

Менеджер местного сообщества

**Управляющая
компания, собственники, совет
многоквартирного дома:-конфликт
интересов?**



Лукичев А.Н.

первый заместитель директора НИИ

государствования и местного самоуправления

КАК МОЖНО УПРАВЛЯТЬ ДОМОМ



Управление многоквартирным домом управляющей компанией
осуществляется на основании ст. 162 ЖК РФ.

**Организацию управления и взаимоотношения между его
участниками можно представить в виде схемы:**



ЧТО НАПИСАНО В НОВЫХ СТАНДАРТАХ СЕРВИСА УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ

1. В ПОДЪЕЗДЕ

1 РАЗ В СУТКИ

■ Для первых 2 этажей **ежедневная влажная уборка лестничных площадок, лифтов, тамбуров и др.**

■ Для других этажей **2 раза в неделю сухая и 1 раз в неделю влажная.**

2 РАЗА В СУТКИ

■ Очистка **систем защиты от грязи** - металлических решёток, прямков и др.

2 РАЗА В НЕДЕЛЮ

■ Влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил, почтовых ящиков.

3 РАЗА В ГОД

■ **мытьё окон.**

■ Прямоугольник



2. ВО ДВОРЕ

1 РАЗ В СУТКИ

■ Подметание и уборка **придомовой территории.**

■ Уборка **детских площадок.**

2 РАЗА В СУТКИ

■ Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, один из которых - до 7 часов утра, ещё один - вечером.

■ Полив тротуаров **в жаркие дни.**

2 РАЗА В МЕСЯЦ прочистка ливневой канализации.

■ Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов **от снега и льда** при толщине слоя свыше 5 см.



■ Сдвигание **свежевыпавшего снега** и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.

3. АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА



Работает круглосуточно. Время дозвона - не более 5 минут, в противном случае - обратный вызов звонившему.



Локализация аварии внутридомовых инженерных систем - не более чем в течение 30 минут с момента регистрации заявки.



Ликвидация засоров внутридомовой системы водоотведения и мусоропроводов в течение 2 часов с момента регистрации заявки.

СОВЕТ ДОМА



СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ: УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ



**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ**

ДОГОВОР
на предоставление
коммунального
ресурса с РСО

платежи

**БАНКОВСКИЙ СЧЕТ
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

**РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИЕ
ОРГАНИЗАЦИИ (РСО):**

- ВОДОКАНАЛ
- УСИНСКАЯ ТЕПЛОВАЯ КОМПАНИЯ
- ПЕНОРСКИЕ ЭЛЕКТРОСЕТИ
- ГОРГАЗ

ДОГОВОР
содержание и
текущий ремонт
общедомового
имущества
(ЖИЛИЩНАЯ УСЛУГА)

Оплата подрядчикам

**ПОДРЯДНЫЕ
ОРГАНИЗАЦИИ**

Структура ООО «Управляющая компания «Уютный дом»



Кто контролирует работу управляющих организаций?

Административно-
техническая
инспекция (АТИ)

Государственная
жилищная инспекция
(ГЖИ) *

Орган
тарифного
регулирования

Другие органы
ФАС



Управляющая
организация

Госпожарнадзор
МЧС

Прокуратура

Роспотребнадзор

Ростехнадзор

Орган
муниципального
жилищного
контроля

ЖК РФ Ст. 20 Органы
государственного жилищного надзора*

Органы общественного
контроля

* Количество проверок ГЖИ в отношении управляющих организаций не ограничено законодательством, при этом проверка, может проводиться разными органами по одному факту

Задачи управляющей компании

- ❑ Поддержание надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме.
- ❑ Обеспечение соответствия состояния жилого дома санитарно-гигиеническим, экологическим, архитектурно-градостроительным, противопожарным требованиям.
- ❑ Улучшение условий проживания граждан.
- ❑ Обеспечение безопасности проживания в жилом доме.
- ❑ Выбор поставщиков и подрядчиков.
- ❑ Организация и осуществление контроля исполнения договоров.
- ❑ Координация взаимодействия всех участников процесса предоставления ЖКУ.
- ❑ Эффективное управление финансами многоквартирного дома.
- ❑ Внедрение энергосберегающих технологий.
- ❑ Эффективное использование общего имущества.



