

ПРОГРАММА ПОДГОТОВКИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ИНСПЕКТОРОВ

1. ОСНОВЫ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА.
2. ФОРМЫ СОБСТВЕННОСТИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.
3. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.
4. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ. ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ. СМЕНА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

Республика Северная Осетия-Алания
26 апреля – 29 апреля 2021 г.



Основные источники жилищного законодательства.

«Жилищное право» - это совокупность правовых норм, регулирующих жилищные отношения субъективное право конкретного человека на жилое помещение институт гражданского права, включающий в себя нормы других отраслей права, посвященные либо непосредственно жилищным правоотношениям, либо отношениям, связанным с жильем

Жилищное право - это комплексная отрасль, в которой объединены нормы и правовые институты гражданского (большая часть норм), административного и других отраслей права

Находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (п. 1 ст. 72 Конституции РФ)

I. Федеральные нормативно-правовые акты:

1. Конституция РФ
2. ГК РФ
3. ЖК РФ
4. ЗК РФ
5. Градостроительный кодекс РФ
6. КоАП РФ
7. Иные Федеральные законы (Закон РФ от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в РФ»; Закон РФ от 25 июня 1993 г. «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ»; Федеральный закон от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" ; Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»; Федеральный закон от 24.06.1998 N 89-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об отходах производства и потребления" и проч.)
8. Постановления Правительства РФ
9. Указы Президента РФ;
10. Нормативных правовые акты федеральных органов исполнительной власти
11. Решения судов
12. Проч.

I. Региональные нормативно-правовые акты

II. Нормативно-правовые акты органов местного самоуправления

Конституция РФ гарантирует:

- Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным [законом](#), или на основании судебного решения (ст. 25 Конституции РФ) (п.п.. 1-3 ст. 3 ЖК РФ).
- Каждый, кто законно находится на территории Российской Федерации, имеет право свободно передвигаться, выбирать место пребывания и жительства. Решения (п. 1 ст. 27 Конституции РФ).
- Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища (п. 1 ст. 40 Конституции РФ), (ч. 4 ст. 3 ЖК РФ).
- Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище(п. 2 ст. 40 Конституции РФ).
- Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами(п. 3 ст. 40 Конституции РФ) (ст. 1 ЖК РФ);.

Принципы жилищного законодательства

- цивилизованное использование жилых помещений;
- необходимость беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав;
- признание равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из ЖК РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений;
- необходимость обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебная защита;
- обеспечение сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Действие жилищного законодательства во времени ст. 6 ЖК РФ

- Акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.
- Действие акта жилищного законодательства может распространяться на жилищные отношения, возникшие до введения его в действие, только в [случаях](#), прямо предусмотренных этим актом.
- В жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.
- Акт жилищного законодательства может применяться к жилищным правам и обязанностям, возникшим до введения данного акта в действие, в [случае](#), если указанные права и обязанности возникли в силу договора, заключенного до введения данного акта в действие, и если данным актом прямо установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Действие жилищного законодательства в пространстве

Обязательность применения жилищно-правовых норм в границах территории, на которую распространяется власть органа, принявшего соответствующий акт:

- на территории либо всей Российской Федерации
- субъекта РФ
- муниципального образования

Действие жилищного законодательства по кругу лиц

- распространяется на всех лиц, находящихся на территории действия жилищного законодательства ;
- распространяется на всех граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, лиц, осуществляющих частную практику, самозанятое население, Российскую Федерацию, субъекты РФ и муниципальные образования.;
- применяется к отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, если иное не предусмотрено федеральным законом

ВЕЩИ

(ст. 130 ЖК РФ)

Движимые

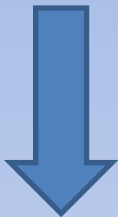
(право не подлежит регистрации, если это прямо не предусмотрено законом)

Недвижимые

(право подлежит обязательной государственной регистрации)

- земельные участки, участки недр
- все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч.
 - здания, сооружения
 - объекты незавершенного строительства
 - жилые и нежилые помещения, машино-места
- подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания
- иное имущество, если это предусмотрено законом

