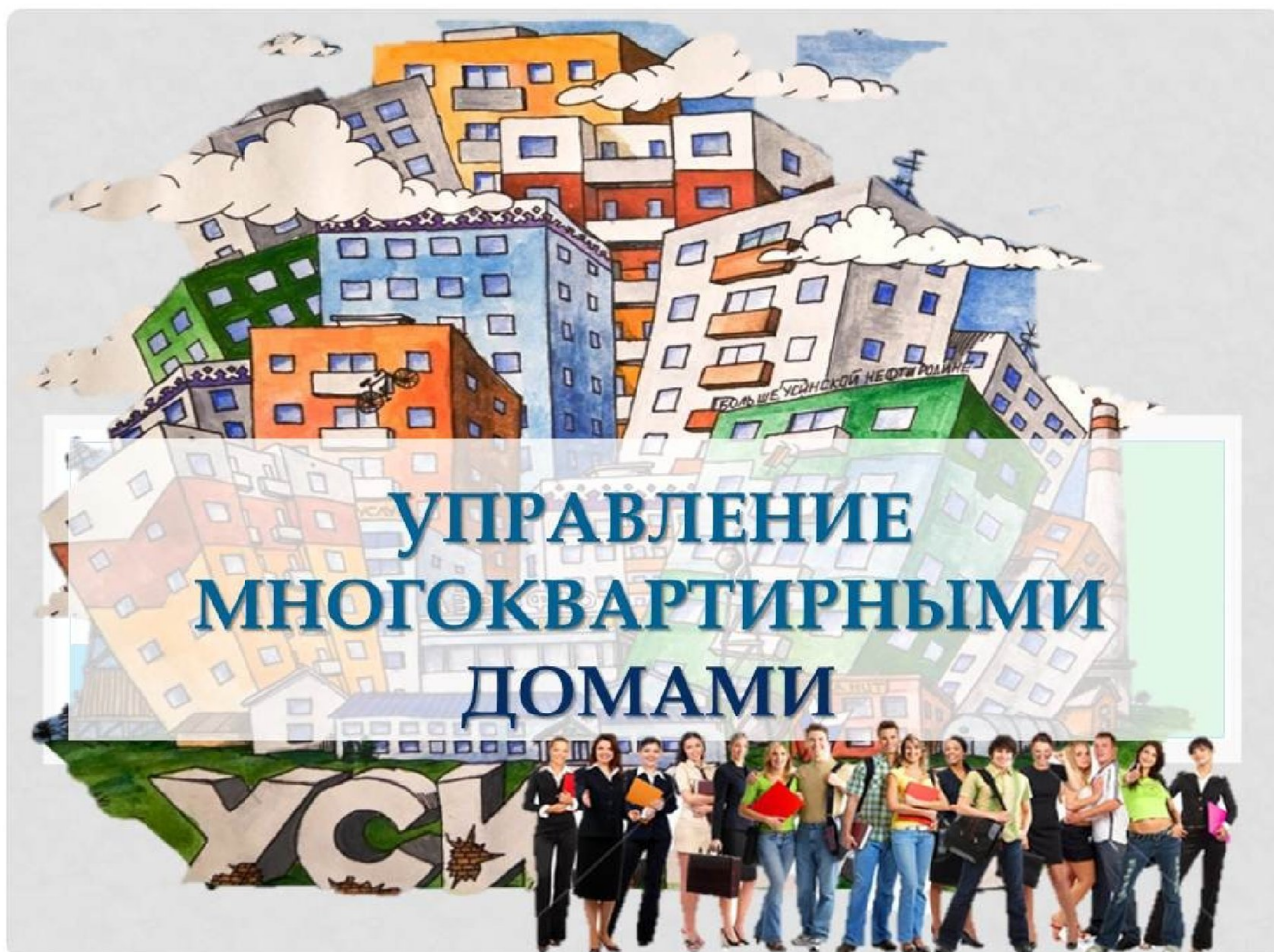


**Общество с ограниченной  
ответственностью «Управляющая  
компания МИР»»**



**Углич - Рыбинск  
2017**

## Что нужно знать собственнику жилья?

У нас разные профессии, социальный статус, материальное положение... Но всех нас объединяет одно – мы являемся собственниками/пользователями помещений в многоквартирных домах.

Жилищное право затрагивает интересы каждого гражданина независимо от возраста или имущественного положения. Стареют дома, ветшают коммуникации, и от этого не уйти. Уже сейчас надо вместе оценить сложившуюся ситуацию и подумать, что нужно сделать, чтобы жизнь во всех многоквартирных домах стала безопасной и комфортной.

Мы все хотим жить в мире и дружбе, хотим знать всех, кто живет в нашем доме, подъезде, хотим собираться вместе на праздники двора, как это делали наши родители и деды много лет назад. Не зря мы с особенным теплым чувством смотрим старые советские фильмы, в которых соседи-друзья и товарищи вместе переживают трудности войны, вместе радуются трудовым успехам, отмечают праздники.

Добрососедские отношения - это основа для грамотного и эффективного управления нашим домом. Только в мире с соседями можно создать ТСЖ или проверить, как работает управляющая компания, и правильно ли вам рассчитали тарифы на воду и т.д. Но самое важное - только вместе мы сможем бороться против откровенной и наглой несправедливости, которая все чаще касается нас, жильцов именно в вопросах жилищно-коммунального хозяйства.

«Мой дом – моя крепость» - этот девиз должен применяться не к квартирам, в которых Вы проживаете, а ко всему ДОМУ в целом. Ведь любой многоквартирный дом – это единый организм, и жильцам пора учиться управлять своим общим имуществом, нести ответственность за его содержание в надлежащем состоянии.



Управляющие организации, ТСЖ, кооперативы и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме при непосредственном управлении домом, несут ответственность за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений.

Контроль за соблюдением выполнения обязательств этих организаций в первую очередь осуществляют сами собственники. Если собственники не

организованы и пассивны, то дом, в котором они живут, будет стремительно разрушаться. И никакие жалобы в контролирующие организации не помогут...

Пока не изменится психология самих жителей, пока они не почувствуют себя собственниками всего дома, а не только своей квартиры, Вы будете ходить по грязным подъездам, в Ваших подвалах будет стоять вода, вместо уютного двора под Вашими окнами будет стоянка машин.



Активного собственника необходимо воспитывать с детства. Объяснять малышу, что, сломанный домофон – лишняя трата денег, которые могли пойти так же и на устройство новых качелей на детской площадке. Что выброшенная шкурка от банана может привести к травме, может быть, и его близких...

Чтобы завтра жить комфортно в уютном, ухоженном доме, уже сегодня стоит посадить у подъезда цветы, к Новому году совместно с соседями украсить гирляндами подъезд...


В тех домах, где живут активные собственники, нет выбитых окон, разломанных дверей, разрисованных стен, неблагоустроенных детских площадок. Сейчас самое время познакомиться со своим соседями по дому и начать жить по-новому.

**От того, насколько Вы активны как собственник в процессе управлению общим имуществом, зависит комфортность проживания в Вашем доме и стоимость Ваших квартир.**

**Управление многоквартирным домом** (далее - МКД) – согласованная деятельность собственников помещений по созданию и поддержанию благоприятных и безопасных условий проживания в этом доме, обеспечивающая:

- *надлежащее содержание общего имущества* (далее - ОИ),
- решение вопросов пользования этим имуществом,
- предоставление коммунальных услуг (далее - КУ) гражданам, проживающим в этом доме ([ч.1 ст.161 ЖК РФ](#)).



 Управление осуществляется в отношении *каждого отдельного МКД*, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния ОИ, исходя *из минимального перечня услуг и работ* ([ПП РФ №290](#)), необходимого для обеспечения *надлежащего содержания ОИ* ([ПП РФ №416](#)).



Управление МКД регламентируется постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. [№ 416](#) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», которое установило стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению МКД:

- собственниками* помещений при непосредственном управлении;
- ТСЖ, ЖК или иными СПК*, осуществляющими управление МКД без заключения договора управления с УО;
- УО* по договору управления МКД.

