

РосКвартал 

Онлайн-семинар
**«Правила жизни
председателей Совета МКД»**

Михаил Терновой

29 августа 2018, начало В 10:30 (МСК)

Михаил Терновой

- ✓ Руководитель отделения Ассоциации председателей Советов МКД Московской области в г.о. Черноголовка
- ✓ Член Общественного совета при Министерстве жилищного хозяйства Московской области

Организационные моменты

- ✓ Вопросы можно задавать в чате вебинарной комнаты в специальной вкладке справа, но требуется зарегистрироваться в YouTube (Google)
- ✓ ВСЕ материалы, которые упоминаются на вебинаре, и образцы документов будут отправлены ВСЕМ участникам и членам Клуба
- ✓ Ответы на вопросы, которые не успели разобрать на вебинаре, будут опубликованы на портале РосКвартала и в сообществе «Про ЖКХ»
- ✓ Вебинар эффективней смотреть и слушать, записывая ключевые моменты
- ✓ Трансляция может периодически пропадать, но в записи всё будет хорошо
- ✓ Приветствуется здоровый скептицизм, активное участие в вебинаре
- ✓ НЕ приветствуется грубость, втягивание в дискуссию

Принятые сокращения

- ✓ **МКД** – многоквартирный дом
- ✓ **ОИ** – общее имущество
- ✓ **УО** – управляющая организация
- ✓ **ТСЖ/ТСН** – товарищество собственников жилья/недвижимости
- ✓ **ГЖИ** – государственная жилищная инспекция
- ✓ **ОСС** – общее собрание собственников
- ✓ **СД** – совет дома
- ✓ **ОМСУ** – орган местного самоуправления
- ✓ **СиР** – содержание и ремонт
- ✓ **КУ** – коммунальные услуги
- ✓ **КР** – коммунальный ресурс
- ✓ **ХВС/ГВС** – холодное/горячее водоснабжение
- ✓ **ДУ** – договор управления
- ✓ **РСО** – ресурсоснабжающая организация
- ✓ **ФКР** – фонд капремонта
- ✓ **ИТП** – индивидуальный тепловой пункт

Актуальность темы для УО/ТСЖ/ ЖК

Председатель Совета МКД – посредник между жителями дома и УО.
Хороший председатель умеет сделать так, чтобы жители были довольны УО,
а УО качественно исполняла свои обязанности.

Для этого он:

- ✓ Оперативно заверяет претензии и акты
- ✓ Выступает с предложениями о планировании и организации управления в МКД
- ✓ Даёт заключения по условиям проектов договоров от УО

Председателю Совета МКД выгодно поддерживать деловые отношения с УО,
чтобы добиться лучшего содержания своего дома.

О чём мы поговорим

- ✓ Как организовать деятельность Совета МКД: план и лучшие практики
- ✓ Когда в многоквартирном доме не нужен Совет МКД
- ✓ Кто и как контролирует деятельность председателя Совета МКД
- ✓ Можно ли Совету МКД назначить вознаграждение и как это сделать
- ✓ Нужно ли председателю Совета МКД знать стандарты управления МКД
- ✓ Какую роль Совету МКД играют в благоустройстве придомовой территории
- ✓ Когда председателю Совета МКД нужна доверенность, и кем она выдаётся
- ✓ Нужно ли Совету МКД «дружить» с управляющей организацией и почему
- ✓ Можно ли Совету МКД делегировать полномочия ОСС
- ✓ Что делать, если собственники не хотят создавать Совет МКД

Что такое Совет МКД

с точки зрения закона, и кто его должен создавать

Создание СД – обязанность собственников, но если СД не создан, обязанность провести собрание ложится на администрацию муниципального образования.

- ✓ **Регистрация не нужна.** ОМСУ в срок 3 мес. созывает ОСС с повесткой о выборе СД или создании ТСЖ. Один дом – один совет. Количество членов – на усмотрение собственников «с учётом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир»
- ✓ Совет дома можно не создавать, если дом управляется ТСЖ/ЖСК или в нём 4 и меньше квартир

Что делает СД?

1. Обеспечивает **выполнение решений ОСС** в МКД.
2. **Выносит на ОСС** в МКД в качестве вопросов для обсуждения **предложения** о порядке пользования ОИ в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по СиР ОИ в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении ОИ в данном доме и предоставления КУ, а также предложения по вопросам компетенции совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК.

Что делает СД?

