

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВКЛЮЧАЕТ:



Осмотр
элементов
общего
имущества



Освещение
помещений
общего
пользования



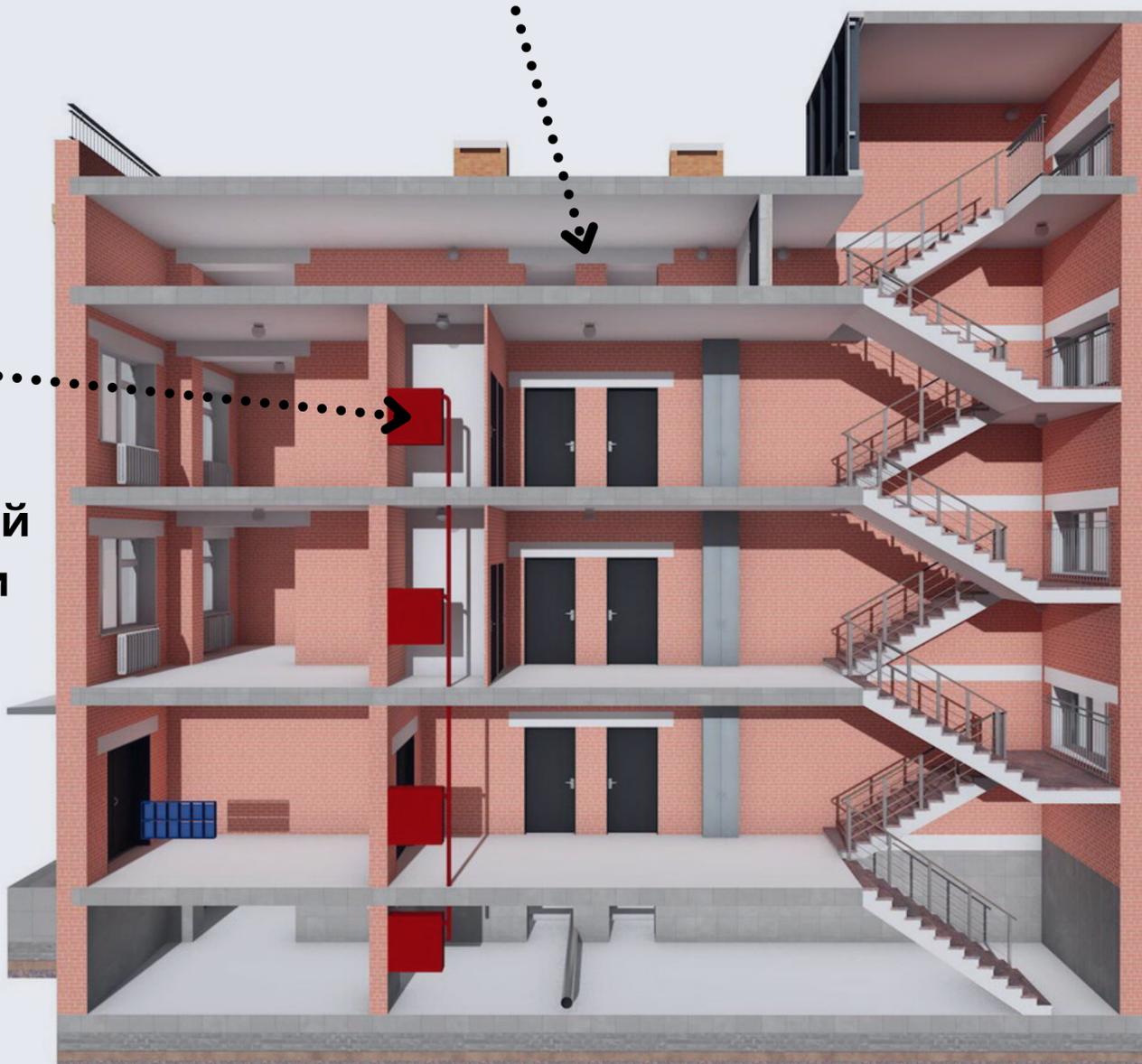
Обеспечение
установленных
законодательством РФ
температура
и влажность



Обеспечение
мер пожарной
безопасности



Текущий
ремонт,
подготовка
к сезонной
эксплуатации



Уборка и санитарно-
гигиеническая очистка
помещений общего
пользования, а также
земельного участка*