Управление МКД обеспечивается выполнением *следующих стандартов*:

- прием, хранение и передача *технической документации* на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление;

б) сбор, обновление и хранение *информации о собственниках* нанимателях помещений, а также *о лицах, использующих ОИ* на основании заключенных договоров;

в) подготовка предложений собственникам *по вопросам содержания и ремонта ОИ*:

- разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ с учетом минимального перечня ([ПП РФ 290](#));

- финансовое обоснование услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ с указанием источников их финансирования;

- подготовка предложений по вопросам проведения капремонта (реконструкции) МКД, а также повышения его энергоэффективности;

- подготовка предложений о передаче объектов ОИ в аренду;

- обеспечение ознакомления собственников с подготовленными документами;

г) организация рассмотрения на ОСС вопросов, связанных *с управлением МКД*, подготовка документов для проведения ОСС;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, утвержденных *решением ОСС*:

- выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ, и заключение с ними договоров;

- заключение с собственниками договоров, содержащих условия предоставления КУ;

- заключение договоров с РСО на поставку коммунальных ресурсов в МКД, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту ОИ исполнителями, документальное оформление их приемки, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

е) взаимодействие с органами госвласти и ОМСУ по вопросам управления МКД;

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту ОИ, управлению МКД и КУ:

- начисление платежей за ЖКУ;

- оформление платежных документов и направление их собственникам/пользователям помещений в МКД;

- осуществление расчетов с РСО за поставленные коммунальные ресурсы;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за ЖКУ;

з) обеспечение собственниками, органами управления ТСЖ и кооператива контроля за исполнением решений ОСС, выполнением перечней услуг и работ, достижением целей деятельности по управлению МКД:

- предоставление собственникам отчетов по выполнению ДУ;

- раскрытие информации о деятельности по управлению МКД ([ПП РФ 731](#));

- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников/пользователей в МКД;

- обеспечение контроля собственников за качеством услуг и работ.



**УО, ТСЖ или кооператив по требованию собственников обязаны представить акт обследования технического состояния МКД, а при необходимости - заключения экспертных организаций, чтобы подтвердить необходимость выполнения работ/оказания услуг ([п.6 ПП РФ 416](#)).**



Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту ОИ должен содержать **объемы, стоимость, периодичность и график** их выполнения ([п.8 ПП РФ 416](#)).

## **Общее имущество собственников помещений в МКД**

Общее имущество принадлежит *на праве общей долевой собственности* собственникам помещений в МКД.

Возникновение права общей долевой собственности на ОИ в МКД *неразрывно связано* с возникновением права собственности на жилое помещение в этом доме ([ст.290 ГК РФ и ст.36-38 ЖК РФ](#)).

Собственники помещений в МКД *совместно владеют, пользуются и распоряжаются ОИ* ([ч.1 ст.30 ЖК РФ](#)).



**Доля в праве общей собственности на ОИ в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на ОИ в МКД собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение**([ч.2 ст.37 ЖК РФ](#)).

**Определение размера доли собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД**

Доля в праве на общее имущество в МКД	=	Общая площадь принадлежащего собственнику помещения
		Общая площадь всех помещений в доме

Общая площадь жилого помещения состоит *из суммы площадей* всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного назначения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

При расчете *площадь ОИ* не учитывается!



Собственник помещения в МКД *не вправе* ([ч.4 ст.37 ЖК РФ](#)):

- 1) осуществлять **выдел в натуре** своей доли в праве общей собственности на ОИ;
- 2) **отчуждать свою долю** в праве общей собственности на ОИ, а также совершать иные действия, влекущие засобой передачу этой доли отдельно от права собственности.

**Невозможность отчуждения** доли собственника в праве общей собственности на ОИ установлена [ч.2 ст.290 ГК РФ](#).

**Уменьшение размера** ОИ в МКД возможно только с согласия всех собственников в данном доме путем его реконструкции.



Все решения *об использовании ОИ* принимаются на ОСС *не менее чем 2/3 голосов* от голосов всех собственников помещений в МКД.

### **Состав общего имущества определяется** ([п.1 ПП РФ 491](#)):

а) *собственниками* помещений в МКД - в целях выполнения обязанности по содержанию ОИ;

б) *органами государственной власти*- в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) *ОМСУ*- в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору УО в соответствии с ч.4 ст.161 ЖК РФ.

**!** *Состав общего имущества определяется собственниками в МКД на основании техпаспорта дома и утверждается решением общего собрания.*

*При определении состава* общего имущества собственников в МКД используются содержащиеся *в ЕГРН сведения* о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся *в государственном земельном кадастре* ([п.3 ПП РФ 491](#)).

*В случае расхождения* (противоречия) *сведений* о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих организаций, технической документации на МКД, *приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре* ([п.4 ПП РФ 491](#)).



С 1 января 2017 года сведения об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на него, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иные сведения содержатся в ЕГРН ([ч.2 ст.1 218-ФЗ](#)).

### **Обязанности собственников:**



1. Содержать ОИ *в надлежащем состоянии на собственные средства* ([п.28, 30 ПП РФ 491](#)).

2. Поддерживать жилое помещение *в надлежащем состоянии*, соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания ОИ ([ч.4 ст.30 ЖК РФ](#)).

3. *Выбрать способ управления* домом ([ст.161 ЖК РФ](#)).

4. *Реализовать* его – выбрать УО и заключить с ней ДУ или зарегистрировать ТСН/ТСЖ.

Собственники *несут ответственность за надлежащее содержание ОИ* в соответствии с законодательством РФ ([п.41 ПП РФ 491](#)).

УО и лица, оказывающие услуги/выполняющие работы по содержанию ОИ

при непосредственном управлении, *отвечают перед собственниками* за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание ОИ в соответствии с законодательством РФ ([п.42 ПП РФ 491](#)).



**Собственники нежилых помещений в МКД в отношении ОИ обладают теми же правами несут те же обязанности, что и собственники жилых помещений.**

Государственная регистрация возникновения (перехода, ограничения, прекращения) права на жилое или нежилое помещение в МКД *одновременно является государственной регистрацией* неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на ОИ собственников помещений в МКД.

Положениями ЖК РФ *не установлены особенности регистрации* права общей собственности на ОИ собственников помещений в МКД.



**Собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в доме ([ч.1 ст.36 ЖК РФ](#)):**

1) помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы;
- лифты, лифтовые и иные шахты;
- коридоры, колясочные;

● технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД (котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2) помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения *социально-бытовых потребностей* собственников в МКД:

- организации их досуга;
- культурного развития;
- детского творчества;
- занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

3) *крыши*,

4) ограждающие *несущие* (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции) *и ненесущие конструкции* (окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции) данного дома;

5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное *оборудование*, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;



6) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг (приборы учета, устройства сбора и передачи данных, программные продукты для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в МКД;

7) земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные расположенные на земельном участке объекты, предназначенные для его обслуживания (трансформаторные подстанции, тепловые пункты, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки).

### **Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения:**

- стояки,
- ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства,
- ОДПУ холодной и горячей воды,
- первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков,
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях.



### **Внутридомовая система водоотведения (п.5 ПП РФ 491):**

- канализационные выпуски,
- фасонные части (отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины, тройники),
- стояки,
- заглушки,
- вытяжные трубы,
- водосточные воронки,
- прочистки,



### **Канализация**

- составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твердых и жидких продуктов жизнедеятельности человека, хозяйственно-бытовых и дождевых сточных вод с целью их очистки от загрязнений и дальнейшей эксплуатации или возвращения в водоем.

- ответвления от стояков до первых стыковых соединений,
- другое оборудование, расположенное в этой системе.

### **Внутридомовая система отопления, (п.6 ПП РФ 491):**

- стояки,
- обогревающие элементы,
- регулирующая и запорная арматура,
- ОДПУ тепловой энергии,
- другое оборудование, расположенное на этих сетях.