3. **Представляет** собственникам помещений в МКД **предложения** по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, СиР ОИ в МКД.
4. **Представляет** собственникам помещений в МКД до рассмотрения на ОСС в данном доме **своё заключение** по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией.

Что делает СД?

5. Осуществляет **контроль за оказанием услуг и (или) выполнением** работ по управлению МКД, СиР ОИ в МКД и за качеством предоставляемых КУ собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав ОИ в данном доме.
6. **Представляет** на утверждение годового ОСС в МКД **отчёт** о проделанной работе.



Что делает СД?

Статья 161.1 ЖК РФ

7. Осуществляет принятие решений о текущем ремонте ОИ в МКД в случае принятия соответствующего решения ОСС в МКД в соответствии с п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ



Председатель СД

- ✓ Председатель избирается на ОСС из членов совета, руководит деятельностью совета
- ✓ Ведёт работу по согласованию ДУ, докладывает о результатах на ОСС, контролирует выполнение ДУ и предоставления КУ



Срок полномочий СД

- ✓ Совет дома переизбирается **каждые 2 года**, но решением ОСС можно предусмотреть другой срок полномочий. В случае неприятия решения о переизбрании, полномочия автоматически продлеваются на тот же срок
- ✓ В любой момент любой **собственник может инициировать** проведение ОСС по переизбранию Совета, если он не исполняет обязанности должным образом. На общем собрании можно принять положение о СД, где прописать полномочия, сроки переизбрания
- ✓ ЖК РФ даёт возможность так же выбрать комиссии из числа собственников по отдельным вопросам управления МКД
- ✓ С точки зрения ГК РФ совет дома не юрлицо и регистрации не подлежит

Понятие ОИ собственников

Общее имущество. Глава 6 ЖК РФ

1. 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).



Захват ОИ

- ✓ **Обратите внимание** – зачастую помещения общего имущества (технические подвалы, колясочные, чердаки и даже мусоросборные камеры) «принадлежат» муниципалитетам незаконно
- ✓ **Отчуждение**, как правило, начинается с ошибочного определения статуса помещения специалистами комитета муниципального имущества, не учитывающих проектного предназначения помещения
- ✓ Схема проста. Помещение произвольно записывается в **реестр муниципальной собственности**, затем сдается в аренду, а потом уже со справкой из БТИ, что в помещении магазин, регистрируется в государственном реестре прав, как муниципальная собственность. После этого оно может быть и продано. Тогда имущество уходит из общего имущества собственников навсегда
- ✓ Активно борется с этим НП «ЖКХ Контроль» и его активный член Андрей Пинчуков

Понятие ОИ собственников

2. 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.
3. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Понятие ОИ собственников

4. Земельный участок, на котором расположен данный дом, **с элементами озеленения и благоустройства**, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства **данного дома** и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.



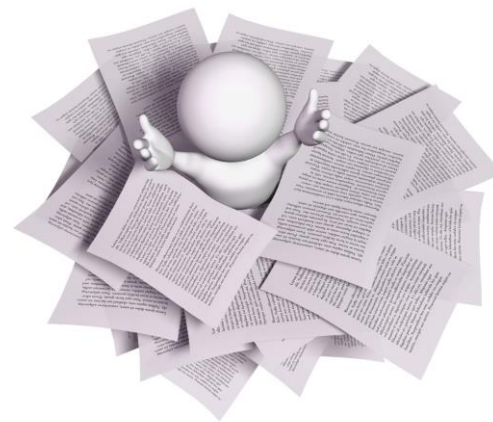
Границы и размер земельного участка

- ✓ В Московской области 191-ОЗ «О благоустройстве...». В отношении МКД, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границе таких домов, размеры прилегающей территории определяются схемами уборки территорий муниципальных образований.
- ✓ По № 131-ФЗ Правила благоустройства территории муниципального образования **могут регулировать вопросы:**
 - ... 13) **участия**, в том числе финансового, **собственников** и (или) иных законных владельцев зданий, строений, сооружений, земельных участков (за исключением собственников и (или) иных законных владельцев помещений в МКД, земельные участки под которыми не образованы или образованы по границам таких домов) **в содержании прилегающих территорий.**

Границы и размер земельного участка

Для передачи в **общую долевую** собственность земельного участка под МКД, он должен быть сформирован надлежащим образом.