Формы собственности жилищного фонда



Частная собственность

- Субъекты:**
- граждане
 - юридические лица, в т.ч. некоммерческие организации

Ограничение:
отдельные виды имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам



Государственная собственность

- Субъекты:**
- РФ
 - субъекты РФ



Муниципальная собственность

- Субъекты:**
- муниципальные образования

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ

частный жилищный фонд

совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц

государственный жилищный фонд

совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ, и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ;

муниципальный жилищный фонд

совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям

жилищный фонд РФ

жилищный фонд субъекта РФ

Объекты жилищных прав

Жилые помещения

квартира, часть квартиры

структурно обособленное помещение в МКД, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении

жилой дом, часть жилого дома

индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании

комната

часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире

Основания возникновения права собственности на помещения в многоквартирном доме

Возникает с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено законом

- договор купли-продажи;
- договор дарения;
- наследование по закону и по завещанию;
- договор ренты;
- договор приватизации;
- договор долевого участия в строительстве;
- договор мены

Основания возникновения права собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Возникает с момента государственной регистрации права на помещение в МКД

Доля пропорциональна размеру общей площади помещения

- следует судьбе права собственности на помещения;
- находится в общей долевой собственности;
- доля выделению в натуре не подлежит (ст.37 ЖК РФ);
- условия договора о сохранении доли при отчуждении основного помещения ничтожны (ст. 38 ЖК РФ)
- самостоятельное отчуждение доли при сохранении права на помещение запрещено (ст. 38 ЖК РФ);
- Доля в праве на общее имущество не изменяется при смене собственника помещения в МКД;

Определение состава общего имущества:

Собственниками помещений в МКД

- выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- согласование условий ДУ с УК;
- установление стоимости услуг по содержанию жилого помещения;
- разрешение вопросов, связанных с проведением текущего и капремонта;
- возмездное использование общего имущества;

Органами местного самоуправления

- подготовка и проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации;
- контроль за содержанием общего имущества;

Органам государственной власти

- контроль за содержанием общего имущества;
- контроль за формированием фонда капремонта и качеством капремонта;

ЦЕЛЬ

Состав общего имущества в МКД

Ст. ст. 36 и 36.1 ЖК РФ

Постановление Правительства РФ от
13.08.2006 N 491

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

Федеральная комиссия по обеспечению прав
собственников
(НП «ЖКХ Контроль»)

Учреждена: 22 февраля 2017г. решением Света партнерства
«ЖКХ Контроль»

Руководитель: Андрей Пинчуков (РЦОК Костромской
области).

Первоначально вошли 34 члена, это как действующие
сотрудники сети «ЖКХ Контроль», так и известные эксперты
отрасли.

ЦЕЛЬ РАБОТЫ: выявление нарушений при использовании
общего имущества российских многоэтажек и на выработку
рекомендаций для Национального центра НП “ЖКХ
Контроль” по их устранению и работе с муниципальными
властями, а также на просвещение граждан в части их прав и
обязанностей при оформлении и содержании общедомового
имущества

Состав общего имущества в МКД

Ст. ст. 36 и 36.1 ЖК РФ

Постановление Правительства РФ от
13.08.2006 N 491

- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

Состав общего имущества в МКД

Ст. ст. 36 и 36.1 ЖК РФ

Постановление Правительства РФ от
13.08.2006 N 491

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; (КГС)
- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке (261-ФЗ – РСО) ";

ВВ! ОДПУ э/э, установленный РСО и ГП, не включаются в состав общего имущества!!!

