

МАУК «Централизованная библиотечная система г. Орска»
Центральная городская библиотека им. Горького
Центр правовой и социально значимой информации



Многоквартирный дом: пути управления

Тематический список

Серия «Путеводитель по ЖКХ»



Орск 2017

ББК 65.441

М 73

Составитель: Л.А. Лагутина

Многоквартирный дом : пути управления [Текст] : тем. список / Центр социально значимой информации ; сост. Л.А. Лагутина. – Орск : ЦГБ им. Горького МАУК «ЦБС г.Орска», 2017. – 10 с., ил. – (Путеводитель по ЖКХ). – 0+

Тематический список содержит список литературы, которая рассказывает об управлении многоквартирными домами. Для того чтобы максимально эффективно заниматься обслуживанием дома, необходимо решить вопрос по управлению многоквартирным домом, который подойдёт всем собственникам. Для этого нужно выбрать способ управления многоквартирным домом. В данном тематическом списке рассмотрены три формы управления многоквартирным домом: непосредственное управление многоквартирным домом; управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья; жилищно-строительным кооперативом управление многоквартирным домом управляющей организацией.

Список предназначен для всех категорий читателей.

© Л.А. Лагутина

© Центральная городская библиотека, 2017.

Управление многоквартирным домом очень сложный процесс, который требует знаний в различных областях законодательства. Особенно это касается законодательных актов, принятых в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Количество принятых документов увеличивается с каждым годом, и разобраться в этом всё очень непросто. Проживание граждан в многоквартирных домах очень резко отличается от проживания в частном доме. Прежде всего, это связано с многочисленными проблемами и решениями, которые необходимо решать сообща, большинству собственников.

На сегодняшний день согласно законодательству Российской Федерации, существуют три формы управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление многоквартирным домом;
- управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья; жилищно-строительным кооперативом
- управление многоквартирным домом управляющей организацией.

У каждой из этих форм управления жилым домом есть различные плюсы и минусы. В различных ситуациях для собственников по-разному может быть хорош один способ управления и менее полезен другой. При этом всё-таки существенных различий между этими способами нет.

В Жилищном Кодексе и законодательных актах, относящихся к управлению в жилищно-коммунальном хозяйстве, очень четко прописана ответственность должностного лица, являющегося руководителем организации, осуществляющей управление домом. При любом способе управления каждый собственник должен своевременно получать услуги по водоснабжению, отоплению, горячему водоснабжению и т.д. в полном объеме, а также услуги по уборке общедомовой территории и иметь свободный доступ к информации о своей управляющей компании и её работе.

- Непосредственное управление многоквартирным домом.

Непосредственное управление многоквартирным домом является, наверное, самым простым способом управления с точки зрения структуры и самым сложным по самому управлению. В многоквартирном доме может быть выбрано непосредственное управление, только в том случае, если в данном доме не более 30 квартир. Выбрав такой способ управления многоквартирным домом, собственники ответственность за содержание и ремонт жилья, предоставление коммунальных услуг и других обязанностей по управлению домом несут самостоятельно. А, как известно, когда несут ответственность все, то это значит никто. Поэтому за какое-либо нарушение при проживании в таком доме никто не понесет ни административную или ни уголовную ответственность. Максимум, что могут надзорные органы в таком случае сделать это попытаться понудить органы местного самоуправления выставить дом на конкурс по заключению договора управления с управляющей организацией. Это всё будет, происходит в том случае, если некоторые собственники начнут жаловаться на условия проживания в доме. Если же Вас как собственников устраивает непосредственно управление, где собственники все коммунальные услуги получают напрямую от ресурсоснабжающих организация и соответственно оплату производят также напрямую без посредников, если все собственники могут самостоятельно

разрешить проблему по таким вопросам как вывоз мусора, уборка подъездов и территории, то этот способ управления идеально подходит для Вас. Тогда самое главное, чтобы правильно был оформлен протокол общего собрания собственников по данному вопросу и выбран совет многоквартирного дома. Если же собственники не могут организовать своё проживание минимальными услугами по эксплуатации дома, то при принятии решения большинством голосов собственников возможно заключение договора управление со специализированной организацией на проведение одного, нескольких или всех видов проведения работ в доме.