Если земельный участок **не сформирован, не поставлен на кадастровый учет и не передан в общую долевую собственность** владельцев помещений, содержать такой участок должен его **собственник (муниципалитет)**.



Пользование ОИ

- ✓ Собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются ОИ в МКД
- ✓ Уменьшение размера ОИ в МКД возможно только с **согласия всех собственников** помещений в данном доме путём его реконструкции



Пользование ОИ

- ✓ По решению собственников помещений в МКД, принятому на ОСС, объекты ОИ в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, **если это не нарушает права и законные интересы** граждан и ЮЛ
- ✓ Можно сдать в аренду помещение, наружную или внутреннюю стену (реклама, интернет-провайдеры) и получать доход от сдачи. Если в ТСН/ТСЖ всё просто – это доход ЮЛ, то с УО и доходом собственников есть проблемы с НДФЛ



Пользование ОИ

- ✓ Приспособление ОИ в МКД для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД допускается **без решения ОСС** в МКД только в случае, если такое приспособление **осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников**



Что ещё входит в ОИ собственников

Собственникам помещений в МКД принадлежат права **на денежные средства, находящиеся на специальном счёте, предназначенном для перечисления средств на проведение капремонта ОИ в МКД и открытом в кредитной организации, и сформированные за счёт взносов на капремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счёте.**



Ограничения в распоряжении ОИ

Собственник помещения в многоквартирном доме **не вправе**:

1. Осуществлять **выдел в натуре** своей доли в праве общей собственности на ОИ в МКД.
2. **Отчуждать свою долю в праве общей собственности** на ОИ в МКД, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.



Расходы на ОИ

- ✓ Собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание ОИ в МКД пропорционально доле в праве общей собственности на ОИ в таком доме указанного собственника. Расчёт ведётся с м2 помещения
- ✓ Стоимость содержания одинакова для жилых и нежилых помещений, независимо от пользования ОИ





Взаимодействие Совета МКД и УО на бумаге и на практике

Исполнение полномочий СД

- 1. Обеспечение выполнения решений ОСС. Как этого добиться?**
Например, ОСС решило сдать часть ОИ за определённую сумму и уполномочило это сделать УО, а УО сдала это имущество, только за гораздо меньшую сумму. Что делать? Только обращаться от СД в УО, а если не помогает – в ГЖИ или суд.



Исполнение полномочий СД

2. Вынесение на ОСС для обсуждения предложений:

о порядке пользования ОИ в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом. Обычно такими вопросами занимается УО и минуя СД выносит их сразу на ОСС. Если СД активный (живой), можно брать вопросы пользования ОИ в свои руки.



Исполнение полномочий СД

2. Вынесение на ОСС для обсуждения предложений:

о порядке планирования и организации работ по СиР ОИ в МКД.

Обычно по этим вопросам «голова болит» у сотрудников УО.

Сомневаюсь, что они будут рады вашему вмешательству в этот процесс.

Привлекать СД к управлению дома пытаются и на региональном уровне.

Пример: распоряжение МинЖКХ МО от 18 августа 2015 года № 188-РВ « Об утверждении форм документов по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации». В форме акта сезонного осмотра ОИ МКД обязательно должны быть подписи представителей СД, но у УО есть возможность манёвра, т. к. в скобках указано (собственников).

Исполнение полномочий СД

2. Вынесение на ОСС для обсуждения предложений:

о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении ОИ в МКД и предоставления КУ.

Естественно проекты договоров с СД обычно никто не обсуждает, но мы говорим об идеальном СД и идеальной УО. В настоящий момент у собственников есть возможность перейти на прямые договоры с поставщиками КР и платить напрямую ресурсникам. Ведь УО является не поставщиком, а только исполнителем КУ, таких как услуги ХВС и ГВС, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и услуг по обращению с ТКО (с 2019). Для этого собственники должны провести ОСС, а для нежилых помещений прямые договоры обязательны с 2017 года.

Исполнение полномочий СД

2. Вынесение на ОСС для обсуждения предложений:

по вопросам компетенции совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ.

Понятно, что созданные и действующие комиссии по различным вопросам деятельности дома — это высший пилотаж, практически уровень ТСЖ и скорее актуально для домов с большим количеством квартир и организованными собственниками.

Исполнение полномочий СД

3. **СД представляет собственникам помещений в МКД предложения** по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, СиР ОИ в данном доме.

