТСЖ:

- денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на нужды дома;
- возможность самостоятельно нанимать организации или работников для содержания, ремонта и обслуживания общего имущества. Для выполнения некоторых работ товарищество может привлекать на договорной основе граждан, проживающих в этом доме. Таким образом, частично может быть решена проблема занятости некоторых жильцов;
- возможность переизбрания правления в случае его неудовлетворительной работы;
- ТСЖ может открыть на себя специальный счет для проведения капитального ремонта;
- 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.

### Недостатки ТСЖ:

- главный недостаток — это «неидеальность» жильцов: далеко не все жители вовремя платят за коммунальные услуги; из-за этого нарушается финансовая устойчивость ТСЖ;
- ТСЖ может быть выгодно в условиях крупного многоквартирного дома; если квартир мало, содержание дома для собственников оказывается слишком дорогим удовольствием;
- на практике председателем ТСЖ может стать недобросовестный человек.

## Управление управляющей организацией (УО)

Это самый распространенный способ управления домами — все работы по содержанию и ремонту большинства многоэтажек в нашей стране проводятся специалистами УО.

Жилищный кодекс требует, чтобы управляющая компания выполняла абсолютно все работы, которые предусмотрены минимальным перечнем и заказаны ей собственниками по договору. При этом УК может нанимать другие подрядные организации, но всю ответственность за качество услуг несет именно она.

Для того чтобы начать работать с управляющей организацией, необходимо сначала заключить с ней договор. Для этого нужно, чтобы на общем собрании собственники сами выбрали, какой организации они готовы доверить управление, и утвердили условия договора. В реальности же часто бывает, что жителям дома так и не удается собраться вместе и обсудить эту важную проблему.

Чтобы дом все-таки не остался «бесхозным», роль инициатора общего собрания берут на себя органы местного самоуправления. Если



### Важно знать

Председателю правления не нужна доверенность от членов ТСЖ на то, чтобы подписывать платёжные документы и совершать сделки, которые не требуют одобрения со стороны правления или общего собрания членов ТСЖ.

## Интересно знать!

ТСЖ — это юридическое лицо со всеми вытекающими отсюда последствиями. Об этом председатели ТСЖ и члены правления зачастую забывают, искренне считая, что за их ошибки им «ничего не будет». Между тем, в реальности за этим следует серьёзная ответственность. Размер штрафов за нарушения в жилищно-коммунальной сфере доходит до 250 тысяч рублей.



### Где это сказано?

ч. 2, 3. ст. 161,  
ч. 2 ст. 162 Жилищного  
кодекса РФ

С 2015 года отбор управляющей организации осуществляется посредством проведения торгов.



собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию, то последняя определяется по результатам конкурса.

С 2015 года отбор управляющей организации осуществляется посредством проведения торгов. Если торги признаны несостоявшимися, заключение договора управления возможно без их повторного проведения.



Где это  
сказано?

ч. 4–8.1 ст. 161  
Жилищного кодекса РФ

Управляющая компания должна приступить к своим обязанностям в течение тридцати дней после заключения договора.

**Существенные условия договора управления многоквартирным домом** — так называются те моменты, без достижения согласия по которым договор считается незаключенным.

Жилищный кодекс устанавливает, что в договоре управления многоквартирным домом в обязательном порядке должны быть согласованы следующие условия:

- 1 состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 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 и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4 порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Помимо существенных условий, предусмотренных законодательством, таковыми являются любые условия, по которым собственники решили достичь соглашения с УК. Например, помимо условий о порядке контроля за деятельностью УК, собственники могут настоять на утверждении конкретной формы годового финансового отчета.

Сроки заключения договора могут быть разными. Закон предоставляет довольно большой разброс: от 1 года до 5 лет. Правда, на 5 лет договор можно заключать, только если собственники выбрали управ-

## Глава 3 Способы управления многоквартирным домом

ляющую компанию на общем собрании. Если же управляющая организация выбрана для дома по итогам конкурса, проведенного органами местного самоуправления, максимальный срок договора не может превышать 3 лет.

### Плюсы управляющей компании:

- домом управляют профессионалы;
- расценки на управление бывают невысокими даже для небольших домов;
- жильцы могут влиять на качество услуг (жаловаться на свою УК в Жилинспекцию либо досрочно ее менять);
- собственникам нужно меньше тратить времени и сил на содержание и ремонт своего дома; достаточно участвовать в общих собраниях не реже 1 раза в год.