- *Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья.* Товарищество собственников жилья и жилищно-строительный кооператив по своей сути одинаковые структуру управления домом. В доме с таким управлением не реже чем раз в два года большинством голосов на общем собрании собственников выбираются члены правления и председатель правления многоквартирного дома. Председатель правления несет полную ответственность за все мероприятия, проводимые в доме: ремонтные, финансовые, благоустроительные, предоставление коммунальных услуг и другие работы, и услуги, установленные законодательством Российской Федерации. Если председатель правления не хочет обращать внимание на Ваши заявления по поводу по некачественному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, то смело обращайтесь в надзорные органы. Он получает заработную плату из Вашего кармана и его обязанность устранять все нарушения. Серьезных отличие формы управление ТСЖ И ЖСК в одном: ЖСК может быть создан в многоквартирном доме, который был построен на средства членов кооператива. При этом изменить форму управления домом можно на ТСЖ или управление управляющей организацией – обратно данная система не работает. ТСЖ может быть создан в любом многоквартирном доме или нескольких домах, но только в тех нескольких домах, которые соединены общими коммуникациями. В ТСЖ большинством голосов собственников можно изменить форму управления домом на управление управляющей организацией. Если в Вашем доме нет умелого хозяйственника, который готов взять дом под свою ответственность, но менять способ управления собственники не хотят, то ТСЖ или ЖСК может заключить договор управления, с управляющей организации не меняя форму управления. В этом случае всё ответственность по предоставлению жилищно-коммунальных услуг в Вашем доме будет нести управляющая организация.

- *Управление многоквартирным домом управляющей организацией.* Управление многоквартирным домом управляющей организацией является самой распространенной формой управления жилыми домами. Этот способ удобен по нескольким причинам. Во-первых, в управляющей организации может быть объединено любое количество домов, находящихся в любом территориальном расположении. Во-вторых, форма управления УО это, прежде всего коммерческая организация, которая создана для получения прибыли. Поэтому решать, какая заработная плата будет у сотрудников компании только директор организации и ни в коем случае не собственники. В-третьих, управляющая организация может заключать договоры управления, как с целым домом, так и с ТСЖ или ЖСК

целиком, если за это проголосуют собственники. Также можно предоставлять услуги не по управлению дома, а только по его обслуживанию. Этот способ очень удобен для жителей, которые выбрали непосредственную форму управления или там, где платежи осуществляются напрямую.

Заключение договора управления многоквартирным домом. Для того чтобы управляющая организация могла заключить договор управления многоквартирным домом и приступить к его управлению, собственники обязаны выбрать её большинством голосов на общем собрании. На собрании собственников также должны быть установлены тарифы на содержание и ремонт жилья, по которым будет работать организация, решены вопросы об использовании общего имущества дома, например, подвальных помещений для сотрудников организации и других организационных моментов. После проведения собрания началом управления домом будет являться дата заключения договора управления, который должен быть заключен с большинством собственников всего дома. Договор управления и будет являться главным документом, в соответствии с которым будут проводиться работы по управлению домом. Конечно, управляющая организация обязана соблюдать все нормы жилищного законодательства и отклонений никаких не должно быть. Но как часто бывает в современном законодательстве, некоторые понятия могут быть размыты и поэтому в договоре управления их могут уточнять, так как выгодно управляющей организации. При всех этих плюсах УО в отличие от других форм управления многоквартирными домами более подвержена проверкам и надзору в целом. Собственник, который понимает, куда обращаться с жалобой в случае неисполнения своих обязанностей УО по конкретному вопросу всегда сможет получить проведение тех или иных работ. Управляющая организация обязана проводить все работы в соответствии с правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг, придерживаться с правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и соблюдать другие нормы и правила в своей работе.

- *Лицензия на управление многоквартирными домами.* Одним из главных нововведений в сфере управления многоквартирными жилыми домами было принятие закона о лицензировании управляющих организаций. В соответствии с дополнениями в Жилищный Кодекс РФ лицензию на управление многоквартирными домами обязаны получать только управляющие организации. Сделано это было, чтобы у надзорных органов была возможность устранять нерадивые компании с рынка предоставления жилищно-коммунальных услуг без права восстановления своей деятельности, а также исключения событий, когда одним многоквартирным домом управляет несколько организаций. Сам процесс получения лицензии на управление многоквартирным домом не несёт особой нагрузки для новой компании. Достаточно обратиться в Государственную жилищную инспекцию с соответствующим заявлением, сдать экзамен руководителю управляющей организации, оплатить госпошлину и, на этом процесс окончен. Если управляющая организация не справляется со своими обязанностями и надзорные органы получают постоянно обращения от граждан из определённого дома, то ГЖИ может или исключить конкретный дом из реестра

домов, которые управляются УО или отозвать лицензию на управление всеми домами. Эти нововведения должны были помочь сделать рынок управляющих организаций более понятным и прозрачным.