В решении Верховного Суда РФ от 22.09.2009 № ГКПИ09-725 указано, что, расположенные в квартире собственника **приборы отопления индивидуализированы** и обслуживают одно конкретное помещение, поэтому **не могут быть отнесены к общему имуществу МКД**.

В состав ОИ в МКД включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п.).

Самостоятельная замена собственниками помещений в МКД радиаторов (в т.ч. полотенцесушителей) может **повлиять на тепловой баланс и температурный режим** МКД за счет:

- изменения площади обогревающих элементов;
- изменения температурного режима в одном конкретно взятом помещении МКД;
- возможного создания условий для размораживания системы отопления МКД в зимний период;
- некачественного выполнения работ при замене обогревающих элементов и др.



Суды различного уровня **не имеют однозначной позиции** по делам, связанным с отнесением радиаторов (в том числе полотенцесушителей) к ОИ в МКД.

Договор управления **на основании решения собственников** на ОСС должен стать основным документом, регулирующим вопрос **включения радиаторов** (в т.ч. полотенцесушителей) **в состав ОИ** в МКД.

В соответствии с ГОСТ 31311-2005 "Приборы отопительные. Общие технические условия" **полотенцесушитель** – это отопительный прибор (трубчатый радиатор), предназначенный для обогрева помещений.



Определение ВС РФ от 12.07.2016 г. № 93-КГ16-2 устанавливает, что первые отключающие устройства от стояка считаются элементами **внутридомовых инженерных сетей**. Эти элементы поставляют коммунальные ресурсы от инженерных сетей до внутриквартирного оборудования. Влияя на параметры и характеристики внутридомовых

инженерных сетей, они участвуют в обслуживании *других помещений МКД*, т.е. входят в состав ОИ.

### **Внутридомовая система электроснабжения**(п.7 ПП РФ 491):

- вводные шкафы;
- вводно-распределительные устройства;
- аппаратура защиты, контроля и управления;
- ОДПУ электрической энергии;
- этажные щитки и шкафы;
- осветительные установки помещений общего пользования;
- электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации и внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов;
- автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов МКД;
- сети (кабели) от внешней границы ([п.8 ПП РФ №491](#)), до ИПУ электрической энергии;
- другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.

*Внешней границей сетей* электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав ОИ, является *внешняя граница стены МКД*.

**Внутридомовая система газоснабжения** определяется в зависимости от типа газа, поставляемого в МКД и описана в [п.5 ПП РФ 491](#).

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является *место соединения* первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью ([п.9 ПП РФ 491](#)).



### **Состав имущества общего использования при создании ТСЖ в нескольких МКД:**


- земельный участок с элементами озеленения и благоустройства;
  - иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД (Трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки в границах земельного участка);
  - имущество, совместное использование которого допускается проектной или технической документацией на эти дома;
- имущество, обеспечение работоспособности которого достигается при условии подключения (технологического присоединения) к ОИ в другом МКД из числа указанных домов - для инженерных систем, оборудования, устройств





**Абонентский почтовый шкаф**- это специальный шкаф с запирающимися ячейками, предназначенный для получения


адресатами почтовых отправлений ([ст.2 Федерального закона от 17 июля 1999 г. № 176-ФЗ «О почтовой связи»](#)).

Абонентские почтовые шкафы устанавливаются строительными организациями *на первых этажах МКД*. Расходы на приобретение и установку абонентских почтовых шкафов включаются в смету строительства МКД ([ст.31 176-ФЗ](#)).

 [Решением ВС РФ от 17 января 2012 г. № КАС11- 789](#) подтверждено, что *балконные плиты*, которые отнесены к ограждающим несущим конструкциям, включаются *в состав ОИ* как конструктивные части здания, обеспечивают его прочность и устойчивость. К имуществу собственника помещения в МКД относится *балконное пространство* (помещение балкона) и его ограждение, т.к. предназначено для обслуживания только этого помещения.

 *Насосы подкачки* (повысительные насосы), расположенные в подвале МКД, обеспечивающие гарантируемый напор в зоне определенной этажности – если был установлен уже после ввода МКД в эксплуатацию (в рамках реконструкции, или в аварийной ситуации для обеспечения надлежащего напора в системе ХВС), то следует учитывать, на какие средства и кем было приобретено это оборудование.

 *Установка тамбурных дверей* (перепланировка) приводит к ограничению пользования собственниками в МКД местами общего пользования что недопустимо без решения ОСС. Ответственность за незаконную перепланировку предусмотрена [ст.ст. 7.21, 7.23 КоАП РФ](#).

 МКД, построенные застройщиком на едином земельном участке - если земельный участок, на котором расположены несколько МКД, является *делимым*, то есть имеется возможность обеспечения доступа к домам, соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и т.п. требований, наиболее целесообразно производить *раздел земельного участка* по числу расположенных на нем домов.

**ОСС может принимать решения о пределах использования земельного участка под МКД, в том числе устанавливать сервитут (п.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ).**

Решения об использовании земельного участка принимаются *не менее чем двумя третями голосов* от общего числа голосов собственников помещений в МКД ([ч.1 ст.46 ЖК РФ](#)).



## **Варианты использования земельного участка:**

- введено право ограниченного пользования (сервитут);
- сдан в аренду другим лицам, например, для размещения на нем рекламной или иной конструкции;
- сдан в аренду одному из собственников в МКД для осуществления пристройки к дому.

*Сервитут* - это право ограниченного пользования чужим земельным участком ([ст. 23 Земельного кодекса РФ, ст. 274 ГК РФ](#)).

**Сервитут в отношении придомовой территории может устанавливаться:**

- для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок;
- прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов;
- обеспечения водоснабжения и мелиорации;
- других нужд собственника недвижимого имущества.

**Вопросы повестки дня ОСС** по порядку обременения земельного участка правом ограниченного пользования приведены в приложении №



**Установка оградений** вокруг МКД проводится только по решению ОСС (2/3 голосов) при условии, что земельный участок поставлен на кадастровый учет.



Подобные действия не должны приводить к **ограничению пользования** гражданами землями общего пользования, **ограничения допуска** экстренных (скорая медицинская помощь, МЧС, пожарная служба) и специализированных служб (аварийные бригады инженерных служб) на придомовую территорию.



**Установка шлагбаума** не должна нарушать действующих правил пожарной безопасности. Ко всем эксплуатируемым зданиям должен быть обеспечен свободный подъезд ([п.365 Правил противопожарного режима, установленных ПП РФ от 25 апреля 2012г. №390](#)).

Установка шлагбаума на въезде на придомовую территорию **нарушает** данное требование, поскольку не дает возможности пожарным воспользоваться въездом на территорию МКД в случае возникновения пожара, поэтому необходимо позаботиться о том, чтобы у пожарной службы был электронный ключ от Вашего шлагбаума.

Обязанность согласовывать установку шлагбаума во дворе **с органами ГИБДД** не установлена законодательно. Придомовая территория **не относится к автомобильным дорогам**, шлагбаум **не является** техническим средством организации дорожного движения.

Решение об установке шлагбаума **принимается на ОСС** при условии, что земельный участок поставлен на **кадастровый учет**.



**Продажа земельного участка, на котором расположен МКД, противоречит законодательству.**

Продажа влечет за собой уменьшение ОИ, что возможно только с согласия всех собственников в данном доме путем его **реконструкции** ([ч.3 ст.36 ЖК РФ](#)). Отчуждение земельного участка **не является реконструкцией** МКД как объекта капитального строительства.

**Порядок перехода земельного участка в общую долевую собственность** собственников, на котором расположен МКД ([ст.16 189-ФЗ](#)):

1) если земельный участок, на котором расположен МКД, сформирован *до введения в действие ЖК РФ* и в отношении него *проведен государственный кадастровый учет*, он переходит *бесплатно* в общую долевую собственность собственников помещений в МКД ([ч.2 ст.16 189-ФЗ](#)).

2) собственники помещений в МКД, земельные участки под которыми не сформированы, вправе *в индивидуальном порядке* обращаться в уполномоченные органы государственной власти или ОМСУ *с заявлениями о формировании* этих земельных участков.