Содержание и уход
за элементами
озеленения и
благоустройства



Сбор и вывоз
твердых
коммунальных о
тходов

**если земельный участок оформлен в общедолевую собственность*

ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

НАДЛЕЖАЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ДОЛЖНО ОБЕСПЕЧИВАТЬ:

- ✓ безопасность для жизни здоровья граждан, сохранность имущества юридических и физических лиц;
- ✓ благоприятные условия пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- ✓ доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества многоквартирного дома;
- ✓ соблюдение прав и законных интересов собственников помещений;
- ✓ готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования к предоставлению коммунальных услуг, проживающим в многоквартирном доме гражданам;
- ✓ поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.



МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД (утвержден постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290)



Работы, необходимые для надлежащего содержания конструкций (фундаменты, подвалы, перекрытия, крыши, лестницы, фасады, перегородки, внутренняя отделка, полы, оконные и дверные проемы);



Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения (мусоропроводы, системы вентиляции и дымоудаления, печи, камины, системы водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения, внутридомовое газовое оборудование, лифты);



Работы и услуги по содержанию иного общего имущества (уборка помещений, содержание земельного участка, вывоз бытовых отходов, обеспечение пожарной безопасности, устранение аварий).

ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ:

- ✓ обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- ✓ надлежащее содержание общего имущества в доме;
- ✓ решение вопросов пользования общим имуществом;
- ✓ предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

Собственниками помещений могут быть физические и юридические лица, Российская Федерация, субъект Российской Федерации. Для эффективного управления многоквартирным домом собственники помещений должны самостоятельно выбрать наиболее удобный для них способ управления своим домом.

ТРИ СПОСОБА

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ (СТ. 161 ЖК РФ)

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

собственниками
помещений в
многоквартирном
доме (не более 30
квартир в доме)

УПРАВЛЕНИЕ ТСЖ, ЖСК, ЖК

управляет самостоятельно,
либо заключает договор
управления с управляющей
организацией

УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

управляющей организацией
может быть как юридическое
лицо любой организационно-
правовой формы, так и
индивидуальный
предприниматель

ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



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.

УПРАВА ПРОВОДИТ ОТКРЫТЫЙ КОНКУРС ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ:

- собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;
- 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;
- все или более 50 % помещений находятся в государственной или муниципальной собственности;
- дом-новостройка вводится в эксплуатацию.

**Правила проведения конкурса утверждены постановлением
Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.**

**За 25 дней до вскрытия конвертов управа района обязана
уведомить собственников о проведении конкурса.**

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Доля в праве на общее имущество определяет число голосов, которым обладает собственник помещения

 **ДОЛЯ**
СОБСТВЕННОСТИ

Общая площадь помещения
собственника

$\frac{\text{Общая площадь помещения собственника}}{\text{Сумма общих площадей жилых и нежилых помещений (не относящихся к общему имуществу)}} \times 100\%$

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ ПРАВОМЕРНОГО РЕШЕНИЯ:



ВОПРОСЫ, РАССМАТРИВАЕМЫЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ

- ➔ о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества;
- ➔ о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- ➔ о капитальном ремонте многоквартирного дома;
- ➔ о размещении рекламных конструкций;
- ➔ о наделении Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества;
- ➔ о наделении председателя Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по иным вопросам.

- ➔ о создании товарищества собственников жилья;
- ➔ о выборе способа формирования фонда капремонта.

- ➔ о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества.

- ➔ о выборе способа управления многоквартирным домом;
- ➔ об избрании Совета многоквартирного дома;
- ➔ о выборе управляющей организации и утверждении условий договора управления многоквартирным домом;
- ➔ о текущем ремонте общего имущества.



КОЛИЧЕСТВО НЕОБХОДИМЫХ ГОЛОСОВ

БОЛЬШИНСТВО НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ТРЕТЕЙ ГОЛОСОВ
ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА
ГОЛОСОВ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ

БОЛЕЕ 50 ПРОЦЕНТОВ ГОЛОСОВ
ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ГОЛОСОВ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

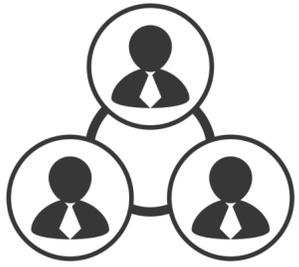
С СОГЛАСИЯ **ВСЕХ**
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

БОЛЬШИНСТВОМ ГОЛОСОВ ОТ
ОБЩЕГО ЧИСЛА ГОЛОСОВ,
ПРИНИМАЮЩИХ УЧАСТИЕ В ДАННОМ
СОБРАНИИ

Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании, голосовали «против» или воздержались.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку данного собрания (ст. 46 ЖК РФ).