### Минусы управляющей компании:

- собственникам труднее проследить, на что именно тратятся их деньги;
- УК может разориться или обанкротиться, соответственно, все накопленные деньги жителей уйдут «в никуда»;
- собственникам трудно согласовать условия договора, которые в большей степени защищали бы их права;
- возможно неисполнение договорных отношений.

## Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

С мая 2015 года ни одна управляющая компания не может предлагать свои услуги, если у нее нет лицензии. Лицензирование деятельности включает в себя два аспекта:

- 1 Выдача лицензии.
- 2 Контроль за соответствием организации или индивидуального предпринимателя лицензионным требованиям.

**Для того чтобы получить лицензию, управляющая организация и ее руководитель должны соответствовать определенным требованиям:**

- регистрация организации или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;
- наличие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя квалификационного аттестата, который выдается ему в случае успешной сдачи квалификационного экзамена на право осуществлять руководство организацией, осуществляющей управление многоквартирными домами;
- отсутствие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- организация не подвергалась процедуре аннулирования лицензии на право управления многоквартирными домами;



Где это  
сказано?

ч. 5 ст. 162 Жилищного  
кодекса РФ



Важно  
знать

*Договор управления может быть расторгнут раньше оговоренного срока. Причины этого:*

1. Соглашение сторон.
2. Решение суда при существенном нарушении договора управляющей компанией или собственниками помещений.
3. Общее собрание собственников помещений приняло решение о расторжении договора с управляющей организацией и выборе новой компании (подробно об этом сказано в ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).
4. Одна из сторон подала заявление о том, что она не намерена продолжать работу по договору, за два месяца до прекращения действия договора.

- руководитель организации или индивидуальный предприниматель не подвергались процедуре дисквалификации;
- раскрытие организацией информации, предусмотренной ч. 10 ст. 161 Жилищного кодекса.

Решение о выдаче лицензии или об отказе в ее выдаче принимает лицензионная комиссия, созданная в субъекте РФ. В составе лицензионной комиссии не менее чем одну треть занимают представители саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций.

Следит за соответствием деятельности управляющей организации лицензионным требованиям Государственная жилищная инспекция.

Если компания в течение года получает два предписания об устранении нарушений по одному многоквартирному дому и не исполняет их — она теряет право на управление этим домом. Если площадь таких домов больше 15 % площади всех домов, которыми управляет УК, она лишается лицензии на управление домами, а ее руководитель дисквалифицируется на определенный срок. Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления Государственной жилищной инспекции.

В течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от Государственной жилищной инспекции о прекращении действия лицензии орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. Если собственники не принимают решения или собрание не имеет кворума, орган местного самоуправления в трехдневный срок объявляет конкурс на получение права управления таким домом.



# Глава 4

## Жилищные услуги

В предыдущих главах вы уже успели узнать, чем жилищные услуги отличаются от коммунальных.

Однако само понятие «жилищные услуги» очень емкое. Несмотря на то, что в квитанциях на оплату ЖКУ практически все они учитываются в одной строчке «содержание и ремонт жилья», в реальности таких услуг много. И важно уметь разбираться, насколько качественно (и действительно ли в полном объеме) организации выполняют свои обязательства перед жильцами.

**ПРИМЕР** Зачастую от сотрудников УК можно услышать: «Мы не занимаемся избавлением дома от крыс и мышей, вызывайте специальные службы!» Между тем прочищать мусоропровод, проводить дезинсекцию и дератизацию — это одна из прямых обязанностей управляющих компаний.

### Что входит в содержание дома?

Существуют специальные требования к техническому и санитарно-эпидемиологическому состоянию общего имущества, в соответствии с которыми оно должно содержаться.

По этим требованиям любой жилой дом должен быть надежным и безопасным для жизни и здоровья жильцов. Жилые и нежилые помещения, а также помещения общего пользования и земельный участок должны быть доступными для пользования. Все инженерные коммуникации, коллективные приборы учета и т. д. должны исправно работать. Кроме того, содержание общего имущества в многоквартирном доме должно обеспечивать поддержание архитектурного облика здания.

**Итак, минимальный перечень работ, которые входят в понятие «содержание общего имущества», выглядит таким образом:**

- 1 Осмотр общего имущества. Его проводят собственники помещений и представители управляющих компаний или ТСЖ, которые могут выявить возможные несоответствия, угрожающие жизни и здоровью жителей.
- 2 Осмотры и поддержание готовности внутридомовых систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.
- 3 Поддержание температуры и влажности в подъездах, на лестничных клетках и т. д. в соответствии с нормой.
- 4 Уборка подъездов и дворов.
- 5 Вывоз мусора. УК или ТСЖ обязаны обустроить специальное место, куда жители могли бы выбрасывать использованные ртутьсодержащие лампочки. Передавать их специальным организациям, которые имеют право утилизировать такого рода отходы, — тоже обязанность управляющих компаний.
- 6 Уход за деревьями, клумбами, кустарниками во дворе.