Планирование управления – выбор формы управления (УО/ТСЖ/непосредственное). Организация управления – выбор УО. По СиР лучше всего взаимодействовать с выбранной УО и согласовывать предложенные ею работы.



Исполнение полномочий СД

4. **Представляет собственникам помещений своё заключение** по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании.

Если собственники в доме активные и есть работающий СД, он обсуждает с УО условия ДУ.

Если стороны договорятся, заключение будет положительным, если не пришли к согласию, СД может сообщить собственникам о причинах, по которым не следует заключать такой договор и в чем он ущемляет их права.

Пример: <http://chgtown.ru/articles/contract-management/>

Исполнение полномочий СД

5. СД осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, СиР ОИ в МКД за качеством предоставляемых КУ собственникам.

То есть СД контролирует работу УО и/или РСО. Если УО заинтересована во взаимодействии с СД, она будет предоставлять акты выполненных работ, по форме согласно приказу Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр и ПП РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне...».

Если УО не заинтересована, то придётся добиваться и выполнения работ и отчётов в т.ч. и через ГЖИ и т. д.

Исполнение полномочий СД

СД – представляет интересы собственников МКД

УО – интересы учредителей

Если найти разумный баланс интересов, то может получиться взаимовыгодный диалог и сотрудничество. Если же УО преследует только свою основную цель — получение прибыли, то договориться и добиться работы будет очень сложно, проще сменить форму управления на ТСЖ, тем более если есть активные собственники.



Взаимодействие совета МКД и собственников помещений

СД представляет интересы собственников, следовательно, **нужно взаимодействовать** с собственниками.

- ✓ Нужно доводить до них информацию о работе УО, о предложениях СД по улучшению условий проживания в МКД.
- ✓ Обязательно предоставлять ежегодный отчёт собственникам и проводить ежегодное ОСС, чтобы они видели, что СД работает и заботится об их интересах.

Для информирования собственников используйте информационные доски в подъездах, рассылку по электронной почте, через мессенджеры.

Взаимодействуйте с собственниками и вы удивитесь, сколько людей готовы помочь в улучшении качества своей жизни и своих соседей.

Доверенность председателю Совета МКД: для чего и кем выдается?

В ЖК РФ предусмотрена возможность передачи собственниками своих полномочий на заключение **ДУ МКД** (на условиях, указанных в решении ОСС) при помощи **доверенности**.

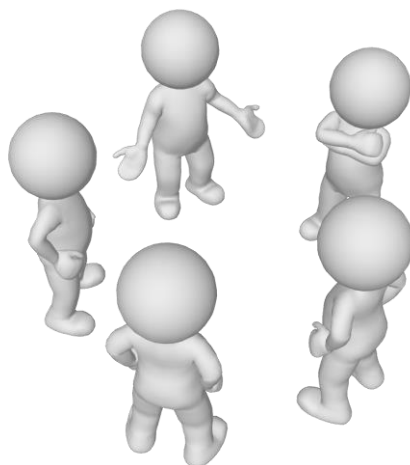
Такая доверенность может быть выдана решением ОСС, что **подтверждает судебная практика**. Так же собственники могут выдать председателю доверенность на представление их интересов в суде или перед третьими лицами.



Вознаграждение Совета МКД

ОСС в МКД вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета МКД, в том числе председателю Совета МКД.

Такое решение **должно содержать** условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера (ч. 8.1 ст. 161.1 ЖК РФ)



Вознаграждение Совета МКД

Обычно, если назначается вознаграждение председателю/членам СД, то **оно привязывается к стоимости** содержания и текущего ремонта помещения, принадлежащего такому собственнику.

Однако на ОСС может быть **установлен любой размер** вознаграждения. В этом же решении устанавливается порядок его выплаты (обычно через УО). В таком случае, **по мнению Минфина**, УО является налоговым агентом и уплачивает НДФЛ и страховые взносы с суммы вознаграждения, кроме соцстраха. Однако **Минстрой считает**, что страховые взносы уплачивать не обязательно, т. к. председатель СД не выполняет работ и не оказывает услуг УО.

Деятельность Совета МКД: с чего начать работу, какие поставить цели

1. Разберитесь с составом ОИ. Принципиально всё прописано в ЖК РФ, но для дальнейшей работы надо понимать и **знать количественные и качественные характеристики ОИ**, т. к. от этого зависят и расходы и возможные доходы МКД (помещения, инженерное оборудование, лифт(ы), уборочная площадь, земельный участок, крыша и т. д.), **осмотрите всё**.
2. Изучите действующий ДУ. Проверьте, насколько его условия соответствуют вашим требованиям и действующему законодательству.

