***САМОУПРАВЛЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ДОМА***

***ТРИ ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ: В ЧЕМ ОТЛИЧИЯ?***

***(Основано на "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ***

***(ред. от 28.11.2015))***

Согласно ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме ОБЯЗАНЫ выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

**Правило № 1.** Правом голоса на собрании обладают только собственники квартир, то есть те, кто приватизировали, унаследовали, купили квартиры и т.д.

**Правило № 2.** Решения принимаются большинством. Меньшинство обязано подчиниться.

Формально, Жилищный Кодекс предусматривает три формы управления домом:

* Товарищество Собственников жилья (ТСЖ)
* Непосредственное Управление домом (НУ)
* Управление посредством Управляющей компании (УК)

Изначально отличие между ними было в том, что в НУ собственники имели право напрямую заключать договора с ресурсоснабжающими организациями (РСО), а в ТСЖ и УК такого право не было. Впоследствии законы были дополнены множеством поправок.

**Охарактеризуем основные отличия**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **?** | **ТСЖ** | **НУ** | **УК** |
| Кто принимает решение о выборе этой формы | Собственники | Собственники | Собственники, но если они не приняли никакого решения, то УК им отбирает орган местного самоуправления |
| Кто представляет собственников | Правление ТСЖ, и председатель ТСЖ | Совет Дома и председатель Совета дома | Совет дома и председатель Совета дома |
|  |  |  |  |
| Договор с Управляющей компанией, имеющей лицензию | Возможен (на усмотрение ТСЖ) | Не обязателен | Обязателен |
| Наличие собственного банковского счета | Есть расчетный счет как счет юридического лица | Можно открыть номинальный банковский счет | Можно открыть специальный  банковский счет |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Кто утверждает размер платы за содержание мест общего пользования | Собственники | Собственники | Собственники, при назначении УК через конкурс – по итогам конкурса |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Право открывать отдельный счет на капремонт | Есть | Есть | Есть |
| Право на помощь в ремонте от государства | На усмотрение властей | На усмотрение властей | На усмотрение властей |
| Коллективная ответственность за должников по коммунальным услугам | Есть в рамках ТСЖ | Нет | Есть в рамках всей Управляющей компании |
| Сбор денег | По выбору жителей: по наличке с помощью кассира, на счет ТСЖ или на счет УК | По выбору жителей – по наличке или на счет УК (если есть договор с УК) | На счет УК |

Из этих общих правил вытекает ряд последствий. Например, РСО вправе отказать жителям дома, выбравшим ТСЖ или УК, в заключение прямых договоров.

Сама система оплаты при этом может остаться прежней (терминалы, почты, сберкассы, интернет и т.д.). То есть, платить за отопление и воду можно напрямую, без посредников при любом способе управления домом. Но прямой платеж не тождественен прямому договору. Если кто-то не заплатит, то коммунальные компании вправе наложить арест на счета ТСЖ/ЖСК и УК, и забрать средства, перечисленные добросовестными жителями на ремонт дома.

Более того, в этом случае показатели индивидуальных счетчиков фактического значения иметь не будут, так как счет на дом будет выставляться по нагрузке (как будто вода идет круглые сутки и круглые сути включены электроприборы). Поэтому СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ выступает за прямые договора, за право на Непосредственное управление и отмену круговой поруки.

И еще. Если дом не выбрал никакой формы управления и находится под контролем управляющей компании, то последняя вправе перебросить собранные жителями данного дома средства на ремонт иных объектов и т.д. То есть, работает механизм общего котла, при котором совершенно невозможно понять, куда ушли деньги, уплаченные жителями конкретного дома.

**ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ: ЧТО ОНО РЕШАЕТ?**

Общее собрание собственников (ст. 44 Жилищного Кодекса):

1. Выбирает форму управления домом (НУ, ТСЖ или УК);
2. Выбирает фирму или несколько фирм, которые должны выполнять работы по содержанию и ремонту дома;
3. Утверждает все договоры на ремонт и содержание дома;
4. Принимает решение о текущем ремонте дома;
5. Выбирает Совет дома и уполномоченного дома; [1]
6. Распоряжается общим имуществом дома, в том числе подвалами, придомовой территорией, стенами (размещение рекламы) и т.д.;
7. Принимает решение о реконструкции дома (например, строительстве мансардного этажа, пристроек и проч.);
8. Принимает решения о ремонте дома, включая способ накопления средств на капремонт, банк, сроки и виды ремонта, получение кредита на ремонт, смету, подрядчика и т.п.;
9. Принимает решение о сдаче в аренду земли, установлении рекламных конструкций, оборудования провайдеров и т.д.