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме - высший орган управления МКД

Инициатор общего собрания - любой собственник помещения (жилого, нежилого) в многоквартирном доме, а также управляющая организация.

Инициатор обязан уведомить о проведении общего собрания:

➔ Направить сообщение о проведении собрания каждому собственнику заказным письмом, вручить уведомления каждому собственнику под роспись

ИЛИ

➔ Разместить информацию в общедоступном месте (например, на информационном стенде на 1 этаже дома, если такое решение принято на общем собрании собственников)

ИНФОРМИРОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ ДОЛЖНО СОДЕРЖАТЬ:

- сведения об инициаторе собрания;
- информацию о форме проведения собрания;
- повестку для собрания;
- порядок ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;
- дату, место, и время проведения собрания (в очной и очно-заочной форме);
- дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосовании, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения (при очно-заочном и заочном голосовании).

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ:

ОЧНАЯ ФОРМА

Совместное присутствие собственников помещений **в определенном месте и в определенное время**. Собрание, проводимое в очной форме, правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие **более чем 50% голосов** от общего числа голосов. В противном случае, проводится повторно, либо проводится в заочной форме.

ЗАОЧНАЯ ФОРМА

Принятие решений путем **голосования на специальных бланках** (оформленные в письменной форме решения собственников по вопросам, поставленным на голосование), передаваемых в место или по адресу, которые указаны в уведомлении о проведении общего собрания.

ОЧНО-ЗАОЧНАЯ ФОРМА

Возможность **очного обсуждения** вопросов повестки собрания (совместное присутствие) и возможность **заочного голосования с помощью бланков** опроса. Решения предоставляются в определенное место и определенное время.

➔ Направление подлинников решений, протоколов о проведении общего собрания собственников помещений должно осуществляться способами, позволяющими **подтвердить факт и дату их получения** органом государственного жилищного надзора, а также путем размещения в открытом доступе в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, предусмотренной *Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"* скан-образов решений, протоколов **не позднее 5 рабочих дней** со дня направления подлинников решений, протоколов в орган государственного жилищного надзора.

➔ Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В случае, **если в многоквартирном доме не создано ТСЖ, ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив** и при это в данном доме более чем 4 квартиры, собственники помещений **обязаны избрать Совет многоквартирного дома** (ст. 161.1 ЖК РФ).

- ➔ Совет многоквартирного дома избирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме только **из числа собственников. Подлежит переизбранию каждые два года.** Иной срок полномочий Совета может быть установлен на общем собрании собственников.
- ➔ Если собственники помещений не избрали Совет многоквартирного дома, Управа района обязана созвать общее собрание собственников помещений по избранию Совета дома или созданию в доме ТСЖ.
- ➔ Количество членов Совета многоквартирного дома может быть любым в зависимости от числа этажей и подъездов в доме.



РЕГИСТРАЦИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ, СОВЕТ МКД НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦОМ

Один Совет многоквартирного дома **НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ИЗБРАН** для нескольких многоквартирных домов.

- ➔ Председатель Совета избирается из числа членов Совета многоквартирного дома, не может передать свои полномочия по доверенности.
- ➔ Контроль за созданием и деятельностью Совета многоквартирного дома осуществляют органы жилищного надзора (Мосжилинспекция).

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

(Статья 161.1 ЖК РФ)



Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;



Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества;

по вопросам планирования управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества;



Представляет заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании собственников помещений;

предлагаемых для рассмотрения на общем собрании собственников помещений;



Организует и проводит общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме, заключение договора управления многоквартирным домом, планирование и организация работ по содержанию и ремонту общего имущества и др.;



Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома, качеством предоставляемых коммунальных услуг;

по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома, качеством предоставляемых коммунальных услуг;



Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

собственников помещений в многоквартирном доме отчета о проделанной работе;



Принимает решение о текущем ремонте общего имущества в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников.