Состав общего имущества в МКД

Ст. ст. 36 и 36.1 ЖК РФ

Постановление Правительства РФ от
13.08.2006 N 491

иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая:

- ✓ трансформаторные подстанции,
- ✓ тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД,
- ✓ коллективные автостоянки,
- ✓ гаражи,
- ✓ детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Состав общего имущества в МКД

для совместного использования собственниками помещений в нескольких МКД,
принявшими решение о создании товарищества собственников жилья

УСЛОВИЕ: наличие решения ОСС о порядке условия ОИ

к такому имуществу относится:

земельный участок, на котором расположен МКД, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
е объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

совместное использование общего имущества допускается проектной документацией, в соответствии с которой осуществлено строительство, реконструкция, капремонт таких домов, или технической документацией на эти дома;

обеспечение работоспособности общего имущества в одном МКД из числа таких домов достигается при условии подключения (технологического присоединения) к ОИ в другом МКД из числа указанных домов - для инженерных систем, оборудования, устройств.

Состав общего имущества в МКД

Ст. ст. 36 и 36.1 ЖК РФ

Постановление Правительства РФ от
13.08.2006 N 491

внутридомовые инженерные системы

ХВС

ГВС

ВОДООТВЕДЕНИЕ

- ✓ стояки,
- ✓ ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков,
- ✓ указанные отключающие устройства,
 - ✓ ОДПУ ХВС и ГВС
- ✓ первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков
- ✓ механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях.

- ✓ канализационные выпуски,
- ✓ фасонные части (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины, тройники)
 - ✓ стояки,
 - ✓ заглушки,
 - ✓ вытяжные трубы,
 - водосточные воронки,
 - ✓ прочистки,
- ✓ ответвления от стояков до первых стыковых соединений,
- ✓ другое оборудование, расположенное в этой системе

Состав общего имущества в МКД

Ст. ст. 36 и 36.1 ЖК РФ

Постановление Правительства РФ от
13.08.2006 N 491

внутридомовая инженерная система

газоснабжения

- ✓ газопроводы, проложенные от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа)
- ✓ места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к ВКГО,
 - ✓ резервуарные и (или) групповые баллонные установки сжиженных углеводородных газов, предназначенные для подачи газа в один МКД,
- ✓ газоиспользующее оборудование (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав ВКГО),
 - ✓ технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура,
 - ✓ система контроля загазованности помещений,
 - ✓ ОДПУ газа,
- ✓ ПУ газа, фиксирующие объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

Состав общего имущества в МКД

Ст. ст. 36 и 36.1 ЖК РФ

Постановление Правительства РФ от
13.08.2006 N 491

внутридомовые инженерные системы

Теплоснабжения (отопление)

- ✓ стояки,
- ✓ обогревающие элементы,
- ✓ регулирующая и запорная арматура,
- ✓ ОДПУ тепловой энергии,
- ✓ другое оборудование, расположенного на этих сетях

Решение ВС РФ
от 22 сентября
2009 г. N
ГКПИ09-725

Письмо Минстроя России от
01.04.2016 N 9506-АЧ/04 «По
вопросу отнесения обогревающих
элементов системы отопления,
находящихся внутри помещений
многоквартирных домов, к общему
имуществу собственников
помещений многоквартирных
домов»

Обогревающие элементы (батареи, радиаторы и проч.) в квартире = общее имущество:

- обслуживает более одного жилого или нежилого помещения
- не имеют отключающих устройств (запорной арматуры), расположенных на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, находящихся внутри квартир;
- не возможно отключение без ущерба П и ЗИ иных собственников;
- Нет иного разграничения зоны эксплуатационной ответственности в ДУ между УО и собственниками помещений в МКД

Состав общего имущества в МКД

Ст. ст. 36 и 36.1 ЖК РФ

Постановление Правительства РФ от
13.08.2006 N 491

внутридомовая инженерная система

электроснабжения

- ✓ вводные шкафы,
- ✓ вводно-распределительные устройства,
- ✓ аппаратура защиты, контроля и управления, ОДПУ электрической энергии,
- ✓ этажные щитки и шкафы,
- ✓ осветительные установки помещений общего пользования,
- ✓ электрические установки систем дымоудаления,
- ✓ система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода,
- ✓ грузовые, пассажирские и пожарные лифты,
- ✓ автоматические запирающиеся устройства дверей подъездов МКД,
- ✓ сети (кабели) от внешней границы до ИПУ э/э,
- ✓ другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.