Узнать сформирован ли земельный участок под МКД и его размеры возможно, направив *запрос в Росреестр* или воспользовавшись *публичной кадастровой картой*.

Под формированием земельного участка под МКД понимается формирование его границ и проведение государственного кадастрового учета в отношении этого участка.

*Границы и размер земельного участка*, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности ([п.4 ч.1 ст.36 ЖК РФ](#)).



Обратиться с заявлением о формировании земельного участка под МКД вправе *любой собственник* помещения дома или *группа собственников* ([Постановление КС РФ от 28 мая 2010 г. № 12-П](#)).



Земельный участок под домом переходит в собственность собственников помещений в МКД с момента его *государственного кадастрового учета*.



В новостройках вопрос формирования земельного участка решается *до их ввода* в эксплуатацию. *Ввод в эксплуатацию разрешается* при условии, что сведения о местоположении границ земельного участка МКД *внесены в государственный кадастр недвижимости* ([ч.6 ст.16 189-ФЗ](#)).



С 1 января 2015 года *земельные участки*, входящие в состав общего имущества собственников помещений в МКД, *не подлежат налогообложению* земельным налогом ([ч.2 ст.389 Налогового кодекса РФ](#)).



**В случае разрушения, сноса МКД собственники помещений сохраняют долю в праве ОИ на земельный участок**, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на ОИ на момент разрушения, сноса такого дома.



**Собственники владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в соответствии с гражданским законодательством (ч.6.ст.36 ЖК РФ).**

## **Техническая и иная документация, связанная с управлением МКД**



**Одним из стандартов управления МКД является прием, хранение и передача технической документации на дом и иных связанных с управлением таким домом документов (п.п.«а» п.4 ПП РФ 416).**

### **Состав технической документации на МКД**

1) Документы *технического учета* жилфонда, которые содержат сведения о состоянии ОИ (технический паспорт на МКД, акт технического состояния МКД и т. д.) - [П.п.«а» п.24 ПП РФ № 491](#).

2) Документы (акты) *о приемке* результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию ОИ ([П.п.«б» п.24 ПП РФ № 491](#)).

3) Документы *на ОДПУ* и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информация об оснащении помещений в МКД *ИПУ*, в том числе информация о каждом установленном ИПУ (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дата последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний ([п.п.«а1» п.24 ПП РФ № 491](#)).

4) *Акты осмотра, проверки состояния* (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов (ОИ), конструктивных частей (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей ОИ) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям ([п.п.«в» п.24 ПП РФ № 491](#)).

5) Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности МКД к отопительному периоду ([п.п.«в1» п.24 ПП РФ № 491](#)).

6) Инструкция по эксплуатации МКД (рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту ОИ, рекомендуемые сроки службы отдельных частей ОИ ([п.п.«г» п.24 ПП РФ № 491](#)).



Форма *инструкции по эксплуатации МКД* установлена Приказом Минрегиона РФ от 01.06.2007г. [№ 45](#) «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома».

Инструкция может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков) – для МКД, введенных в эксплуатацию *после 1 июля 2007 года* ([п. 6 ПП РФ № 491](#)).



В соответствии с [п.25 ПП РФ 491](#) застройщик обязан передать под расписку *в течение месяца* после получения разрешения на введение МКД в эксплуатацию *экземпляры инструкции* по эксплуатации МКД (на бумажном и электронном носителях):

- 1) первый экземпляр - *ТСЖ*, созданному в доме;
- 2) второй экземпляр – *первому обратившемуся собственнику* (если ТСЖ не создано), либо лицу, принявшего от застройщика помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче;
- 3) третий экземпляр - *в муниципальный архив* городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен МКД.



**В сфере управления МКД УО, ТСЖ, кооперативы в целях надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД ведут журналы, предусмотренные нормативно-правовыми актами РФ, и журналы, необходимые для удобства работы УО, ТСЖ, кооперативу.**

К числу *основных журналов*, предусмотренных нормативно-правовыми актами, можно отнести:

- журнал эксплуатации МКД;
- журнал учета заявок населения;
- журнал учета проверок;
- журнал учета показаний ОДПУ;
- журнал регистрации фактов предоставления КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

## **Журнал эксплуатации МКД**

([ч.5 ст.55.25](#) Градостроительного кодекса РФ).



Лицо, ответственное за эксплуатацию МКД, *обязановести журнал*, в который вносятся сведения:

- 1) о датах и результатах проведенных осмотров, контрольных проверок и (или) мониторинга оснований МКД, строительных конструкций, сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, их элементов;
- 2) о выполненных работах по техническому обслуживанию здания;
- 3) о проведении текущего ремонта здания;
- 4) о датах и содержании выданных уполномоченными органами исполнительной власти предписаний об устранении выявленных в процессе эксплуатации здания, сооружения нарушений, сведения об устранении этих нарушений.



Несмотря на то, что *форма* журнала эксплуатации МКД до настоящего времени *не утверждена*, это неснимает с УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК обязанности по ведению данной документации.

Ведение журнала эксплуатации МКД необходимо *для систематизации* сведений об оказанных услугах и выполненных работах и последующего отчета о выполнении УО перед собственниками.

## Журнал учета заявок населения

(п.12 ПП РФ №416)

Регистрация заявок от населения и контроль за выполнением работ осуществляется *аварийно-диспетчерской службой*.



Прием заявок осуществляется *при непосредственном общении* с жильцами по телефону, а также с помощью прямой связи *по переговорным устройствам*, устанавливаемым в подъездах зданий и кабинах лифтов.

## Журнал учета проверок

(ч.8 ст.16 №294-ФЗ)

Должностными лицами органа ГЖН (муниципального контроля) осуществляется запись о проведенной проверке, содержащая сведения:

- о наименовании органа ГЖН (муниципального контроля);
- о датах начала и окончания проведения проверки, времени ее проведения, правовых основаниях, целях, задачах и предмете проверки;
- о выявленных нарушениях и выданных предписаниях.

В журнале также указываются фамилии, имена, отчества и должности должностного лица или должностных лиц, проводящих проверку, его или их подписи.



Журнал учета проверок должен быть *прошит, пронумерован и удостоверен печатью* юридического лица.

<p>ЖУРНАЛ</p> <p>учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля</p> <p>Начат * ____ * ____ 20 ____ г. Окончен * ____ * ____ 20 ____ г.</p>
--

## Журнал учета показаний ОДПУ

### коммунальных ресурсов

(под. «е» п.31 ПП РФ №354).



Исполнитель (УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК) при наличии ОДПУ коммунального ресурса обязан *ежемесячно снимать показания* такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний ОДПУ коммунальных ресурсов.



Журнал предоставляется потребителю по его требованию *в течение 1 рабочего дня* со дня обращения для ознакомления со сведениями о показаниях ОДПУ коммунальных ресурсов.



Исполнитель (УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК) *обязан обеспечивать сохранность информации* о показаниях ОДПУ, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов и услуг *в течение не менее 3 лет*.

## **Журнал регистрации фактов предоставления КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность**

(п.104 ПП РФ №354).



Исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов *дату, время начала и причины нарушения* качества коммунальных услуг.



УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК в процессе деятельности *могут вести любые другие журналы* для удобства своей работы, например:

- журнал учета собственников и нанимателей помещений в МКД;
  - журнал учета заключенных договоров управления МКД с собственниками помещений в МКД;
  - журнал по устранению неисправностей электрооборудования и электрических сетей;
  - журнал регистрации работы систем отопления и горячего водоснабжения зданий;
  - журнал входящей корреспонденции;
  - журнал исходящей корреспонденции;
  - журнал первичного противопожарного инструктажа;
  - журнал противопожарного инструктажа на рабочем месте;
  - журнал учета огнетушителей;
  - журнал учета проверок огнетушителей;
  - журнал инструктажа по мерам безопасности перед началом опасных работ
- и т.д.