текущем ремонте общего имущества в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
избирается из числа членов совета многоквартирного дома на
общем собрании собственников помещений и подотчетен общему
собранию собственников помещений в многоквартирном доме.



Организует взаимодействие *

с управляющей организацией
относительно условий
договора управления
многоквартирным домом

Доводит до сведения *

общего собрания
собственников помещений в
доме результаты
переговоров с управляющей
организацией

Заключает договор управления *

многоквартирным домом на
основании доверенности,
выданной собственниками
помещений в
многоквартирном доме



Подписывает акты *

приемки работ по
содержанию и текущему
ремонту общего имущества
в многоквартирном доме,
акты о не предоставлении
коммунальных услуг

Обращается в органы жилищного надзора *

о невыполнении
управляющей организацией
своих обязательств по
договору управления

Выступает в суде по доверенности

в качестве
представителя собственников
помещений по делам,
связанным с управлением
многоквартирным домом и
предоставлением
коммунальных услуг, на
основании доверенности,
выданной собственниками
помещений в
многоквартирном доме

*** на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

СТРУКТУРА ДОГОВОРА:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения
6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий договора
7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА
8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ
9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ



ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ:

1. Характеристика многоквартирного дома, состав и техническое состояние общего имущества

- Общие сведения о доме
- Состав и техническое состояние общего имущества
- Помещение общего пользования
- Ограждающие, несущие и ненесущие конструкции
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование
- Земельный участок (если оформлен в общую долевую собственность)

2. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом

3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

- Санитарные работы
- Уборка земельного участка

- Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора
- Подготовка дома к сезонной эксплуатации
- Проведение технических осмотров и мелкого ремонта
- Устранение аварии и выполнение заявок населения
- Прочие услуги

4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

5. Перечень технической документации на дом

6. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг надлежащего качества

7. Сведения о доле собственника в помещении дома

8. Сведения об установленных индивидуальных и общедомовых приборах учета

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)

ТСЖ - вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, которое **создается в целях:**

- ➔ **совместного управления** общим имуществом в многоквартирном доме;
- ➔ осуществления деятельности по **созданию, содержанию, сохранению и приращению** общего имущества в многоквартирном доме;
- ➔ обеспечения **владения, пользования и распоряжения** общим имуществом в многоквартирном доме;
- ➔ **предоставления коммунальных услуг** лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в многоквартирном доме.

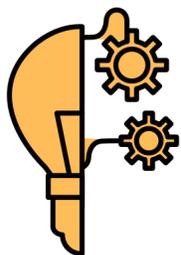
Собственники помещений, объединившись в ТСЖ, могут в большей степени обеспечить защиту своих прав и интересов при взаимодействии с органами власти, предприятиями ЖКХ, принимать согласованные решения и эффективно использовать полученные финансовые средства.



ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ТСЖ

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава, подписанный всеми собственниками, проголосовавшими за создание ТСЖ);
- устав товарищества;
- сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании за создание ТСЖ;
- сведения о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

СОЗДАНИЕ ТСЖ



ИНИЦИАТИВНАЯ ГРУППА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ:

- проводит предварительный опрос **собственников дома о желании создать ТСЖ;**
- **готовит проект устава ТСЖ;**
- **разрабатывает повестку** дня собрания;
- **извещает** всех собственников о времени и месте проведения собрания;
- **готовит расчет распределения долей** (голосов) всех собственников помещений для проведения голосования собственников помещений.



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ:

- **принимает решение о создании ТСЖ** (решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме);
- **принимает устав ТСЖ;**
- **выбирает правление и ревизионную комиссию (ревизора)** товарищества;
- **решает другие вопросы,** которые могут быть необходимы для дальнейшей деятельности ТСЖ;

ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ:

- **выбирает из членов правления председателя ТСЖ**

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

- **регистрирует** ТСЖ
- **открывает счет** ТСЖ в банке
- **принимает дом** в управление ТСЖ
- **заключает договоры** от имени ТСЖ по предоставлению коммунальных услуг



УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)



УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ) ЯВЛЯЕТСЯ УЧРЕДИТЕЛЬНЫМ ДОКУМЕНТОМ И СОДЕРЖИТ СЛЕДУЮЩИЕ РАЗДЕЛЫ:

- **наименование юридического лица** (полное наименование, местонахождение (почтовый адрес);
- **правовой статус товарищества;**
- **общее имущество** (его состав);
- **цели и предмет деятельности** товарищества;
- **образование, использование средств и фондов товарищества;**
- **участие членов товарищества в финансировании расходов** по содержанию и ремонту общего имущества;
- **область хозяйственной деятельности товарищества;**
- **членство в товариществе;**
- **права и обязанности** членов и не членов товарищества;
- **порядок управления товариществом;**
- **органы управления и контроля** товарищества;
- **общее собрание** членов товарищества;
- **правление товарищества, председатель правления, ревизионная комиссия** (ревизор);
- **порядок реорганизации и ликвидации** товарищества.