**Способы управления многоквартирным домом [Электронный ресурс] // Мир ЖКХ. –
Режим доступа: <http://mir-zkh.ru/upravlenie-mnogokvartirnyim-domom/>. –
Загл. с экр. – (Дата обращения: 15.02.2017).**

Список использованной литературы

1. Аскирко, А. Ю. Изменение способа управления многоквартирным домом: проблемы и пути их решения [Электронный ресурс] / А. Ю. Аскирко // Молодой ученый. – Режим доступа: <http://moluch.ru/archive/125/34535/>. – Загл. с экр. – (Дата обращения: 15.02.2017).
2. В помощь собственнику помещений многоквартирного дома [Текст] : практическое пособие в вопросах и ответах // Библиотечка «Российской газеты». – 2012. – № 13. – С. 3 – 160.
3. Валерьев, А. Капитальный провал. Только четверть орчан платит по счетам [Текст] / А. Валерьев // Орская хроника. – 2015. – 31 января. – С. 2.
4. Денисова, Л. Битва за миллионы. Собственники с подрядчиками не могут поделить многоквартирный дом [Текст] / Л. Денисова // Орская газета. – 2016. – 21 сентября. – С. 9.
5. Денисова, Л. Многоквартирные дома уходят с аукциона по завышенным ценам [Текст] / Л. Денисова // Орская газета. – 2016. – 2 ноября. – С. 8.
6. Договор ресурсоснабжающей организации с управляющей многоквартирными домами компанией [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справочно-правовой системы «ГАРАНТ». – URL: <http://base.garant.ru/70379374/#ixzz4YkVtxGUP>. – (Дата обновления 16.02.2017).
7. Договор управления многоквартирным домом [Электронный ресурс] // Isfic.Info. – Режим доступа: <http://isfic.info/kvarta/avera04.htm>. – Загл. с экр. – (Дата обращения: 15.02.2017).
8. Договор управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и застройщиком) [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справочно-правовой системы «ГАРАНТ». – URL: <http://base.garant.ru/70379374/#ixzz4YkVtxGUP>. – (Дата обновления 16.02.2017).
9. Договор управления многоквартирным домом, заключенный с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справочно-правовой системы «ГАРАНТ». – URL: <http://base.garant.ru/70379374/#ixzz4YkVtxGUP>. – (Дата обновления 16.02.2017).
10. Если домом управляет ТСЖ: проблемы и возможные пути их решения [Электронный ресурс] // Солнечный дом. – Режим доступа: <https://myupravdom.ru/articles/esli-domom-upravlyaet-tszh-problemy-i-vozmozhnye-puti-ih-resheniya>. – Загл. с экр. – (Дата обращения: 15.02.2017).
11. Ивакин, В. Н. Многоквартирные дома [Электронный ресурс] // Be5.biz / В. Н. Ивакин. – Режим доступа: http://www.be5.biz/zhilishchnoe-pravo/mnogokvartirnye_doma.html. – Загл. с экр. – (Дата обращения: 15.02.2017).
12. Исковое заявление о расторжении договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке [Электронный ресурс]. – Режим доступа из

справочно-правовой системы «ГАРАНТ». – URL: <http://base.garant.ru/70379374/#ixzz4YkVtxGUP>. – (Дата обновления 16.02.2017).

13. Капитальный ремонт в многоквартирных домах и тарифы на коммунальные услуги: вопросы и ответы [Текст] // Библиотечка «Российской газеты». – 2014. – № 10. – С. 3 – 160.
14. Козлова, Н. Три ступеньки вниз: Верховный суд разъяснил, кто должен быть хозяином подвала в многоквартирном доме [Текст] / Н. Козлова // Российская газета. – 2016. – 16 марта. – С. 1, 9.
15. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Текст] / ред. О. А. Городов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2009. – 352 с.
16. Коржов, Н. Каждому дому – свой совет [Текст] / Н. Коржов // Орская газета. – 2012. – 8 августа. – С. 3.
17. Коржов, Н. Хозяин дома, а не просто жилец [Текст] / Н. Коржов // Орская газета. – 2012. – 1 августа. – С. 3.
18. Николаева, Е. Н. Собственников жилья снова поставили перед выбором. Депутат Госдумы Елена Николаева о капитальном ремонте домов, социальных нормах и проблемах коммуналки [Текст] / Е. Н. Николаева // Орская газета. – 2013. – 25 сентября. – С. 1, 8.
19. О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 07 ноября 2008 г. № 42-694 «Об утверждении положения о порядке управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в муниципальной собственности» [Текст] : решение от 01.11.2012 г. № 27-459 // Орская газета. Официальная пятница = Официально. – 2012. – № 45. – С. 39.
20. О повышении ответственности управляющих организаций перед собственниками помещений в многоквартирных домах [Текст] : постановление администрации города Орска от 04.07.2011 г. №4688-п // Орская газета. Официальная пятница. – 2011. – № 52. – С. 6 – 7.
21. О протесте прокурора Ленинского района город Орска на решение Орского городского Совета депутатов от 07 ноября 2008 года №42-694 «Об утверждении положения о порядке управления многоквартирным домом, все помещения которого находятся в муниципальной собственности» [Текст] : решение от 28.06.2012 г. №24-392 // Орская газета. Официальная пятница = Официально. – 2012. – № 27. – С. 40.
22. Об утверждении административного регламента администрации города Орска по исполнению муниципальной функции «Мониторинг за санитарной очисткой и благоустройством территорий, закрепленных за многоквартирным и частным жилищным фондом, предприятиями всех форм собственности» [Текст] : постановление от 18.01.2012 г. №239-п // Орская газета. Официальная пятница. – 2012. – № 4. – С. 26 – 27.
23. Об утверждении муниципальной адресной программы «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов города Орска на 2013 год»