### **ПРИМЕР.**



Постановлением Правительства Москвы от 2 ноября 2004 г. № 758-ПП на УО (ТСЖ, ЖСК, ЖК) и лиц, выполняющих работы по содержанию и текущему ремонту ОИ в МКД, возложена обязанность по ведению:


- журнала проверки подвалов МКД на загазованность;
- журнала эксплуатации системы воздушного отопления, приточно-вытяжной механической вентиляции и кондиционирования воздуха;
- журнала инструктажа жителей, собственников, иных законных владельцев и арендаторов помещений первых этажей о мерах, предпринимаемых при обнаружении запаха газа.

### **Иные документы, связанные с управлением МКД**


1) Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (п.п. «а» п.26ПП РФ № 491).

2) Выписка из реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся ОИ (п.п. «б» п.26ПП РФ № 491).

3) Документы о содержании и сфере действия сервитута, иных обременений (при наличии) - [п.п. «б» п.26](#)ПП РФ № 491.

 К документам об обременении должен быть *приложен план*, на котором отмечены обременения части земельного участка, который *необходимо заверить* в организации по государственному учету объектов недвижимого имущества (Росреестре).

4) Заверенная уполномоченным органом МСУ копия градостроительного плана земельного участка (для МКД, строительство, реконструкцию или капитальный ремонт которых проводили на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством РФ формы градостроительного плана земельного участка).

 Изначально форма градостроительного плана земельного участка была утверждена постановлением Правительства РФ от 29.12.2005г. № 840. Приказом Минстроя России от 06.06.2016г. № 400/пр утверждена *новая форма* градостроительного плана земельного участка.

5) Оригинал или копия проектной документации на МКД, в соответствии с которой было проведено строительство или реконструкция МКД (при наличии) - [п.п. «л» п.26](#) ПП РФ № 491.

6) Списки собственников и нанимателей помещений в МКД, а также лиц, использующих ОИ на основании договоров, составленные с учетом требований о защите персональных данных ([п.п. «л1» п.26](#)ПП РФ № 491).

7) Договоры об использовании ОИ в МКД([п.п. «л2» п.26](#)ПП РФ № 491).

8) Оригиналы решений и протоколов ОСС в МКД ([п.п.«л3» п.26](#) ПП РФ № 491).

9) Другие связанные с управлением МКД документы, перечень которых установлен решением ОСС ([п.п. «е» п.26](#) ПП РФ № 491).



*УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, которые управляют МКД, обязаны хранить, принимать, передавать, а при необходимости актуализировать и восстанавливать документацию, связанную с управлением МКД.*



УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК обязаны заполнять электронный паспорт МКД в ГИС ЖКХ ([ч.18 ст.7](#) и [п.п.6,7 ч.1 ст.6](#) Федерального закона от 21июля 2014г.№209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»).



*Форма электронного паспорта МКД утверждена приказом Минкомсвязи России №53, Минстроя России №82/пр от 17февраля 2016г.*

***Невозможно качественно управлять МКД, не имея технической документации!***

## Регистрационный учет

*Регистрационный учет* граждан РФ имеет уведомительный характер. Он отражает факты прибытия гражданина в место пребывания или место жительства, его нахождения в указанном месте и убытия гражданина из места пребывания или места жительства.



Регистрация по месту пребывания (временное проживание) и по месту жительства в органах регистрационного учета является **обязанностью граждан**. Гражданин обязан зарегистрироваться по месту пребывания **не позднее 90 дней** со дня прибытия.



Гражданин вправе **не регистрироваться** по месту пребывания, если он зарегистрирован по месту жительства в жилом помещении в любом населенном пункте того же субъекта РФ ([ст.5 Закона РФ № 5242-1](#)).

Органами регистрационного учета являются территориальные органы Федеральной миграционной службы ([п.2 ПП РФ №713](#)).



Ведение регистрационного учета граждан является **обязанностью** УО, ТСЖ, кооператива. Организация, управляющая МКД, должна актуализировать и хранить документы регистрационного учета по форме №10 (поквартирная карточка) и форме №9 (карточка регистрации), предусмотренные Приказом ФМС № 288, которые относятся к **иным документам**, связанным с управлением МКД.



Справки, выдаваемые гражданам организациями, управляющими МКД, в отношении регистрационного учета содержат информацию о:

- **собственниках и пользователях** помещений в МКД, зарегистрированных в соответствующих помещениях;
- **составе** семьи;
- **подтверждении** места жительства;
- **правоустанавливающих документах** и т.д.

Эти сведения непосредственно затрагивают **права и обязанности** граждан и предоставляются **бесплатно** ([п.2 ч.8 ст.8](#) Федерального закона от 27 июля 2006 г. [№149-ФЗ](#) «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»).



Гражданин может **самостоятельно** обратиться в орган ФМС для регистрации или снятия с учета по месту жительства через федеральную государственную информационную систему «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (<http://www.gosuslugi.ru>), если:

- управление МКД осуществляется **непосредственно** собственниками помещений;
- он является собственником **жилого дома**, не входящего в ТСЖ.

## **Хранение документации**



Приказом Министерства культуры РФ от 25 августа 2010 г. [№ 558](#) утвержден **Перечень** типовых управленческих архивных документов, образующихся в процессе деятельности государственных органов, органов МСУ и организаций, независимо от формы собственности, **с указанием сроков хранения** указанных документов.

**Сроки хранения документов** по управлению МКД:

**Сроки хранения документов** по управлению МКД:

1) документы (заявления, протоколы собраний, справки, журналы регистрации заявлений по выбору УО) – **5 лет** после переизбрания УО (при этом часть документов может быть отнесена к сроку хранения «постоянно»);

2) договоры управления МКД – **5 лет по окончании срока ДУ**. Часть документов может быть отнесена к сроку хранения «постоянно»;

3) переписка о содержании зданий, прилегающих территорий в надлежащем техническом и санитарном состоянии – **3 года**;

4) протоколы правления ТСЖ – **постоянно** (при ликвидации организации документы принимаются на постоянное хранение по принципу выборки организаций и документов);

5) копии материалов, размещаемых на информационных стендах в помещении УО (включая все обновления) - **в течение 5 лет** ([п.15, 20 ПП РФ №731](#));

6) принятые в электронном виде запросы, а также полученные письменные запросы и копии ответов потребителям ЖКУ - **не менее 5 лет** ([п.15, п.20 ПП РФ №731](#)).

Указаны сроки хранения документов на бумажных и электронных носителях, исчисление которых производится с **1 января года**, следующего за годом окончания их делопроизводства.



Жилищным законодательством **не определены** сроки хранения технической и иной документации на МКД.

**Храните всю имеющуюся документацию, связанную с управлением МКД, т.к. качество выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту ОИ, предоставляемая ЖКУ зачастую может зависеть от наличия тех или иных документов.**



## ПЕРЕДАЧА ТЕХДОКУМЕНТАЦИИ



УО, ТСЖ, ЖК и ЖСК **обязаны передать** техническую и иную документацию на дом, если ([п.18 ПП РФ №416](#)):

- общее собрание собственников помещений в МКД приняло **решение о смене** способа управления;

- **истек срок** договора управления МКД;

- договор управления МКД **расторгнут досрочно**.

**Порядок передачи** технической документации и иных документов, связанных с управлением МКД при смене УО или изменении способа управления определен [разделом VIII ПП РФ №416](#).



Указанная документация подлежит передаче в составе, предусмотренном [ПП РФ №491](#), и содержать **актуальные на момент передачи** сведения о составе и состоянии ОИ ([п.20 ПП РФ №416](#)).

### Алгоритм передачи техдокументации:

1) Направить Уведомление о смене способа управления МКД ([п.18 ПП РФ №416](#)):

- в организацию, которая ранее управляла таким домом;
- в орган государственного (или муниципального) жилищного контроля.



Уведомление направляется в течение **пяти рабочих дней** со дня, когда ОСС приняло решение сменить способ управления домом или расторгнуть договор управления.

**Уведомление направляет:**

- уполномоченный собственник по решению ОСС;
- орган управления ТСЖ, кооператива (при смене способа управления МКД на ТСЖ либо кооператив).

