Семинар 4:
Работа советов МКД. Вознаграждения советам МКД

Докладчик: Председатель Общественного движения «Народный контроль в ЖКХ»

канд. техн. наук Роман Владимирович Казаков

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Общее собрание собственников

Компетенция общего собрания собственников

- Принятие решений о реконструкции МКД (в т. ч. с расширением и надстройкой), строительстве хоз.построек и др. зданий, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда капитального ремонта.

Общее собрание собственников

Компетенция общего собрания собственников

- Принятие решений о выборе способа формирования фонда кап.ремонта
- Размере взноса на кап.ремонт в части его размера над установленным минимальным размером взноса
- Размере фонда кап.ремонта в часте его размера над установленным минимальным размером фонда

Общее собрание собственников

Компетенция общего собрания

- Принятие решения о получении ТСЖ, ЖСК, ЖК, кредита или займа на кап.ремонт общего имущества в МКД уполномоченным лицом, об определении существенных условий кредитного договора, о получении гарантии/поручительства и пр.

Общее собрание собственников

Компетенция общего собрания

- Принятие решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в т.ч. введение ограничений пользования им
- Принятие решения об использовании общего имущества, в т.ч. о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

Общее собрание собственников

Компетенция общего собрания

- Принятие решения об определении лиц, которые уполномочены на заключение договоров на использование общего имущества собственников в МКД (в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций)

Общее собрание собственников

Компетенция общего собрания

- Выбор способа управления многоквартирным домом
- Другие вопросы отнесенные Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД

Общее собрание собственников

Компетенция общего собрания

- Порядок и сроки проведения общего собрания
- Реорганизация ТСЖ
- Ликвидация ТСЖ
- Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- Размер платы за жилое помещение

Общее собрание собственников

Компетенция общего собрания

- Расходы собственников помещений в МКД
- Договор управления МКД
- Непосредственное управление МКД

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ И СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Правовые основы работы

Совет многоквартирного дома

- В доме с более, чем 4 квартирами и без ТСЖ, ЖСК собственники обязаны избрать на общем собрании обязаны избрать Совет МКД из числа собственников этого МКД

Совет многоквартирного дома

- Ст. 161.1 ЖК РФ введена Федеральным законом от 04.06.2011 №123-ФЗ

Совет многоквартирного дома

Выносит на общее собрание собственников обсуждение

- использования общего имущества, в т.ч. земельного участка
- планирования работ по содержанию и ремонту
- проектов договоров в отношении общего имущества и коммунальных услуг
- компетенции совета МКД, комиссий **и др. вопросов не противоречащих Кодексу.**

Правовые основы работы

Совет многоквартирного дома

- Предоставляет собственникам предложения по вопросам планирования управлением МКД, организации такого управления
- Представляет собственникам МКД свои заключения по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании

Правовые основы работы

Совет многоквартирного дома

- Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг
- Представляет на утверждение общего собрания собственников МКД отчет о проделанной за год работе

Правовые основы работы

Председатель совета дома

- Избирается из числа членов Совета многоквартирного дома
- Осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников

Правовые основы работы

Председатель совета дома

- До принятия общим собранием вправе вступать в переговоры с УК об условиях договора управления МКД
- Доводит до собственников результаты переговоров по условиям договора управления МКД

Правовые основы работы

Председатель совета дома

- Осуществляет контроль по заключенным договорам оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту, на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД
- Подписывает акты приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

Правовые основы работы

Председатель совета дома

- Подписывает акты о нарушении нормативов качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества
- Подписывает акты о непредоставлении коммунальных или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества

Правовые основы работы

Председатель совета дома

- Направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом

ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ ЗА РАБОТУ СОВЕТА/ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДОМА

Вознаграждение

Минрегион РФ (разъяснение)

- Совет МКД является вспомогательным инструментом, призванным обеспечивать реализацию решений общего собрания собственников и позиционируется в качестве дополнительного способа осуществления общественного контроля и выражения общественного мнения при управлении многоквартирным домом.