ПРИ ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ ТСЖ:

- ➔ государственная регистрация изменений в налоговом органе;
- ➔ в органы жилищного надзора в течение 3-х месяцев с момента государственной регистрации представляются заверенные председателем и секретарем собрания:
 - копия УСТАВА ТСЖ;
 - выписка из протокола общего собрания членов ТСЖ о принятии решения о внесении изменений в УСТАВ ТСЖ.

СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

(Ст. 151 ЖК РФ)

СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ, ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

Размеры регулярных платежей за ЖКУ, целевых взносов и специальных сборов утверждаются общим собранием членов товарищества

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТСЖ

ДОХОДЫ ОТ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА, НАПРАВЛЕННЫЕ НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ЦЕЛЕЙ, ЗАДАЧ И ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАННОСТЕЙ ТОВАРИЩЕСТВА

Распределение таких доходов имеет целевой характер, используются для оплаты общих расходов или расходуются на цели, предусмотренные уставом ТСЖ

СУБСИДИИ

- ▶ на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме;
- ▶ проведение текущего и капитального ремонта;
- ▶ предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иные субсидии.

ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ

Иные поступления из источников, не запрещенных законодательством РФ

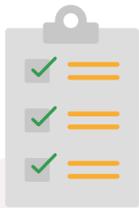
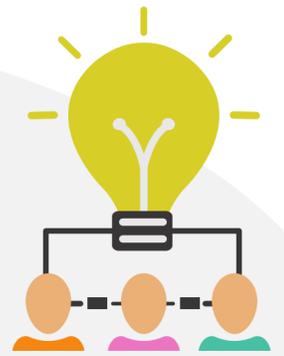
ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, приобретенное на средства ТСЖ

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ

- вносит изменения в устав ТСЖ или утверждает устав в новой редакции;
- принимает решение о реорганизации и ликвидации ТСЖ;
- утверждает смету доходов и расходов ТСЖ на год;
- утверждает порядок образования фондов ТСЖ;
- устанавливает размер обязательных платежей и взносов членов ТСЖ;
- принимает решение о получении заемных средств;
- определяет направления использования дохода от хозяйственной деятельности ТСЖ;
- утверждает годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- избирает членов правления, ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ и в случаях, предусмотренных уставом ТСЖ, председателя ТСЖ из числа членов правления ТСЖ.



ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ

- выбирает из членов правления председателя ТСЖ, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов ТСЖ уставом ТСЖ;
- управляет многоквартирным домом или заключает договоры на управление, обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведет реестр членов ТСЖ (сведения, позволяющие идентифицировать членов ТСЖ, осуществлять связь с ними, сведения о размерах принадлежащих им доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме), делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

- обеспечивает выполнение решений правления;
- действует по доверенности от имени ТСЖ;
- заключает от имени ТСЖ договоры с собственниками помещений в доме, не являющимися членами ТСЖ;
- подписывает решения, принятые правлением ТСЖ.



ОБЯЗАННОСТИ УПОЛНОМОЧЕННОГО ОРГАНА ПО КОНТРОЛЮ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 28.01.2014 № 15-ПП полномочия по региональному государственному жилищному надзору в Москве осуществляет **Государственная Жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция)**