Есть и другие права. Например, только общее собрание собственников определяет размер платы за ремонт и содержание дома (ст. 156 п. 7 ЖК РФ).

Это очень ценные и важные моменты. Еще раз: никто не вправе поднять Вам квартплату или начать строить над домом мансардный этаж, если Вы и другие собственники не приняли такого решения на собрании.

**КАК ПРОВЕСТИ СОБРАНИЕ?**

Один из жильцов, собственник квартиры, должен сформулировать повестку дня и обойти всех соседей, чтобы они расписались в приглашении на собрание. Можно сделать и проще: разместить объявления на подъездах.  Объявление о собрании должно быть по определенной форме (см. документ № 1).

Известить соседей нужно заранее, за 10 дней до проведения собрания. При этом нужно уведомить органы власти – как правило, мэрию -  в качестве собственника неприватизированных квартир. Уведомить нужно будет и владельцев нежилых помещений, расположенных в доме (кафе, парикмахерские, магазины и т.д.). Они тоже являются собственниками и имеют право голоса. Очень важно! - собрание не вправе менять повестку дня. То есть, могут быть рассмотрены только те вопросы, которые заранее ставились в повестку дня. Это правильная норма закона, направленная против мошенников, чтобы важные вопросы не были специально затеряны в «разном» (ст. 45 Жилищного Кодекса РФ).

Голосование идет квадратными метрами. То есть, если у человека в собственности квартира площадью 45 кв.м., он имеет 45 голосов. Решения на собрании принимаются простым большинством голосов.

Решения принимается простым большинством. По имущественным вопросам (распоряжение землей, подвалами, размещение наружной рекламы, взятие кредитов) и капремонту решение принимается большинством в 2/3 от всех собственников (ст. 46 ЖК РФ).

**ОЧНОЕ ИЛИ ЗАОЧНОЕ?**

Законодательство предусматривает обязательное очное собрание. Оно нужно не для принятия решения – за исключением совсем маленьких домов на таких собраниях никогда не бывает кворума. Оно нужно для того чтобы активные люди могли задать нужные вопросы и предложить свои решения.

Если кворума на общем собрании нет – можно смело и спокойно проводить заочное голосование, то есть методично обходить квартиры с подписным листом.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ СОБРАНИЕ СФАБРИКОВАНО?

Классическая история – фальшивые протоколы. Но пока Вы будете с ними разбираться, пройдет… Правильно, год. Тем более, разбираться придется через суды, а судья захочет увидеть свидетелей. Он же знает, какая подпись является настоящей – то ли в фальшивом протоколе, то ли в вашем коллективном протестном письме. В суды же граждане Российской Федерации ходить не любят.

Поэтому самый простой и эффективный способ отменить фальшивый протокол – это провести честное голосование в доме. Да, это требует общения с соседями и похода по квартирам. Но этой займет меньше времени, чем бесконечное хождение по инстанциям, и будет гораздо эффективнее.

**Первое собрание**: с чего начать

**Документ № 1**

Извещение о проведении собрания

*Один из собственников извещает соседей о проведении общего собрания. Для этого он размещает на подъездах объявление следующего содержания:*

Уважаемые собственники помещений дома № \_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Москва

В соответствие с Жилищным Кодексом РФ, сообщаю о проведении собрания собственников многоквартирного жилого дома.

Инициатор собрания - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО).

Форма проведения собрания – очная.