Вознаграждение

Поправки в ЖК РФ (ФЗ от 28.06.2014 №200-ФЗ)

- В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления содействуют созданию и деятельности в муниципальном образовании указанных в части 8 статьи 20 настоящего Кодекса общественных объединений, иных некоммерческих организаций.

Вознаграждение

Поправки в ЖК РФ (ФЗ от 28.06.2014 №200-ФЗ)

- В целях обеспечения прав и законных интересов граждан может осуществляться общественный жилищный контроль, субъектами которого могут являться общественные объединения, иные некоммерческие организации, **советы многоквартирных домов**, другие заинтересованные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Вознаграждение

Вариант 1

- **Председатель совета многоквартирного дома по решению общего собрания может быть освобожден от полной оплаты:**
- **- жилищных услуг;**
- **- за вывоз мусора в пределах установленных ставок на одно жилое помещение, и социальной нормы площади жилья;**
- **- за обслуживание домофона;**
- **- услуг дежурного по подъезду (консьержки).**
- **- разовых услуг (ремонт водоразборного крана без снятия с места, смена сифона, смена неисправного потолочного патрона и т.д.)**

Вознаграждение

Вариант 2

- Председатель совета МКД может быть освобожден от уплаты коммунальных услуг, например:
- а) электроэнергии из расчета не более 100 кВт;
- б) горячего водоснабжения из расчета не более 9 куб.м.;
- в) холодного водоснабжения из расчета не более 14 куб.м.;
- г) водоотведения не более 23 куб.м.;
- д) отопления исходя из расчетной площади квартиры не более 55 кв.м.
- Данные расходы коммунальных услуг можно отнести к общедомовым расходам для оплаты их жителями дома

Вознаграждение

Ст. 248 ГК РФ

- Доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩИХ СОБРАНИЙ

Формы проведения общего собрания

В очной форме

- при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование

В форме заочного голосования

- путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам.

Формы проведения общего собрания

В форме заочного голосования

- Если при проведении общего собрания собственников в МКД путем совместного присутствия для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания в МКД с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования

Ст. 47 ЖК РФ

Подготовительные работы

Инициатор

- Любой собственник МКД, в том числе муниципалитет

Инициативная группа

- Группа собственников МКД, в том числе муниципалитет

Типовые вопросы повестки голосования

1. Об утверждении порядка голосования

2. О выборе Председателя собрания

3. О выборе Секретаря собрания

Пример повестки

4. О выборе счетной комиссии

…

11. О месте размещения уведомления о принятом решении

12. О месте хранения протокола решения общего собрания

Уведомление о проведении общего собрания

Срок уведомления

- Не позднее чем за десять дней до даты проведения собрания

Форма уведомления

- Заказным письмом;
- Лично под роспись;
- Размещено в установленном месте.

Уведомление о проведении общего собрания

Содержание уведомления

- Сведения об инициаторе (инициативной группу) внеочередного общего собрания;
- Форма проведения собрания;
- Дата, место, время проведения собрания (для очного);

Уведомление о проведении общего собрания

Содержание уведомления

- Дата окончания приема решений по вопросам повестки (для заочного);
- Повестка данного собрания;
- Порядок ознакомления с материалами, которые будут представлены на собрании, и место и адрес, где с ними можно ознакомиться.

Голосуем очно

Регистрация участника

- Каждый участник общего собрания должен поставить отметку в листе регистрации

Определение кворума

- На собрании должно присутствовать не менее 50% (или 2/3). Процент зависит от площади.