Состав общего имущества в МКД

Ст. 36.1 ЖК РФ

денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете

Состав общего имущества в МКД

Ст. 36.1 ЖК РФ

денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытым в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете

Способы управления МКД (ст. 161 ЖК РФ)

Способ выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Цель:

- обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан,
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме,
- решение вопросов пользования указанным имуществом,
- предоставление коммунальных услуг гражданам,
- обеспечивать при прямых договорах постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства о:

- санитарно-эпидемиологическом благополучия населения,
- техническом регулировании,
- пожарной безопасности,
- защите прав потребителей

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения установлены постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2012г..

Способы управления МКД



Основания для возникновения права управления:

- решение общего собрания собственников;
- результаты открытого конкурса по отбору управляющей организации
- договор с застройщиком (временно до момента проведения конкурса)

NB! Назначение временной управляющей организации ОМСУ - это временное управление домом, не приравнивается ни к 1 из реализованных способов управления! Не влечет за собой обязанность назначенной УК заключить договоры с РСО, в т.ч. В части КР на СОИ!

Лицензирование деятельности по управлению МКД

ОГЖН

Лицензионная комиссия

5 лет

Лицензионные требования

Реестр лицензий

Аннулирование лицензии

Исключение омов из
реестра лицензий

Прекращение действия
лицензии

Воспрепятствование
надзорной деятельности

Неисполнение
предписаний

Грубое нарушение
лицензионных
требований

Договор управления (ДУ) (ст. 162 ЖК РФ):

ЛИЦЕНЗИЯ!!!!

Форма договора:

письменная

электронная с
использованием
системы

составление
1 документа,
подписанного
сторонами

заключается ДУ с каждым собственником помещения в таком доме на условиях, указанных в решении ОСС
! Размещается в ГИС ЖКХ УО

СТОРОНЫ ДУ:

1. УО
2. Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме

Условия ДУ устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений

! Каждый собственник помещения в МКД самостоятельно исполняет обязанности по ДУ МКД, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

НВ! ДЛЯ НОВОСТРОЕК:

Собственник = лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче

Договор управления (ДУ) (ст. 162 ЖК РФ):

СРОК ДЕЙСТВИЯ:

От 1 до 5 лет
(ОСС)

До 3 мес.
(застройщик)

От 1 до 3 лет
(конкурс)

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении ДУ МКД по окончании срока его действия такой ДУ считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ДУ.

Изменение и расторжение ДУ в форме, в которой он был заключен, в порядке, установленном ГК РФ.

Договор управления (ДУ) (ст. 162 ЖК РФ):

Начало
управления
МКД и
выставления
АИЕПД:
с даты
внесения
изменений в
реестр
лицензий
субъекта РФ в
связи с
заключением
ДУ МКД

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДУ:

- 1) состав общего имущества и адрес мкд;
- 2) Перечень
 - ✓ работ и (или) услуг по управлению мкд,
 - ✓ услуг и работ по содержанию и ремонту ои в мкд,
 - ✓ порядок изменения такого перечня
 - ✓ перечень КУ;
- 3) порядок определения цены договора,
 - ✓ размера платы за содержание и ремонт жилого помещения
 - ✓ размера платы за коммунальные услуги;
 - ✓ порядок внесения такой платы, за исключением платы при прямых договорах;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением УО ее обязательств по ДУ

**Договор управления (ДУ) (ст. 162 ЖК РФ):
односторонний отказ от исполнения ДУ**

в зависимости от оснований заключения:

Решение ОСС

В любой момент на основании решения ОСС, если УО не выполняет условий такого ДУ при принятии решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Конкурс

по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом

ОТЧЕТ УО ПО ДУ

**ЗАКОННЫЕ СРОКИ (П. 11
СТ. 162 ЖК РФ)
1 РАЗ В ГОД В 1 КВАРТАЛЕ
ГОДА, СЛЕДУЮЩЕГО ЗА
ОТЧЕТНЫМ**

ДОГОВОРНЫЕ СРОКИ

ЭКОНОМИЯ = ДОХОД УО

если по результатам исполнения ДУ МКД в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении ДУ фактические расходы УО оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ в МКД, предусмотренных ДУ, указанная разница остается в распоряжении УО при условии, что полученная УО экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению МКД, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных таким ДУ.