Дата собрания - \_\_\_\_\_\_\_\_\_, время - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Место проведения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Повестка дня -

1. Выбор способа управления многоквартирным домом
2. Определение управляющей организации в случае заключения договора управления
3. Принятие Устава ТСЖ (при выборе формы ТСЖ)
4. Утверждение проекта договора между собственником и управляющей организацией в случае заключения такого договора
5. Выбор членов Совета Дома (Правления ТСЖ)
6. Выбор членов ревизионной комиссии (ревизора) (в ТСЖ – обязательно, при форме управления УК или НУ – на усмотрение)
7. Выбор Председателя Совета Дома (председателя ТСЖ)
8. Установление размеров платежей собственников помещений за содержание и ремонт дома.
9. Определение места хранения документации собрания.

Информацию и материалы по собранию можно получить в квартире № \_\_\_\_\_, предварительно позвонив по телефону \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Документ № 2**

Протокол очного собрания

ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ДОМА \_\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Москва

Общая площадь помещений дома -  3500 кв.м

Присутствуют собственники 500 кв.м. (лист регистрации прилагается)

Кворум отсутствует

Повестка дня:

1. Выбор способа управления домом
2. Принятие Устава ТСЖ (при выборе формы ТСЖ)
3. Выбор Совета дома (Правления ТСЖ)
4. Выбор Председателя Совета дома (председатель Правления
5. Определение управляющей организации (при заключении договора с ней)
6. Утверждение проекта договора с Управляющей организацией (при необходимости)
7. Выборы ревизионной комиссии (по желанию, при ТСЖ обязательно)
8. Установление размера платы за текущее содержание и ремонт
9. Определение места хранения документов собрания

Принято решение – провести заочное голосование по вопросам повестки дня (за - \_\_\_\_\_\_ голосов, против - \_\_\_\_\_\_, воздержались - \_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Председатель - \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Секретарь - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Документ № 3**

Решение собственника

РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ НА ОБЩЕМ ЗАОЧНОМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, расположенного по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица - собственника помещения)

Документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Свидетельство о праве собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (дата выдачи, номер, иные сведения)

Номер квартиры (помещения) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общая площадь помещения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Выбор способа управления многоквартирным домом

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Непосредственное Управление | ТСЖ | Управляющая организация |
|  |  |  |

2. Принятие Устава ТСЖ

За - \_\_\_\_\_\_\_\_ Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Воздержался - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Определение управляющей организации в случае заключения договора обслуживания

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование организации | За | Против | Воздержался |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

4. Утверждение проекта договора между собственником и управляющей организацией в случае заключения такого договора

За \_\_\_\_\_\_\_ Против   \_\_\_\_\_\_\_\_ Воздержался \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Выбор членов Совета Дома (Правления ТСЖ)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Фамилия, имя, отчество кандидата | За | Против | Воздержался |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

6. Выбор членов ревизионной комиссии (ревизора) (при необходимости, в ТСЖ - обязательно)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Фамилия, имя, отчество членов ревизионной комиссии | За | Против | Воздержался |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

7. Выбор Председателя Совета Дома (председателя ТСЖ – но последний может быть избран и из состава Правления ТСЖ)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Фамилия, имя, отчество    кандидата | За | Против | Воздержался |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

8. Установление размеров платежей собственников помещений за содержание и ремонт дома:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Размер платежа | За | Против | Воздержался |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

9. Определить место хранения документации собрания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

За \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Против \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Воздержался (нужное подчеркнуть) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_          Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Документ № 4.**

ИТОГОВЫЙ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ

ПРОТОКОЛ Общего собрания в форме заочного голосования собственников многоквартирного жилого дома N \_\_ ул.\_\_\_\_\_\_\_\_ города \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Дата, место проведения

Общая площадь многоквартирного жилого дома - \_\_\_\_\_\_ кв. м

Кворум - \_\_\_\_\_\_\_\_. голосов

Председатель (инициатор) собрания - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Секретарь - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Согласно ст. 47 Жилищного Кодекса РФ общее собрание собственников многоквартирного дома проведено в форме заочного голосования.