**Уведомление должно содержать:**

- наименование и адрес организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом;
- сведения об одном из собственников, указанном в решении ОСС (при выборе непосредственного способа управления);
- требование о передаче технической и иной документации на МКД в соответствии с законодательством.



Обязательно приложите **копию протокола общего собрания**, на котором принято решение о смене способа управления МКД или управляющей организации.

2) Организация, которая ранее управляла МКД, **обязана** сообщить лицу, направившему в ее адрес Уведомление, дату, время и место предстоящей передачи документации.

3) **Оформить** получение документов в установленный день и по указанному адресу.



Дата должна определяться с учетом того, что передать документы нужно:

- **не ранее семи дней** со дня направления сообщения ([п.22 ПП РФ № 416](#)),
- **не позднее 30 дней** до прекращения договора управления МКД ([ч.10 ст.162 ЖК РФ, п.19 ПП РФ № 416](#)).

Получение документации оформляют **актом приема-передачи**, в котором указывается ([абз.2 п.22 ПП РФ № 416](#)):

- дата и место его составления;
- перечень передаваемых документов в соответствии с [ПП РФ №491](#).

Если между сторонами есть **разногласия** по количеству и качеству состава документации, **необходимо отразить** их в акте.


Копия акта направляется в орган ГЖН (орган муниципального жилищного контроля) **в течение 3 дней** со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.



Документы должны содержать **актуальные на момент передачи** сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в МКД ([п.20 ПП РФ № 416](#)).




Ответственные лица **обязаны** в установленном законодательством порядке **принимать, хранить и передавать** техническую документацию ([п.27 ПП РФ №491](#)).

**Отсутствие или утрата** указанной документации не может являться основанием для прекращения обязанности установленной [п.27 ПП РФ №491](#). В этом случае техническая документация подлежит восстановлению *за счет обязанного лица*. Данная правовая позиция содержится в [постановлении Президиума ВАС РФ](#) от 30 марта 2010 г. [№ 17074/09](#). 

Содержащееся в указанном документе толкование правовых норм является **общеобязательным и подлежит применению судами** при рассмотрении аналогичных дел.


При отсутствии необходимых документов у организации, ранее управляющей домом, она обязана *в течение 3 месяцев со дня получения Уведомления* принять меры к восстановлению таких документов и передать их по отдельному акту приема-передачи лицу, направившему Уведомление о передаче документации на МКД ([п.21 ПП РФ №416](#)).

 Организация, ранее управлявшая МКД и получившая Уведомление, обязана также передать актуальную информацию собственников и инанимателей помещений, о лицах, использующих ОИ на основании договоров (по решению ОСС) в электронном виде и (или) на бумажных носителях ([п.19 ПП РФ №416](#)).

Передавать **документы регистрационного учета** граждан необходимо:

- новой организации, управляющей МКД, если она уполномочена собственниками на прием и передачу таких документов в органы регистрационного учета;
- собственникам жилых домов или помещений в МКД при непосредственном управлении;
- лицу, которое осуществляет функции по приему и передаче регистрационных документов в органы регистрационного учета на территории муниципального образования ([п.4 ПП РФ №713](#)).

Если собственники помещений *не уполномочили* организацию, управляющую МКД, на прием и передачу регистрационных документов в органы регистрационного учета, **документы передаются лицу**, которое наделено такими функциями на территории муниципального образования (МФЦ). Ему же передаются регистрационные документы, если при непосредственном управлении МКД собственники помещений *не приняли* эту функцию на себя.

 В случае **отказа от передачи** данной документации, вновь выбранная УО вправе:

- 1) обратиться *в органы ГЖН* с заявлением о нарушении предыдущей УО Правил содержания ОИ в части передачи технической документации и привлечения ее к административной ответственности по [ст. 7.23.2 КоАП РФ](#);
- 2) обратиться *с исковым заявлением* в арбитражный суд об истребовании от предыдущей УО документов регистрационного учета граждан.

Суды удовлетворяют **требования о передаче документов регистрационного учета граждан** (постановления ФАС Московского округа от 17 сентября 2013г. по делу [№ А41-53549/12](#) и от 21 сентября 2011г. по делу

[№ А40-73182/08-19-483](#); апелляционное определение Мурманского областного суда от 7 августа 2013г. [№ 33-2614-2013](#).



Статьей 7.23.2 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за воспрепятствование деятельности по управлению МКД, выразившееся в *отказе от передачи документации* на МКД либо *в нарушении порядка и сроков передачи* указанных документов:

- на граждан от 2 000 до 5 000 руб.;
- на должностных лиц - от 30 000 до 40 000 руб.;
- на юридических лиц - от 150 000 до 200 000 руб.

## СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Законодательством предусмотрены **3 способа управления МКД** ([ст.161 ЖК РФ](#)):



- 1) непосредственное управление собственниками помещений в МКД, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.



Способ управления МКД выбирается на ОССи может быть **выбран, а также изменен в любое время** на основании его решения ([ч.3 ст.161 ЖК РФ](#)). Решение ОСС о выборе способа управления является **обязательным для всех собственников** в МКД ([ч.3 ст.161 ЖК РФ](#)).

Выбранный способ управления МКД	Основания для признания способа управления МКД реализованным	Нормативное обоснование
Непосредственный способ управления	Большинство собственников в МКД заключили договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту ОИ с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности	<a href="#">ст. 164 ЖК РФ, абз. 2 полп. 2 п. 3 ПП РФ № 75</a>
Управление управляющей организацией	Собственники помещений в МКД, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, заключили с избранной УО договор управления. В течение 30 дней УК приступила к исполнению обязательств, если иной срок не указан в ДУ.	<a href="#">ч.1 ст.162 ЖК РФ, абз. 4 полп. 2 п. 3 ПП РФ № 75</a>
Управление ТСЖ, ЖК, ЖСК	Собственники помещений в МКД направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для госрегистрации ТСЖ или ЖК	<a href="#">абз. 3 полп. 2 п. 3 ПП РФ № 75</a>

# 1) Непосредственный способ управления

При этом способе управления *ОСС выбирает* организации для оказания услуг по содержанию и выполнения работ по ремонту ОИ ([ч.1, ст.164 ЖК РФ](#)).

В качестве одной стороны заключаемых договоров выступают *все или большинство собственников* помещений в таком доме ([ч.1, ст.164 ЖК РФ](#)).

В отношениях с третьими лицами вправе действовать ([ч.3 ст.164 ЖК РФ](#)):

- *один из собственников* в доме, уполномоченный на эти действия решением ОСС;
- *иное лицо*, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в доме.



**Заключение договора управления МКД при непосредственном способе управления жилищным законодательством не предусмотрено!**

**При выборе непосредственного управления МКД целесообразно:**



- 1) выбрать *подрядные организации*;
- 2) выбрать *Совет МКД или уполномоченное лицо*, которое будет действовать от имени собственников и в их интересах.



КУ предоставляются непосредственно РСО.

Договоры поставки КУ каждый собственник заключает от своего имени ([ч.2 ст.164 ЖК РФ](#)).

Услуга обращения с ТКО предоставляется региональным оператором по обращению с ТКО ([ч.11.1 ст.161 ЖК РФ](#)) по отдельному договору с каждым собственником.

**В обязанности РСО не входит содержание внутридомовых инженерных коммуникаций.**



РСО отвечает за поставки КУ надлежащего качества *до границ ОИ* и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения МКД. Договором собственников с РСО может быть определена иная граница ответственности ([ч.15 ст.161 ЖК РФ](#)).



**Ответственность** перед собственниками помещений в МКД за содержание ОИ и предоставление КУ несут организации, с которыми у них заключены договоры ([ч.2.1 ст.161 ЖК РФ](#)).

Содержание МКД должно обеспечиваться подрядчиком *на уровне, необходимом для предоставления КУ* ([ч.16 ст.161 ЖК РФ](#)).

**Качество** выполнения работ и оказания услуг *должно соответствовать:*

- заключенным договорам;
- требованиям [ПП РФ 491](#), [ПП РФ 354](#).