Общее собрание собственников (ОСС) по избранию Совета МКД (ч.1 ст.47 ЖК РФ)



**Кворум больше 50% голосов от голосов всех собственников.
Решение больше 50% голосов, участвовавших в ОСС
(ч.5 ст. 45, ч.1 ст.46 ЖК РФ)**

Совет многоквартирного дома (МКД) из числа собственников (ч.1 ст.161.1 ЖК РФ)



Не подлежит регистрации в ОМСУ или администрации города (ч.1 ст.161.1 ЖК РФ)

Состав неограничен – по решению ОСС (по кол-ву подъездов, этажей, квартир) (ч.4 ст.161.1 ЖК РФ)

Действует до срока, установленного ООС, или избрания правления ТСЖ (ч.9 ст.161.1 ЖК РФ)

Переизбирается по решению ОСС не реже чем через 2 года (ч.10 ст.161.1 ЖК РФ)

Совет имеет ограниченные полномочия
(пп1-6 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ)

Председателя избирает ОСС
(ч.6 ст.161.1 ЖК РФ)

Создаёт комиссии (ч.12 ст.161.1
ЖК РФ)



Совет многоквартирного дома (МКД)

Выносит на ОСС вопросы (ч.2 ст.161.1 ЖК РФ):

О порядке планирования и организации управления и работ

По компетенции
совета и комиссий
Совета МКД

Другие вопросы,
не противореча-
щие ЖК РФ

Обеспечивает выполнение решений
ОСС (п.1 ч.5
ст.161.1 ЖК РФ)

Представляет предложения по управлению МКД (п.3 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ)

Представляет заключение по проекту договора управления МКД (п. 4 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ)

Осуществляет контроль за выполнением работ и оказанием услуг (п.5 ч.1 ст.161.1 ЖК РФ)

Представляет на годовое ОСС отчет о своей работе (п.6 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ)

Председатель Совета многоквартирного дома (МКД)

Осуществляет руководство текущей деятельностью Совета МКД (ч.7 ст.161.1 ЖК РФ)

Подотчетен ОСС
(ч. 7 ст.161.1 ЖК
РФ)

Вступает в переговоры с
Управляющей компанией
по условиям договора
управления (ДУ) МКД (п.
ч.8 ст.161.1 ЖК РФ)

Доводит до сведения
ОСС результаты перегово-
ров по ДУ (п.2 ч.8
ст.161.1 ЖК РФ)



По доверенности собственников

заключает ДУ по содержанию и ремонту МКД и оказания коммунальных услуг (п.3 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ)

осуществляет контроль за выполнением обязательств по ДУ (п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ)

составляет и подписывает акты приема оказанных услуг или выполненных работ по ДУ (п.4 ч.8 ст.161.1

составляет и подписывает акты о невыполнении ДУ (п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ)

выступает в суде в качестве представителя собственников

направляет в ОМСУ, администрацию города) обращения о невыполнении ДУ (п.4 ч.8 ст.161.1 ЖК РФ)

С 01.03.2012г.
В МКД с количеством квартир 100
собственники (50% голосов)
заключить договор с
содержание и ремонт
имущества на основании
общего собрания соб-
(ст.ст.161, 164 ЖК РФ)



The diagram illustrates the financial flow and contractual relationships in a housing cooperative (ЖСК). At the top left, a building labeled "Совет МКД" (Board of the Apartment Building) is shown with a group of people below it. Arrows labeled "платежи" (payments) point from this group to a box labeled "БАНКОВСКИЙ СЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ" (Bank account of the managing organization). From this bank account, a dashed arrow labeled "Оплата подрядчикам" (Payment to contractors) points to a box labeled "ПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ" (Contractor organizations). At the top center, a box labeled "ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ" (Management contract) is connected by a double-headed arrow to a box labeled "УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ" (Managing organization). Below the management contract, a box labeled "ДОГОВОР на предоставление коммунального ресурса в ЖСК" (Contract for the provision of communal resources in the housing cooperative) is connected by a dashed arrow to the bank account box. To the right of this, a box labeled "ДОГОВОР и содержание и текущий ремонт общедомового имущества (ЖИЛИЩНАЯ УСЛУГА)" (Contract and maintenance and current repair of common property (HOUSING SERVICE)) is connected by a dashed arrow to the contractor organizations box.

Крыши, чердаки.

Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты.

А также:

- ♦ Оборудование, обслуживающее более одного жилого помещения.
- ♦ Трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки на придомовой территории.

Она и двери помещений общего пользования, перилы, парапеты и т. п.

Несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны, балконные плиты.

Подвалы, встроенные гаражи.

Земельный участок, с элементами озеленения и благоустройства.