- [Текст] : постановление от 15.05.2013 г. № 3211-п // Орская газета. Официальная пятница = Официально. – 2013. – № 22. – С. 24 – 26.
24. Особенности управления многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности [Электронный ресурс] // Texts.News. – Режим доступа: <http://texts.news/jilischnoe-pravo/osobennosti-upravleniya-mnogokvartirnyim-domom-21469.html>. – Загл. с экр. – (Дата обращения: 15.02.2017).
25. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290 (ред. от 09.07.2016) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW;n=161349>. – (Дата обновления 15.02.2017).
26. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (ред. от 26.12.2016) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW;n=161349>. – (Дата обновления 15.02.2017).
27. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW;n=161349>. – (Дата обновления 15.02.2017).
28. Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справочно-правовой системы «ГАРАНТ». – URL: <http://base.garant.ru/70379374/#ixzz4YkVtxGUP>. – (Дата обновления 16.02.2017).
29. Правовые проблемы управления многоквартирными домами: роль ТСЖ [Текст] : разработчик темы, советы и рекомендации адвоката, канд. юрид. наук С.В. Стрембелева // Библиотечка «Российской газеты». – 2012. – № 12. – С. 3 – 144.
30. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий

- договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах» [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW;n=161349>. – (Дата обновления 15.02.2017).
31. Профессиональное управление многоквартирными домами: международный опыт [Электронный ресурс] // Orenburg.vse56. – Режим доступа: <http://orenburg.vse56.ru/files/client/6182/sitePages/60618/18876.pdf>. – Загл. с экр. – (Дата обращения: 15.02.2017).
32. Разворотнева, С. В. Кто хозяин в доме: управление, содержание и ремонт многоквартирного дома [Текст] / С. В. Разворотнева, А. П. Пинчуков, Е. Е. Юлегина, В. В. Новиков // Библиотечка «Российской газеты». – 2016. – № 19. – С. 3 – 160.
33. Собственников жилья выучат [Текст] // Орская хроника. – 2016. – 24 ноября. – С. 1.
34. Способы управления многоквартирным домом [Электронный ресурс] // Мир ЖКХ. – Режим доступа: <http://mir-zhkh.ru/upravlenie-mnogokvartirnyim-domom/>. – Загл. с экр. – (Дата обращения: 15.02.2017).
35. Управление многоквартирным домом (МКД) [Электронный ресурс] // Orenburg.ru. – Режим доступа: http://www.orenburg.ru/activities/public_utility/condo_management/. – Загл. с экр. – (Дата обращения: 15.02.2017).
36. Управление многоквартирными домами в Орске [Электронный ресурс] // Orgpage. – Режим доступа: <http://www.orgpage.ru/orsk/%D0%B4%D0%B5%D0%B7%2C%D0%B6%D1%8D%D0%BA%2C%D0%B5%D0%B8%D1%80%D1%86%2C%D1%80%D1%8D%D1%83/>. – Загл. с экр. – (Дата обращения: 15.02.2017).
37. Управляющие компании Орска [Электронный ресурс] // ГОС ЖКХ. – Режим доступа: <http://gosjkh.ru/company/orenburgskaya-oblast/orsk>. – Загл. с экр. – (Дата обращения: 15.02.2017).
38. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ с изм. от 28.12.2016 № 498-ФЗ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». – URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW;n=161349>. – (Дата обновления 14.03.2017).