## 2) Управление управляющей организацией

**Управляющая организация**- юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению МКД ([ч.4.2 ст.20 ЖК РФ](#)).



**Это всегда коммерческая организация, главной целью которой является извлечение прибыли от оказания услуг и/или выполнения работ по управлению МКД.**

Деятельность по управлению МКД осуществляется УО на основании **лицензии** на осуществление деятельности по управлению МКД, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ ([ч.1.3 ст.161 ЖК РФ](#)).

**Лицензирование** деятельности по управлению МКД регламентируется [главой 19 ЖК РФ](#).

**В отношении УО, управляющих МКД, осуществляется не жилищный надзор, а лицензионный контроль со стороны уполномоченного органа субъекта РФ (ГЖИ).**

**Важно!**

Лицензиат, в случае исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии **обязан надлежащим образом исполнять обязанности** по управлению домом, до дня, определенного [ч.3 ст.200 ЖК РФ](#).

Деятельность по управлению МКД– выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению МКД **на основании договора управления**([ч.2 ст.192 ЖК РФ](#)).

МКД может управляться только **одной УО** ([ч.9 ст.161 ЖК РФ](#)).

**Особенности управления УО**([ч.ч.6.2, 13 ст.155, п.1 ст.157, п.2 ст.158, ч.ч.2.3, 9, 10, 10.1, 11 ст.161, ч.7, 10, 11 ст.162 ЖК РФ](#)):

- 1) УО **несет ответственность** перед собственниками помещений в МКД:
  - за оказание услуг и (или) выполнение работ, которые **обеспечивают надлежащее содержание ОИ** в данном доме;
  - за предоставление **КУ** в зависимости от уровня благоустройства данного дома.
- 2) УО обязана приступить к выполнению договора управления **не позднее чем через 30 дней** со дня его подписания.
- 3) УО обязана размещать **в ГИС ЖКХ** информацию о деятельности по управлению МКД.
- 4) УО **получает плату** за предоставленные КУ и **осуществляет расчеты с РСО** за поставленные коммунальные ресурсы и водоотведение, с региональным оператором за оказание услуг по обращению с ТКО.
- 5) УО вправе давать предложения **ОСС по перечню работ и услуг**(управление МКД, содержание, текущий и капитальный ремонт ОИ) и по размеру соответствующей платы.

6) УО обязана **отчитываться** перед собственниками о выполнении ДУ за предыдущий год ежегодно **в течение первого квартала** текущего года и размещать отчет в ГИС ЖКХ.

УО вправе осуществлять работы **своими силами или с привлечением** подрядных организаций и **не вправе отказываться** от заключения договоров с РСО и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами ([ч.12 ст.161 ЖК РФ](#)).

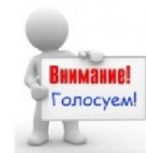
**УО по своему усмотрению привлекает подрядчиков для выполнения работ. Собственники помещений в МКД не наделены полномочиями по выбору подрядчиков и определению условий, на которых привлекается та или иная подрядная организация.**



**Собственники обязаны выбрать Совет МКД** ([с. 161.1 ЖК РФ](#)).

Председатель Совета МКД **осуществляет контроль** за выполнением обязательств по ДУ, направляет обращения в ОМСУ о невыполнении УО указанных обязательств, **подписывает акты** выполненных работ, акты о непредоставлении или некачественном предоставлении ЖКУ.

**Размер платы за жилищные услуги в МКД, которым управляет УО, устанавливается решением ОСС и определяется с учетом предложений УО и устанавливается на срок не менее чем один год** ([ч.7 ст.156 ЖК РФ](#)).



### **Примерная повестка ОСС по выбору УО.**

- 1) Выбор способа управления МКД – управление УО.
- 2) Выбор УО.
- 3) Утверждение условий ДУ с выбранной УО.
- 4) Установление размера платы за жилое помещение по ДУ с выбранной УО, в том числе размера платы за коммунальные ресурсы, поставленные в целях содержания ОИ.

### **3) Товарищество собственников жилья**



**ТСЖ признается вид ТСН, представляющий собой объединение собственников в МКД для** ([ч.1 ст.135 ЖК РФ, ст. 291 ГК РФ](#)):

- 1) **совместного управления** общим имуществом в МКД/нескольких МКД или имуществом собственников нескольких жилых домов;
- 2) **обеспечения** владения, пользования и распоряжения общим имуществом;
- 3) **осуществления деятельности**:

- по созданию, содержанию, сохранению и приращению ОИ, предоставления КУ лицам, пользующимся помещениями в данных МКД или данными жилыми домами;

- осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких МКД, или имущества собственников нескольких жилых домов.

**Размер обязательных платежей и взносов членов ТСЖ, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт ОИ, определяется органами управления ТСЖ в соответствии с уставом, и утверждаются решением общего собрания членов ТСЖ по смете доходов и расходов товарищества на год (ч.8 ст.156 ЖК РФ).**



Размер взносов устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в МКД *независимо от членства* в товариществе.

Собственники помещений в МКД, не являющиеся членами ТСЖ, вносят плату за содержание и ремонт ОИ и плату за КУ в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт (ч.6 ст.155 ЖК РФ).

ТСЖ несет *ответственность* за содержание ОИ, за предоставление КУ в зависимости от уровня благоустройства МКД.

ТСЖ *вправе* оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту ОИ в МКД своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

 **ТСЖ осуществляющие управление МКД самостоятельно, без заключения ДУ, обязаны размещать в ГИС ЖКХ информацию о деятельности по управлению МКД (ч.10.1 ст.161 ЖК РФ).**

 **Собственники помещений в одном МКД могут создать только одно ТСЖ.**



ТСЖ – *некоммерческая* организация.

Она не может получить прибыль от своей деятельности *распределять* между членами.

Доход от хозяйственной деятельности ТСЖ *используется* для оплаты общих расходов или *направляется* на основании решения общего собрания членов ТСЖ в *специальные фонды*, расходуемые на цели, предусмотренные Уставом.

*Хозяйственная деятельность* ТСЖ (ст. 152 ЖК РФ):

1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД;

2) строительство дополнительных помещений и объектов ОИ;

3) сдача в аренду, в наём части ОИ.



**ТСЖ имеет право заключить договор управления с УО (п.1 ч.1 ст.137 ЖК РФ).**

Заключать и расторгать такой договор имеет право *правление* товарищества. Договор управления подписывает председатель правления ТСЖ *от имени товарищества*, действие договора распространяется *на всех собственников помещений в доме*.

Срок действия данного договора в жилищном законодательстве *не определен*, поэтому может заключаться на любой срок.

**Решение собрания собственников или членом ТСЖ для этого не нужно (п.4 ст.148 ЖК РФ).**



**В случае заключения ДУ:**

- ТСЖ не несёт ответственности за *ненадлежащее* содержание ОИ;
- ТСЖ не отвечает за *качество* КУ;
- ТСЖ осуществляет *контроль* за выполнением УО обязательств по ДУ.
- КУ собственникам/пользователям помещений в доме *предоставляет* УО;
- требования к *качеству* КУ, содержанию и управлению домом, а также требования к раскрытию информации по Стандарту (ПП РФ №731), штрафы и другие меры административного наказания за несоблюдение требований жилищного законодательства предъявляются к УО.

ТСЖ может передать УО только *некоторые функции* по управлению МКД.

В этом случае УО выступает в качестве подрядной организации – получает вознаграждение *по договору оказания услуг* (гл.39 ГК РФ).

Стоимость и условия договора обслуживания определяются УО и ТСЖ по взаимному согласию.

**В случае заключения договора подряда ТСЖ с УО** собственники предъявляют к товариществу требования:

- по ненадлежащему *содержанию* ОИ;
- к качеству *выполняемых работ* и оказываемых услуг;
- к качеству предоставления КУ;
- к раскрытию информации (ПП РФ №731).



**Штрафы и другие меры административного наказания за несоблюдение норм жилищного законодательства предъявляются к ТСЖ.**

При наличии вины УО в возникновении ответственности ТСЖ перед органами контроля по договору обслуживания, **ТСЖ вправе взыскать убытки с УО** как подрядчика по договору.