МОСЖИЛИНСПЕКЦИЯ КОНТРОЛИРУЕТ

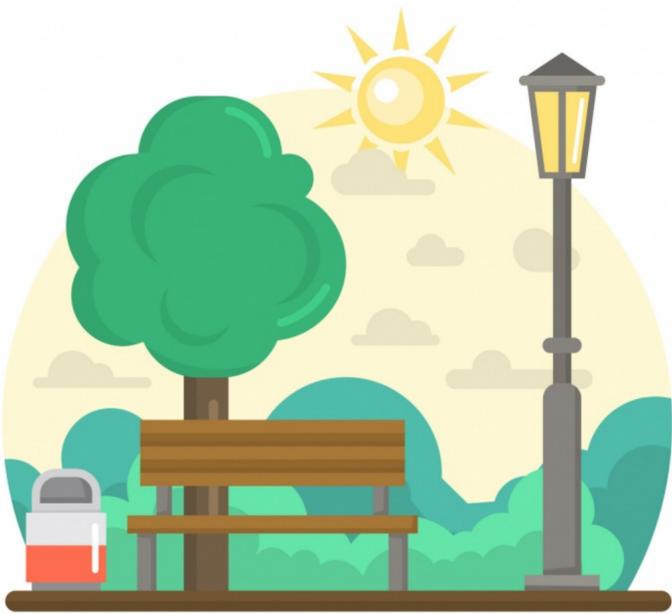
- ✓ **Порядок и условия заключения договоров** управления и иных договоров по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг
- ✓ **Соблюдение требований законодательства** к использованию и содержанию жилого помещения и общего имущества в МКД
- ✓ **Порядок переустройства и перепланировки** жилых помещений, учет жилого фонда
- ✓ **Установление размера платы** за содержание и ремонт жилого помещения, её обоснованности и предельных индексов
- ✓ **Порядок признания** многоквартирного дома аварийным и подлежащим к сносу или реконструкции
- ✓ **Раскрытие информации** по управлению МКД
- ✓ **Качество предоставляемых коммунальных услуг**, определение размера и порядок внесения платы
- ✓ **Создание и деятельность товарищества** собственников жилья (или иного кооператива), советов многоквартирных домов
- ✓ **Оснащение, эксплуатацию приборов учета**
- ✓ **Формирование и деятельность фондов** капитального ремонта

ОТДЕЛЬНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В Г. МОСКВЕ

Отдельные полномочия органов местного самоуправления Муниципальных округов города Москвы в социально-экономическом развитии территорий, в т.ч. в сфере жилищно-коммунального хозяйства

1 В сфере организации деятельности управы района и городских организаций:

- ежегодное заслушивание отчета главы управы района о результатах деятельности управы;
- выражение недоверия главе управы;
- ежегодное заслушивание информации руководителя ГКУ ИС района и МФЦ района.



2 В сфере благоустройства:

- согласование ежегодного адресного перечня дворовых территорий для проведения работ по благоустройству;
- участие в работе комиссий, осуществляющих открытие работ и приемку выполненных работ по благоустройству дворов, участие в контроле за ходом работ;
- согласование плана благоустройства парков, скверов, находящихся на территории района.

3 В сфере капитального ремонта и содержания жилищного фонда:

- согласование ежегодного адресного перечня многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту полностью за счет средств бюджета города;
- участие в работе комиссий, осуществляющих открытие работ и приемку выполненных работ по капитальному ремонту за счет средств бюджета города;
- заслушивание руководителей управляющих организаций о работе по содержанию многоквартирных домов с учетом обращений жителей;
- организация проведения проверки деятельности управляющих организаций, созыв в случае необходимости по результатам проверки общего собрания собственников помещений для решения вопроса о расторжении договора с управляющей организацией, выборе новой управляющей организации или изменении способа управления многоквартирным домом.

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется управляющими организациями **на основании лицензии** на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ

ЛИЦЕНЗИЯ	Специальное разрешение на право осуществления юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем конкретного вида деятельности
ЗАДАЧИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ	Предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований, которые установлены федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации
ЛИЦЕНЗИРУЮТСЯ	Управляющие организации, осуществляющие деятельность на основании договора управления многоквартирным домом
НЕ ЛИЦЕНЗИРУЮТСЯ	Жилищные объединения (ТСЖ, ЖК, ЖСК)
ЛИЦЕНЗИРУЮЩИЙ ОРГАН	Орган государственного жилищного надзора субъекта РФ
ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ О ВЫДАЧЕ ЛИЦЕНЗИИ	Лицензионная комиссия
ДЕЙСТВИЕ ЛИЦЕНЗИИ	<ul style="list-style-type: none">⇒ действует 5 лет, срок действия ранее выданных лицензий исчисляется с 11.01.2018;⇒ действует на территории субъекта РФ, где она выдана
ЗАПРЕТ НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ БЕЗ ЛИЦЕНЗИИ	С 1 мая 2015 года