При этом ДУ МКД может быть предусмотрено иное распределение полученной УО экономии.

СОВЕТ МКД (ст. 161.1. ЖК РФ):



Нужен при следующих условиях:

- ✓ Нет ТСЖ и т.п.
- ✓ В доме более 4 квартир

Избирается решением ОСС.

Не избрали в течение 1 года, через 3 мес. после истечения 1 года ОМСУ созывает ОСС по вопросу создания СМКД



Не может быть 1 на несколько МКД

Количество членов – решение ОСС

(Не приняли – соразмерно количеству подъездов, этажей, квартир)

Срок полномочий – до переизбрания

Вознаграждение членов – решение ОСС:

- порядок выплаты;
- условия выплаты;
- порядок определения размера;

Комиссии собственников помещений:

- выбираются ОСС;
- коллегиальный совещательный орган;
- для подготовки предложений по отдельным вопросам.

Использование ГИС ЖКХ в работе СМКД – на основании решения ОСС.

СОВЕТ МКД (ст. 161.1. ЖК РФ): полномочия

- 1) обеспечивает выполнение решений ОСС помещений в МКД;
- 2) выносит на ОСС помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке:
 - ✓ пользования общим имуществом в МКД (в т.ч. земельным участком,
 - ✓ планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества;
 - ✓ обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг
 - ✓ по вопросам компетенции СМКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам:
 - ✓ планирования управления МКД,
 - ✓ организации такого управления,
 - ✓ содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений до рассмотрения на ОСС свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией.
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме (**АКТЫ**);
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;
- 7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, если наделен такой обязанностью решением ОСС.
8. Иное, не противоречащее закону.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД (ст. 161.1. ЖК РФ): полномочия

1) переговоры относительно условий договора управления до его утверждения ОСС, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров на СОИ и ремонт ОИ, предоставление КУ.

2) доводит до сведения ОСС результаты переговоров;

3) на основании доверенностей, выданных собственниками, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры при непосредственном управлении

По договорам, заключенным председателем СМКД, приобретают права и становятся обязанными:

- ✓ все собственники помещений в многоквартирном доме – решение ОСС,
- ✓ Собственники, давшие доверенность – при доверенности.
имею право получить копию заключенных договоров

4) контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

подписывает

- ✓ акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- ✓ акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- ✓ акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества

направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](#) настоящего Кодекса;

5) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг

ДОМ НЕ МОЖЕТ БЫТЬ «БРОШЕН», т.е. никем не управляться

Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

ОМСУ в случае, если в течение 6 месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано проводит конкурс.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Также конкурс должен быть проведен для новых домов.

В течение 20 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение 40 дней со дня размещения такого извещения проводит конкурс.

**Многоквартирный дом может управляться
только одной управляющей организацией (УК).**

НО!

**В доме может быть создано ТСЖ, которым будет
заключен договор управления с УК.**

**Это не требует проведения общего собрания
собственников (ОСС).**

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

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

Формы проведения ОСС

```
graph TD; A[Формы проведения ОСС] --> B[очного голосования  
(совместного присутствия  
собственников помещений в  
данном доме для обсуждения  
вопросов повестки дня и  
принятия решений по  
вопросам, поставленным на  
голосование)]; A --> C[очно-заочного голосования]; A --> D[заочного голосования (опросным путем  
или с использованием системы в  
соответствии со статьей 47.1  
настоящего Кодекса)];
```

очного голосования
(совместного присутствия
собственников помещений в
данном доме для обсуждения
вопросов повестки дня и
принятия решений по
вопросам, поставленным на
голосование);