Кворум

Не менее двух третей голосов

- Принятие решения о реконструкции МКД (в т.ч. с его расширением или надстройкой), строительстве хоз. построек, других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в МКД (п.2 ст.44 ЖК РФ)
- Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в т.ч. введение ограничений пользования им (установление сервитута) (п.2 ст.44, п.4 ст. 36 ЖК РФ)

Кворум

Не менее двух третей голосов

- Принятие решений о передаче в пользование общего имущества в МКД (п.2 ст.44, п.4 ст.36 ЖК РФ)
- Принятие решений о проведении капитального ремонта МКД, установление размера платы за капитальный ремонт, утверждение сроков проведения капитального ремонта, перечня работ по капитальному ремонту (п.2 ст.44 ЖК РФ)

Кворум

Большинство голосов от общего числа

- Выбор способа управления МКД (п.2 ст.44 ЖК РФ)
- Установление сроков и порядка проведения годового общего собрания собственников помещений в МКД (п.1 ст.45 ЖК РФ)
- Утверждение порядка уведомления о принятых годовым общим собранием решениях (п.1 ст.45 ЖК РФ)

Кворум

Большинство голосов от общего числа

- Определение способа направления сообщения о проведении общего собрания в письменной форме (п.4 ст.45 ЖК РФ)
- Определение помещения, доступного для всех собственников помещений в данном доме, в котором будет размещаться сообщение о проведении общего собрания(п.4 ст.45 ЖК РФ)
- Порядок оформления решений общих собраний в МКД протоколами (п.1 ст.46 ЖК РФ)

Кворум

Большинство голосов от общего числа

- Определение места или адреса по которому хранятся протоколы общих собраний и решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование (п.4.ст.46 ЖК РФ)
- Определение условий договора управления при выборе управляющей организации в качестве способа управления МКД (п.1 ст.162 ЖК РФ)

Кворум

Большинство голосов от общего числа

- Установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в мног8оквартирном доме, в котором не созданы ТСЖ, ЖСК, ЖК, иной специализированный потребительский кооператив (п.7 ст.156 ЖК РФ
- Принятие решения о создании ТСЖ (п.1 ст.136 ЖК РФ)
- Другие вопросы, решение которых отнесено ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД

Особенности регистрации

Содержание листа регистрации

- Ф.И.О.;
- Адрес;
- Реквизиты свидетельства о праве собственности;
- Доля в праве общей собственности;
- Подпись собственника или представителя.

Принимаем решение. Заочно

Уведомление

- Каждого за 10 дней в установленной форме

Общее собрание

- Заочное собрание проводится на основании решения очного собрания собственников

Указать в уведомлении

- Крайняя дата, время и место предоставления решений
- Дата, время и место заседания счетной комиссии
- Дата, время и место ознакомления с решением

Принимаем решение. Заочно

Голос участника

- Каждый участник заочного собрания должен предоставить в установленный срок лист решения собственника

Определение кворума

- Участие в голосовании должны принять более 50% собственников. Процент зависит от площади.

Заочное голосование

Содержание листа решения собственника

- Сведения о лице, участвующем в голосовании;
- Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании;
- Решение по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против», «воздержался».

Подведение итогов голосования

Подведение итогов

- Осуществляется счетной комиссией, члены которой избираются на общем собрании

Результаты голосования

- В обязательном порядке заносятся в протокол решения общего собрания собственников помещений, и обязательны для всех собственников помещений, вне зависимости от их участия/неучастия в голосовании

Оформление решения общего собрания

Особенности

- Протокол оформляется не позднее 10 дней со дня принятия решений;
- Принятые решения доводятся до всех собственников путем размещения соответствующего сообщения в утвержденном помещении данного дома, также не позднее 10 дней со дня принятия таких решений;
- Протокол подписывается Председателем собрания, Секретарем, а также счетной комиссией.