Общедомовые приборы учёта

Обязанности управляющей компании



- ▶ Содержание общего имущества
- ▶ Вода, тепло, электричество и газ по внутренним сетям
- ▶ Водоотведение и канализация
- ▶ Техническое обслуживание
- ▶ Подготовка дома к зиме
- ▶ Уборка подъезда
- ▶ Вывоз мусора

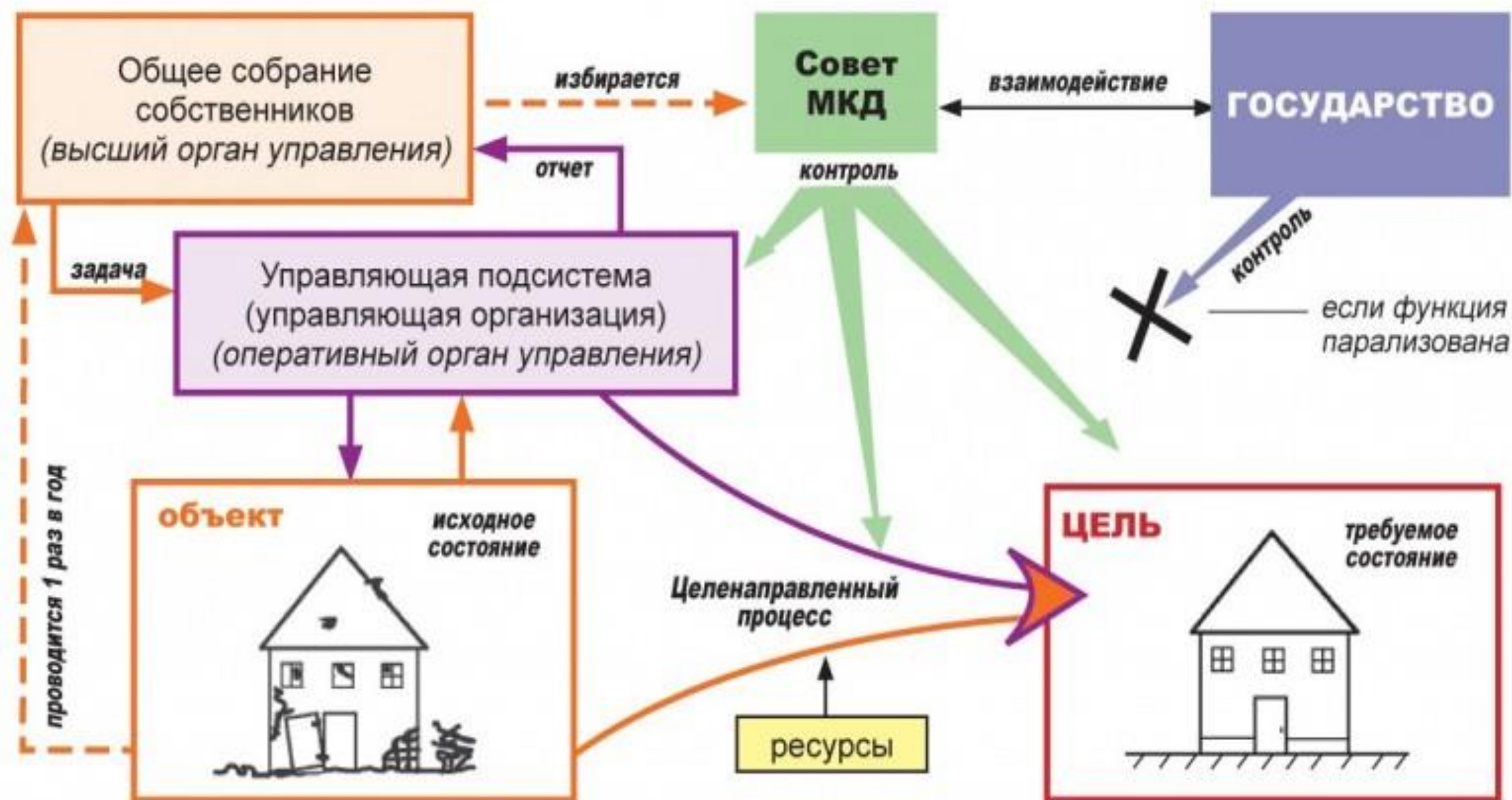


- ▶ Благоустройство территории
- ▶ Контроль за подрядчиками
- ▶ Текущий и капитальный ремонт
- ▶ Ведение бюджета дома
- ▶ Ведение технической документации
- ▶ Противопожарная безопасность



- ▶ Контроль за перепланировками
- ▶ Рассмотрение жалоб
- ▶ Аварийное обслуживание
- ▶ Расчет и учет платежей за ЖКХ
- ▶ Регистрация жильцов
- ▶ Общие собрания

РОЛЬ СОВЕТА МКД В ПРОЦЕССЕ КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ



Менеджер местного сообщества



Лукичев А. Н.

Lukichev.an@yandex.ru