очно-заочного голосования

заочного голосования (опросным путем
или с использованием системы в
соответствии со статьей 47.1
настоящего Кодекса);

ОНЛАЙН-ГОЛОСОВАНИЕ



**Система используется для размещения (п. 1 ст. 47.1
ЖК РФ) :**

- сообщений о проведении ОСС в МКД,
- решений, принятых ОСС в МКД,
- итогов голосования,
- для хранения протоколов ОСС в МКД
- размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование
- осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- На первом ОСС в системе администратор =
= инициатор ОСС.
- Определяет:
 - порядок приема решений собственников,
 - продолжительность голосования.
 - На первом ОСС в системе в повестку дня включаются вопросы о:
 - » выборе администратора
 - » о порядке приема им сообщений о проведении ОСС и решений собственников по вопросам повестки дня ОСС,
 - » о продолжительности голосования .

ОТКАЗ ОТ ПРОВЕДЕНИЯ ОСС

- МОЖЕТ БЫТЬ ОФОРМЛЕН В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ ЛЮБЫМ СОБСТВЕННИКОМ И НЕ ПОЗДНЕЕ, ЧЕМ ЗА 5 Р/ДНЕЙ ДО ДАТЫ ПЕРВОГО ГОЛОСОВАНИЯ В СИСТЕМЕ ПЕРЕДАН ОРГНИЗАЦИИ, УПРАВЛЯЮЩЕЙ ДОМОМ;
- ПИСЬМЕННЫЙ ОТКАЗ ПОДЛЕЖИТ РЕГИСТРАЦИИ; В СРОК НЕ ПОЗДНЕЕ 2 Р/ДНЕЙ ПЕРЕДАЕТСЯ ИНИЦИАТОРУ СОБРАНИЯ;
- ЗАПРЕТ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОСС В ЗАОЧНОЙ ФОРЕМ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СИСТЕМЫ ПРИ ПОСТУПЛЕНИИ ОТКАЗОВ ОТ СОБСТВЕННИКОВ , ОБЛАДАЮЩИХ БОЛЕЕ, ЧЕМ 50% ГОЛОСОВ ОТ ИХ ОБЩЕГО ЧИСЛА!

По общему правилу общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа
ГОЛОСОВ.

Данные по необходимому кворуму см. в СИМ 7.

Подготовка и проведение ОСС:

1. выбор инициатора ОСС, кандидатур председателя и секретаря ОСС, счетной комиссии;
2. формирование повестки дня ОСС (вопросы, которые будет рассматривать собственники);
 - 2.1. разработка документов, необходимых для проведения ОСС;
3. получение реестра собственников, имеющих право голоса;
4. выбор формы проведения ОСС, времени (периода) и места проведения ОСС;
 5. подготовка уведомления о проведении ОСС;
 6. уведомление собственников о предстоящем ОСС;
 7. проведение ОСС;
 8. подведение итогов, составление протокола;
9. направление оригиналов документов по проведенному ОСС в адрес УК (при таком способе управления);
10. обеспечение хранения документов по проведенному ОСС .

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ

Обязанность по ведению:

- УО;
- ТСЖ;
- ЖСК;
- ЖК;
- ПК;

Право требовать реестр: собственник помещения или иной лицо – инициатор собрания

Срок предоставления реестра: 5 дней с момента получения письменного заявления (в т.ч. через ГИС ЖКХ)

Содержание реестра:

- ФИО (при наличии О) собственника помещения в МКД,
- полное наименование и ОГРН ЮЛ – собственника,
- номер помещения в МКД,
- сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в МКД.

Требований Закона о защите персональных данных не распространяются

УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОСС

Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за **десять дней до даты его проведения**. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме 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.

**В сообщении о проведении общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
должны быть указаны:**

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

При использовании системы дополнительно в повестке дня указывается:

- 1) сведения об администраторе ОСС (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (для юридического лица), ФИО, паспортные данные, место постоянного проживания, номер телефона, адрес электронной почты (для физического лица);
- 2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;
- 3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;
- 4) порядок приема администратором ОСС оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

КОГДА УК ОБЯЗАНА ОРГАНИЗОВАТЬ ПРОВЕДЕНИЕ ОСС?