Где это  
сказано?

п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 14.05.2013 года



С 2015 года плата за содержание общего имущества включает в себя также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы формируется на общем собрании собственников, исходя из объемов коммунального ресурса, необходимого для надлежащего содержания общего имущества, или по нормативу.

Еще раз следует подчеркнуть, что приведенный список — это лишь минимальный набор обязательств УК. Собственники помещений не имеют права заказывать управляющей компании объем работ меньше, чем отражено в указанном перечне, а управляющая компания или ТСЖ не вправе отказаться от каких-то из вышеперечисленных работ. По согласованию с управляющей организацией собственники могут заказать дополнительные услуги и работы (например, охрану дома, содержание придомовой парковки и т. п.), однако следует помнить, что за повышенный уровень комфорта придется больше платить. Размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества устанавливается на общем собрании собственников с учетом перечня услуг, исходя из предложений управляющей организации по их стоимости. Установить размер платы в одностороннем порядке собственники не имеют права. Если собственников не устраивает перечень услуг по содержанию общего имущества или их стоимость, предлагаемые конкретной УК, и если не получается договориться, то необходимо рассмотреть предложения других управляющих организаций и выбрать подходящую.

Собственники помещений имеют право в любое время затребовать у УК перечень работ и информацию о том, с какой периодично-



Существует минимальный объем работ УК, меньше которых собственники не имеют права заказывать, а УК не вправе отказаться от каких-то из этих работ.

## Интересно знать!

*Управляющая компания или ТСЖ действительно должны следить за чистотой и техническим состоянием дома. Но это не значит, что они ответственны абсолютно за все поломки, которые могут произойти в обслуживаемом доме.*

*В пункте 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме указывается, какие именно работы должны проводить сами собственники помещений. Это:*

- ремонт квартирных дверей, а также окон и межкомнатных дверей в квартирах или нежилых помещениях, которые не являются общей собственностью (например, в магазинах на первом этаже);
- утепление оконных и балконных проемов (если речь идет о квартирах и других помещениях, имеющих собственника), не обязана УК также заменять и стекла в квартирах;
- уборка и очистка земли, которая не входит в состав двора. Это тоже сфера ответственности владельцев данной земли.

**Важно  
знать**

*Обратите внимание: чем больше услуг вы закажете у управляющей компании, тем больше вам придется за них платить. При желании можно ограничиться экономвариантом, в который войдут лишь основные услуги:*

- работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и несущих конструкций дома;
- работы, необходимые для надлежащего содержания инженерно-технических систем;
- сухая и влажная уборка помещений и двора, дезинфекция, дератизация помещений.

*Заказать меньше этого списка жители не имеют права — это может нарушить безопасность жилища.*

стью они проводились. Организация обязана предоставить эти сведения в течение 5 рабочих дней (заключая договор, этот срок можно сделать более коротким).

У собственников есть полное право проверять качество работы УК. И, разумеется, они имеют все основания требовать устранения дефектов, а затем снова проверить, действительно ли неисправность осталась в прошлом.

## Содержание земельного участка многоквартирного дома

**Содержание земельного участка** — одна из обязанностей управляющей компании. От того, как оборудована контейнерная площадка и как часто вывозится мусор, зависит санитарное состояние придомовой территории.

Прорабатывая договор, который вы подпишете с управляющей компанией, обратите внимание на пункты, связанные с вывозом мусора: УК обязана будет действовать именно по той схеме, что вы зафиксируете в договоре.

В договоре управления также должно быть оговорено, какая площадь земельного участка подлежит уборке, с какой периодичностью, в каких случаях требуется механизированная уборка, а в каких достаточно ручной.

**Уборка снега** может стать основной головной болью жителей, если зимой управляющая компания захочет сэкономить на дворнике. Как и в случае с вывозом мусора, в законе нет четких нормативов относительно того, как быстро и до какой степени двор должен быть очищен от снега. Поэтому, заключая договор, не забудьте четко прописать и этот пункт.

Зачастую уборка снега проводится механизировано: во дворы заезжают легкие тракторы, которые быстро расчищают дороги и тротуары.

Если же на улице гололед, работники управляющей организации должны обрабатывать дорогу песко-соляной смесью.