В голосовании приняли участие собственники помещений общей площадью - \_\_\_\_\_\_\_кв. м

Кворум есть/нет (нужное подчеркнуть)

ПОВЕСТКА ДНЯ:

Повестка дня:

1. Выбор способа управления домом
2. Принятие Устава ТСЖ (при выборе формы ТСЖ)
3. Выбор Совета дома (Правления ТСЖ)
4. Выбор Председателя Совета дома (председатель Правления
5. Определение управляющей организации (при заключении договора с ней)
6. Утверждение проекта договора с Управляющей организацией (при необходимости)
7. Выборы ревизионной комиссии (по желанию, при ТСЖ обязательно)
8. Установление размера платы за текущее содержание и ремонт
9. Определение места хранения документов собрания

.

ГОЛОСОВАЛИ:

1. Выбор способа управления многоквартирным домом

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Форма управления | За  (голосов) | против  (голосов) | воздержался (голосов) |
| Непосредственное управление |  |  |  |
| Товарищество собственников жилья |  |  |  |
| Управляющая организация |  |  |  |

РЕШИЛИ:

Принять форму управления  многоквартирным жилым домом N \_\_\_\_\_\_\_\_\_ по ул.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. Принятие Устава ТСЖ

За - \_\_\_\_\_\_\_\_ Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Воздержались - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ГОЛОСОВАЛИ:

3. Выбор Председателя Совета дома

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Фамилия уполномоченного | За | против | воздержался |
|  | голосов | голосов | голосов |
|  | голосов | голосов | голосов |
|  | голосов | голосов | голосов |

(при ТСЖ – избрание таким же образом Правления и Ревизионной комиссии, Правление из своего состава избирает председателя, но, возможно избрание Председателя и на общем голосовании, то есть в данном протоколе).

РЕШИЛИ:

Выбрать  Председателем Совета дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., паспортные данные) и поручить   ему   представлять интересы собственников помещений жилого   дома   в   органах   государственной   власти,   местного самоуправления,  отношениях  с третьими лицами. Известить об итогах собрания, направив протоколы в органы местного самоуправления.

4.Выбор Совета Дома (Правления ТСЖ)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Фамилии, имена, отчества | За | против | воздержался |
|  | голосов | голосов | голосов |
|  | голосов | голосов | голосов |
|  | голосов | голосов | голосов |

ГОЛОСОВАЛИ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Выбор Ревизионной комиссии (обязательно только при  ТСЖ)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Фамилии, имена, отчества | За | против | воздержался |
|  | голосов | голосов | голосов |
|  | голосов | голосов | голосов |
|  | голосов | голосов | голосов |

ГОЛОСОВАЛИ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Выбор управляющей организации[2]

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование обслуживающей/управляющей организации | за | против | воздержался |
|  | голосов | голосов | голосов |
|  | голосов | голосов | голосов |
|  | голосов | голосов | голосов |

РЕШИЛИ:

Выбрать в качестве Управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование организации, юридический адрес)

Совету дома подготовить совместно с указанной организацией   договор,  ознакомить  с  текстом договора  собственников квартир дома под роспись. Если большинство собственников   подпишут  договор,  считать  его  утвержденным.  В случае   если  такого  большинства  не  будет достигнуто, провести повторное собрание в течение одного месяца.

1. Установление размера платы за содержание и ремонт жилого дома

Установить плату за содержание жилого дома в размере \_\_\_\_\_ руб./кв.м.:

За - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов

Против - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов

ГОЛОСОВАЛИ:

8. Определение места  хранения  документации  и ознакомления с документацией  общих  собраний по  адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также выбор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О.) ответственного  за  эти  вопросы.

Выбор способа уведомления собственников о  принятых решениях - объявление, уведомление, заказное письмо.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| за | Против | воздержался |
|  |  |  |

РЕШИЛИ:

Местом  хранения  документации  определить  город  ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   дом   N   \_\_\_\_\_\_\_\_   кв.  N \_\_\_\_\_\_   и  назначить ответственного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О., паспортные данные) за  хранение  документации  и  обеспечение  ознакомления с ней собственников  помещений.

Председатель (инициатор) общего собрания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись, ФИО)

Секретарь собрания      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись, ФИО)

Примечание:

1) решение   каждого собственника  многоквартирного  дома является неотъемлемой частью данного протокола;

2) количество  голосов  собственников  пропорционально  количеству квадратных метров общей площади  помещения, принадлежащего данному собственнику.