Деятельность Совета МКД: с чего начать работу, какие поставить цели

3. Изучите отчёт УО за **предыдущий год**. Из отчёта можно увидеть, на какие цели УО потратила ваши средства. Проверьте перечень работ и услуг, которые вам предоставляют на соответствие **ПП РФ № 290** и реальным потребностям дома. Возможно, УО предоставляет вам услуги, которые совершенно не нужны, или по завышенным ценам. **Например:** УО считает обслуживание ИТП из расчёта рекомендованных МинЖКХ МО 1,8 руб/м² на сумму около 33000 руб/мес. И за эти деньги не делается ровным счётом ничего.
4. Познакомьтесь с руководством вашей УО и с техником-смотрителем или аналогичным персоналом УО, обслуживающим ваш дом. Покажите им, что вы готовы отстаивать права собственников и с вами лучше договариваться по-хорошему.

Деятельность Совета МКД

с чего начать работу, какие поставить цели

5. **Проведите встречу СД с руководством УО.** Попробуйте согласовать условия ДУ, которые вас устроят. Только обязательно СД, не в одиночку. Обозначьте, что у вас единая общая позиция. Помните, что вы являетесь заказчиком услуг, а УО всего лишь исполнитель. У вас всегда есть возможность сменить УО или форму управления.
6. **Разберитесь в капремонте.** Выясните на какой год и какие работы запланированы по вашему дому региональным фондом и какие реальные.

Стандарты управления МКД

Стандарты управления МКД установлены:

- ✓ ПП РФ от 15.05.2013 № 416
- ✓ ПП РФ от 13.08.2006 № 491
- ✓ ПП РФ от 03.04.2013 № 290



Стандарты управления МКД

Постановление предусматривает, что управление МКД обеспечивается выполнением следующих стандартов:

1. Приём, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов.
2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих ОИ в МКД на основании договоров.

Стандарты управления МКД

3. Подготовка предложений по вопросам СиР ОИ в МКД доме для их рассмотрения ОСС в МКД, в том числе:
- **разработка** с учётом минимального **перечня услуг и работ по СиР ОИ в МКД**, а в случае управления МКД товариществом или кооперативом – формирование годового плана СиР ОИ в МКД
 - расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учётом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ)

Стандарты управления МКД

- **подготовка предложений по вопросам проведения капремонта** (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объёма используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности
- **подготовка предложений** о передаче объектов ОИ в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора
- обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам СиР ОИ в МКД и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов

Стандарты управления МКД

4. **Организация** собственниками помещений в МКД, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных ДУ МКД, управляющей организацией **рассмотрения ОСС в МКД**, общим собранием членов товарищества или кооператива (далее – собрание) **вопросов, связанных с управлением МКД**, в том числе:
- **уведомление**, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, собственников помещений в МКД, членов товарищества или кооператива о проведении собрания
 - **обеспечение ознакомления** собственников помещений в МКД, членов товарищества или кооператива с документами собрания, подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания

Стандарты управления МКД

- подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания
- документальное **оформление решений**, принятых собранием
- **доведение до сведения** собственников помещений в МКД, членов товарищества или кооператива **решений, принятых на собрании**



Стандарты управления МКД

5. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утверждённым решением собрания, в том числе:
- определение способа оказания услуг и выполнения работ
 - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ
 - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по СиР ОИ в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД
 - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по СиР ОИ в МКД

Стандарты управления МКД

- заключение с собственниками и пользователями помещений в МКД договоров, содержащих условия предоставления КУ
- заключение договоров энергоснабжения, теплоснабжения и (или) ГВС, ХВС, водоотведения, поставки газа с РСО в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД КУ соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ)
- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме

Стандарты управления МКД

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по СиР ОИ в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приёмки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества
- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по СиР ОИ в МКД



Стандарты управления МКД

6. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.