Сосульки и наледь на крыше нередко становятся причиной конфликтов жильцов дома с управляющей организацией. Помните, что сбивание сосулек и наледи с крыши многоквартирного дома, а также контроль за состоянием оборудования, препятствующего их образованию, является прямой обязанностью управляющей организации, выбранной в доме. Это закреплено в минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290. Отдельно следует отметить, что хотя козырьки балконов и являются личной собственностью лиц, приобретших помещение в многоквартирном доме, сбивать наледь с данных объектов также обязана организация, осуществляющая управление многоквартирным домом. Управляющая организация в силу ст. 161 Жилищного кодекса обязана обеспечивать безопасность проживания в таком доме.



Четко прописывайте в договоре с УК условия вывоза мусора и уборки территории.

## Услуги по управлению многоквартирным домом

Наряду с содержанием общего имущества жилищные услуги включают в себя предоставление услуг по управлению многоквартирным домом. Они включают в себя:

- прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом;
- сбор, хранение и актуализацию информации о собственниках;
- ведение электронного паспорта многоквартирного дома;
- подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- иные услуги, предусмотренные договором управления.

С 2015 года управляющие организации в составе услуг по управлению многоквартирным домом также обязаны осуществлять по заявлению собственника организацию и проведение общего собрания, а также взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями по вопросам предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами.



Где это  
сказано?

ч. 7 ст. 156 Жилищного  
кодекса РФ

## Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества

Один из самых острых вопросов — сколько платить за жилищные услуги. В домах, которые обслуживает управляющая компания, стоимость жилищных услуг определяют собственники на общем собрании. Правда, есть существенное условие: собственники могут проголосовать за размер платы, только исходя из предложений управляю-



Где это  
сказано?

ч. 2 ст. 153 Жилищного  
кодекса РФ

**Важно  
знать**

*Если от собственника квартиры требуют погасить долги ее предыдущего владельца, это абсолютно незаконно! Отдельная ситуация складывается по оплате взносов на капитальный ремонт. Новый собственник обязан оплатить долг предыдущего собственника.*

щей организации, с которой они собираются заключать договор. Если предложения управляющей организации не устраивают собственников помещений, то им следует рассмотреть расценки других управляющих компаний, готовых работать с данным домом.

В домах, где работает ТСЖ, ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив, размер платежей определяют органы управления товарищества или кооператива — в соответствии со своим уставом.

**Кто и с какого момента обязан платить за жилищные услуги?**

- 1** Наниматели помещения или квартиры по договору социального найма — с момента заключения договора.
- 2** Арендаторы помещения или квартиры (государственной или муниципальной) — с момента заключения договора аренды.
- 3** Члены жилищного кооператива — с момента предоставления помещения кооперативом.
- 4** Собственники жилого помещения — с момента возникновения права собственности.
- 5** Лица, принявшие от застройщика помещения по передаточному акту, — с момента передачи.

**Как правильно сделать заказ на проведение текущего ремонта?**

Следует помнить, что для проведения ремонтных работ, не указанных в решении общего собрания собственников в качестве необходимых для содержания общего имущества и не указанных в качестве таковых в постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, необходимо проведение общего собрания собственников помещений и голосование по вопросу проведения таких работ. Например, это могут быть работы по косметическому ремонту подъездов (штукатуривание, побелка, покраска). Кроме того, для проведения таких ремонтных работ собственники помещений многоквартирного дома также на общем собрании должны решить, откуда проводимые работы будут финансироваться (например, из средств, собираемых на текущий ремонт общего имущества; возможно утверждение дополнительного целевого сбора с собственников).

Очень часто собственники помещений в многоквартирных домах жалуются на то, что работы, выполненные управляющей компанией в отношении общего имущества, были выполнены по цене, существенно превышающей среднерыночную стоимость таких работ. Причем узнают они это, только когда приходит время подписывать акт выполненных работ. Бывают случаи, когда потребители пытаются оспаривать стоимость выполненных работ в суде, однако управляющая компания очень часто подтверждает, что потратила на указанные работы именно ту сумму, которая предъявлена собственникам. Для того, чтобы таких ситуаций не возникало, необходимо в договоре управления четко прописывать порядок заказа работ по текущему ремонту общего имущества.

**Совет**

*Попросите управляющую компанию составить не 1, а 2–3 сметы: экономичную, среднюю, максимальную (с наиболее качественными и долговечными материалами) — таким образом на общем собрании собственников будет проще решить, какой вариант выбрать.*