ПО СОБСТВЕННОЙ ИНИЦИАТИВЕ

В повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по усмотрению УК.

ПО ИНИЦИАТИВЕ СОБСТВЕННИКОВ

на основании их письменного обращения с указанием вопросов повестки дня желаемого ОСС

ВАЖНО!!!!!! Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

ПРОТОКОЛ ОСС

в повестку дня ОСС могут быть включены вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по усмотрению УК.

ВАЖНО!!!!!! Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

10 дней на составление



В теч. 10 дней:
– направить в УО **ОРИГИНАЛЫ**
- уведомить собственников о принятых решениях



В теч. 5 дней – УО – в ОГЖН



ОГЖН хранит 3 года

Уполномоченный собственник хранит любой срок копии документов

ОСС в форме заочного голосования

УСЛОВИЕ ПРОВЕДЕНИЯ:

- ОСС очное не состоялось из-за отсутствия кворума;
- повторное уведомление собственников;
- мнения лиц, явившихся на очное собрание не учитывается, они голосуют повторно;
- идентичность повестки дня с собранием, которое признано несостоявшимся;
- учет проголосовавших происходит не позднее даты, указанной в уведомлении.
- Голосование только в письменной форме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы

- Условие: наличие решения ОСС об использовании ГИС ЖКХ для проведения ОСС.
- Не позднее чем за 14 дней до даты начала проведения ОСС с использованием системы администратору общего собрания должно быть передано сообщение о проведении соответствующего ОСС, отвечающее установленным требованиям, в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или собственником, по инициативе которого созывается внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

ГОЛОСОВАНИЕ НА ОСС

- Право голоса: обладают собственники помещений в данном доме.
- Голосование лично или через своего представителя.
- Представитель собственника действует в соответствии с полномочиями, основанными на нормативно-правовых актах органов власти либо составленной в письменной форме доверенности на голосование.
- Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.
- Количество голосов: пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.
- Способ голосования зависит от формы проведения ОСС:
 - для очного – любой способ (поднятие рук, письменная форма);
 - для очно-заочного – письменная форма;
 - Для заочного – письменная форма

Что должно быть указано в решении собственника на ОСС?

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

ВАЖНО: решения по вопросам повестки дня должны содержать указание на принятое решение только в одной графе. Неверно оформленные решения при подсчете голосов не учитываются!!!!

Например: правильный вариант:

За	Против	Воздержался
		+ (может быть любой знак)

Например: неправильный вариант:

За	Против	Воздержался
Да (+ и т.п.)	Нет (- и т.п.)	Нет (- и т.п.)

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 января 2019 г. № 44/пр “Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор”

Требования

к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах

Протокол общего собрания составляется в письменной форме в сроки, установленные общим собранием, но не позднее чем через десять календарных дней с даты проведения общего собрания.

Протокол общего собрания оформляется секретарем общего собрания, который избирается решением общего собрания.

Протокол общего собрания должен содержать следующие сведения:

- а) наименование документа;
- б) дата и номер протокола общего собрания;
- в) дата и место проведения общего собрания;
- г) заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
- д) содержательная часть протокола общего собрания;
- е) информация о месте (адресе) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

В случае, если содержательная часть протокола общего собрания содержит указание на наличие приложений, к протоколу общего собрания прилагаются перечисленные в ней документы.

Подписание протокола ОСС

Протокол общего собрания подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов.

В случае, предусмотренном пунктом 23 настоящих Требований (НЕ ВЫБРАНЫ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ И СЕКРЕТАРЬ ОСС) , протокол общего собрания подписывается также инициатором проведенного общего собрания.

В случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 136 Жилищного кодекса (о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава)

Российской Федерации, протокол общего собрания должен быть подписан всеми собственниками помещений в многоквартирном доме.