Обжалование решения

Кто вправе обжаловать решение общего собрания

- Собственник помещения вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

ч. 6 ст. 46 ЖК РФ

Обжалование решения

Процедура обжалования

- Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.
- Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

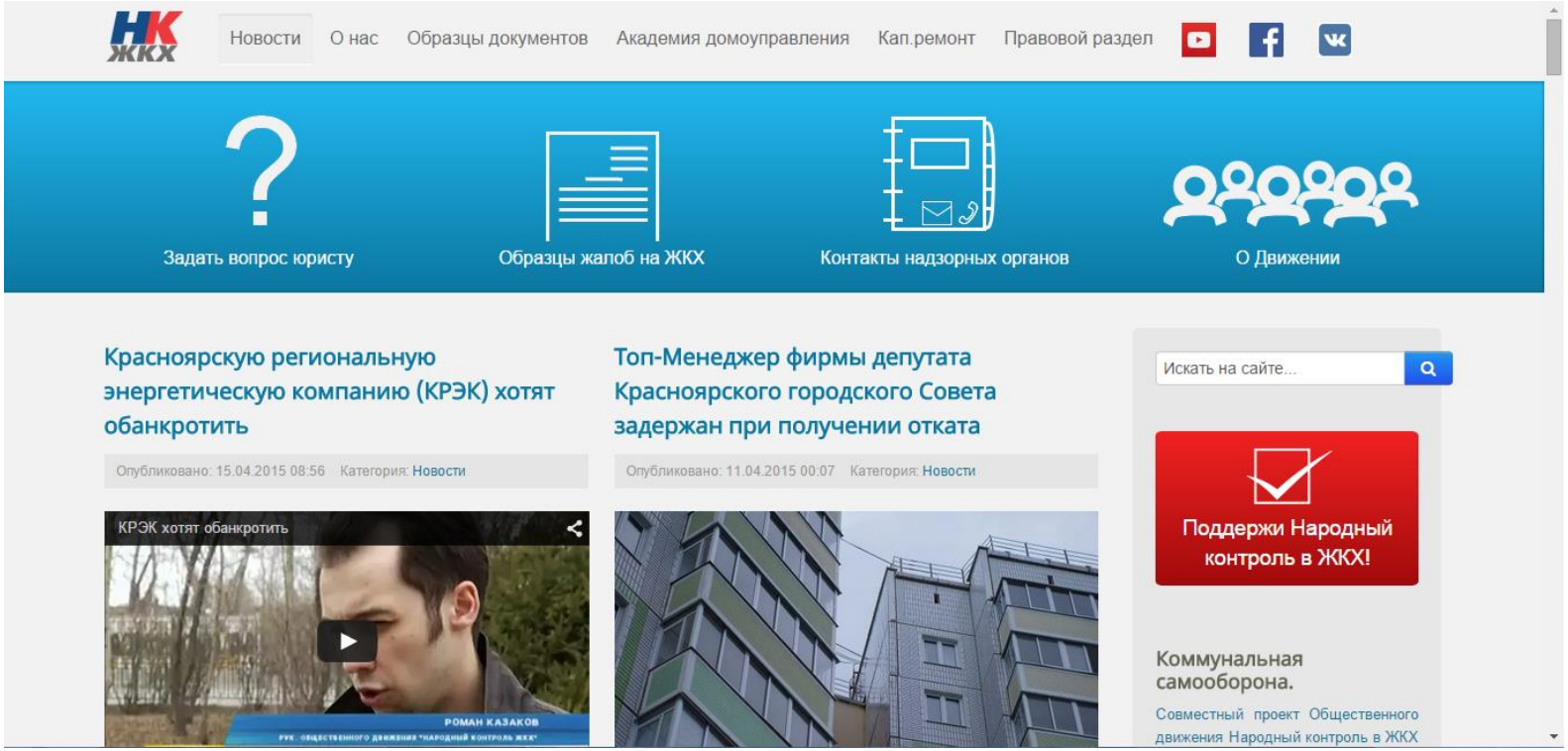
ч. 6 ст. 46 ЖК РФ

Наш адрес:
ул. Горького д. 10 (вход со двора)

Телефон: (391) 288-16-10

Сайт: **нкжкх.рф**

e-mail 1: krasgkh@gmail.com

e-mail 2: roman.kazakov@list.ru

Поддержите «Народный контроль в ЖКХ»