Стандарты управления МКД

7. Организация и осуществление расчётов за услуги и работы по СиР ОИ в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, и КУ, в том числе:
- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на СиР ОИ в МКД и КУ в соответствии с требованиями законодательства РФ
 - оформление платёжных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в МКД
 - осуществление УО, товариществами и кооперативами расчётов с РСО за КР, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в МКД КУ соответствующего вида
 - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и КУ, предусмотренную ЖК РФ

Стандарты управления МКД

8. Обеспечение собственниками помещений в МКД, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению МКД, в том числе:
- предоставление собственникам помещений в МКД отчётов об исполнении обязательств по управлению МКД с периодичностью и в объёме, которые установлены решением собрания и ДУ МКД
 - раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утверждённым постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731

Роль Советов МКД

в планировании и проведении работ

- ✓ СД, являясь законным представителем собственников помещений в МКД, вправе рассматривать предложения УО по планируемым работам по текущему/капитальному ремонту, благоустройству придомовой территории и согласовывать, либо не согласовывать такие работы до вынесения на ОСС
- ✓ По придомовой территории обязательно понимать, какой земельный участок и какие именно элементы озеленения и благоустройства на нём относятся к общей долевой собственности владельцев помещений в МКД. В случае неправомерного отнесения к общей долевой собственности объектов, нужно инициировать процедуру признания их бесхозными с последующей передачей на баланс муниципалитета

Роль Советов МКД

в планировании и проведении работ

В соответствии с п. 3 ст. 189 ЖК РФ **не менее чем за шесть месяцев** (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта РФ) до наступления года, в течение которого должен быть проведён капремонт ОИ в МКД в соответствии с **региональной программой** капремонта, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по СиР ОИ в МКД, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в МКД **формируют ФКР** на счёте **регионального оператора**) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капремонта, необходимом перечне и об объёме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капремонта ОИ в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ.

Роль Советов МКД

в планировании и проведении работ

ОМСУ утверждают, что такие предложения предоставляются собственникам МКД путём размещения региональных программ на сайтах региональных ФКР. Может быть это и так, но в Московской области на сайте фонда я не видел информации **о сроке начала капремонта, кроме года, стоимости работ, о порядке и об источниках финансирования капремонта ОИ в МКД** и других предложений, связанных с проведением такого капремонта.



Роль Советов МКД

в планировании и проведении работ

- ✓ В таких условиях перед Советом МКД стоит задача **отследить** на сайте регионального фонда капремонта МКД появление своего дома в краткосрочном плане ремонта и **проверить**, насколько планируемые работы соответствуют потребностям дома.
- ✓ При нормальных рабочих взаимоотношениях с УО, СД может инициировать ОСС по вопросу проведения капремонта на основании данных УО и передать решение ОСС о необходимости капремонта в ОМСУ и региональный ФКР.



Документы Совета МКД

К таким документам могут быть отнесены:

- ✓ Положение о СМКД
- ✓ Реестр собственников в МКД (согласно ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ, управляющая компания обязана предоставить реестр собственников помещений в МКД инициатору ОСС по письменному обращению или обращению в ГИС ЖКХ в течение **пяти дней**. Согласие остальных собственников на предоставление реестра с персональными данными в целях созыва и организации проведения ОСС **не требуется**)
- ✓ Доверенности на представление собственников на ОСС
- ✓ Копия технического паспорта МКД, копии другой технической документации, включая паспорта инженерно-технического оборудования дома
- ✓ Прочие документы, которые могут потребоваться в работе СД

Отчётность Совета МКД

Совет МКД является органом управления МКД, **подотчётен ОСС**, им избирается и им же может быть распущен или переизбран.

В соответствии с п. 5 ст. 161.1 ЖК РФ СД представляет на утверждение годового ОСС в МКД отчёт о проделанной работе за год.



Практики эффективного управления МКД – 2018

РосКвартал проведёт семинары на самые «горячие» темы ЖКХ в 21 городе осенью 2018 года.

Разберём 4 большие темы:

1. Разбор сложных разделов ГИС ЖКХ
2. Пошаговый план утверждения нового размера платы за жилое помещение на общем собрании собственников помещений в МКД
3. Эффективное взаимодействие с контролирующими органами
4. Лучшие практики работы управляющих с жителями МКД

Семинар разработан специально для **представителей управляющих организаций, ТСЖ и ЖСК**, желающих **улучшить работу** своей организации.

Выберите ваш город и зарегистрируйтесь на семинар: <https://roskvartal.ru/all-events>

ВАШИ ВОПРОСЫ

Не стесняйтесь – спрашивайте!

РосКвартал 

Онлайн-семинар
**«Правила жизни
председателей Совета МКД»**

Михаил Терновой
ternovoy@mail.ru