**ПОЛНОМОЧИЯ ОМСУ  
в сфере управления МКД**

**ОМСУ не могут принять решение собственников помещений в МКД о выборе или об изменении способа управления домом, но могут и должны создавать условия для принятия собственниками решения о выборе (изменении) способа управления МКД.**



В определенных законодательством случаях ОМСУ может:

1) **Созвать ОСС** по выбору/смене способа управления МКД, в том числе, созданию ТСЖ ([ч.6 ст.161, ст.161.1, ч.1.1 ст.165 ЖК РФ](#)).

2) **Провести открытый конкурс** по отбору управляющей организации для управления МКД.

**Случаи, когда ОМСУ созывает ОСС** для решения вопросов о выборе/изменении способа управления МКД:

1) если по результатам внеплановой проверки выявлено невыполнение УО обязательств по ДУ, то **не позднее чем через 15 дней** со дня соответствующего обращения собственников, председателя Совета МКД, ТСЖ созывается ОСС о расторжении ДУ и о выборе **новой УО/изменении способа управления** ([ч.1.1 ст.165 ЖК РФ](#));

2) если собственники в срок, определенный [ст.161.1 ЖК РФ](#), не выбрали Совет МКД, то созывается ОСС по выбору Совета или **создания ТСЖ**;

3) после получения уведомления о прекращении действия лицензии УО, о ее аннулировании созывается ОСС по **выбору способа управления** МКД ([ч.ч.4,5 ст. 200 ЖК РФ](#)).

4) если до окончания срока ДУ, заключенного с УО по результатам открытого конкурса, не выбран или не реализован способ управления МКД – **не позднее чем за месяц** до окончания срока действия ДУ созывается ОСС по **выбору способа** управления МКД ([ч.6 ст.161 ЖК РФ](#));

Если по результатам ОСС, **созванного ОМСУ**, **не принято решение** о выборе/смене способа управления МКД, либо оно **не было реализовано**, орган местного самоуправления обязан провести **открытый конкурс** по отбору УО для управления таких МКД ([ПП РФ №75](#)).

## **ОТКРЫТЫЙ КОНКУРС ПО ОТБОРУ УО**



**Перечень оснований для проведения открытого конкурса по отбору УО:**

1) собственниками **не выбран** способ управления МКД ([ч.4 ст.161 ЖК РФ, п.3 ПП РФ №75](#)):

- собственниками ОСС по вопросу выбора способа управления МКД не проводилось или решение не было принято;

- по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу **решения суда** о признании несостоявшимся ОСС по вопросу выбора способа управления повторное собрание **не проводилось** или решение о выборе способа управления МКД не было принято;

2) принятое собственниками решение о выборе способа управления **не реализовано**:

- при выборе управления МКД управляющей организацией собственниками/пользователями *не заключены* договоры управления с выбранной УО ([п.п.1 п.3 ПП РФ №75](#));

- выбранная УО в течение 30 дней *не приступила* к управлению МКД ([ч.7 ст.162 ЖК РФ](#));

- при выборе непосредственного способа управления МКД большинство собственников *не заключили* договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД, договоры с РСО о предоставлении КУ ([ст. 164 ЖК РФ](#));

- собственники *не направили* в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти *документы*, необходимые для государственной регистрации ТСЖ, ЖК, ЖСК ([ч.5 ст.136 ЖК РФ](#));

3) до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам конкурса, *не выбран способ* управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления *не было реализовано* ([п.п.3 п.3 ПП РФ №75](#));

4) выдано разрешение на ввод МКД в эксплуатацию (специальные сроки – [ч.13 ст. 161 ЖК РФ](#)).

Условия проведения ОМСУ открытого конкурса в случае *аннулирования* лицензии ранее выбранной УО определены [ч.ч.4,5 ст.200 ЖК РФ](#).

**Конкурс не проводится при условии, что ОС по вопросу выбора способа управления таким МКД, созданное ОМСУ, имело кворум, и решение, принятое собранием, реализовано в течение 3-х дней со дня его проведения.**



*Порядок проведения* открытого конкурса регламентируется [ПП РФ №75](#).

*Предмет* открытого конкурса по отбору УО для управления МКД – право заключения договора управления МКД ([абз.3 п.2 ПП РФ № 75](#)).

*Объект* открытого конкурса – ОИ в МКД, на право управления которым проводится конкурс ([абз.4 п.2 ПП РФ №75](#)).

Организатор открытого конкурса размещает и извещает о проведении конкурса и конкурсную документацию *на официальном сайте* России для размещения информации о проведении торгов – [www.torgi.gov.ru](#) ([п. 32 ПП РФ № 75](#)).



1) Конкурсная документация должна быть *доступна* для ознакомления на официальном сайте всеми заинтересованными лицами *без взимания платы*.

2) *Проект ДУ* разрабатывается и утверждается в рамках подготовки конкурсной документации для проведения открытого конкурса организатором – органом местного самоуправления ([п.41 ПП РФ №75](#)).

3) Конкурс проводится на право заключения ДУ *одним или несколькими МКД* если ([п.6 ПП РФ №75](#)):

- общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах *не превышает 100 000 кв. м*;
- дома расположены *на граничащих земельных участках*, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

4) *Формы и способы контроля* собственниками за выполнением обязательств УО входят в состав конкурсной документации ([п.п.14 п.41 ПП РФ №75](#)):

- обязанность УО представлять по запросу собственника и лица, принявшего помещение от застройщика, *в течение 3 рабочих дней* документы, связанные с выполнением обязательств по ДУ;

- право собственника и лица, принявшего помещение от застройщика, *за 15 дней* до окончания срока действия ДУ ознакомиться с расположенным в помещении УО, а также на досках объявлений в МКД *ежегодным письменным отчетом* о его выполнении.



**Срок действия ДУ по конкурсу – не менее чем один год и не более чем три года** ([п.п.15 п.41 ПП РФ №75](#)).



ОМСУ *в течение десяти дней* со дня проведения открытого конкурса должен уведомить всех собственников и лиц, принявших от застройщика помещения в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче, *о результатах конкурса и об условиях ДУ* ([ч.5 ст.161 ЖК РФ](#)).



Собственники и лица, принявшие помещения от застройщика в МКД, в отношении которого был проведен открытый конкурс, *обязаны заключить ДУ и вносить плату* за жилое помещение и коммунальные услуги УО, признанной победителем открытого конкурса при условии соблюдения ею порядка заключения ДУ, установленного [п.91 ПП РФ №75](#).

Если в течение *двух месяцев* со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с УО, такой договор считается заключенным *на условиях*, определенных открытым конкурсом ([ч.13 ст.161 ЖК РФ](#)).




**Собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения ДУ, заключенного по результатам открытого конкурса по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора, если ОСС принял решение о выборе или об изменении способа управления этим домом** ([ч.8.1 ст.162 ЖК РФ](#)).

## Особенности управления новостройками



ОМСУ в течение *20 дней* со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию размещает извещение о проведении открытого


конкурса по отбору УО на официальном сайте в сети Интернет и проводит такой конкурс *не позднее чем в течение 40 дней* со дня размещения такого извещения ([ч. 13 ст. 161 ЖК РФ](#)).


До заключения ДУ между лицом, принявшим застройщика помещение, и УО, отобранной по результатам открытого конкурса, управление домом осуществляется УО, с которой застройщиком должен быть заключен ДУ *не позднее чем через 5 дней* со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД ([ч. 14 ст. 161 ЖК РФ](#)), но на срок *не более чем три месяца* ([п. 3 ч. 5 ст. 162 ЖК РФ](#)). 

**Заключение ДУ между застройщиком и УО, выбранной застройщиком, не является основанием для отказа от проведения ОМСУ открытого конкурса.**


Обязанность ОМСУ по проведению конкурса по отбору УО для управления МКД-новостройкой сохраняется *до выбора и реализации* собственниками в МКД способа управления.

## РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

 Актуальность данного материала определяется с учетом изменений законодательства о ГИС ЖКХ и сроков применения [ч. 10 и 10.1 ст. 161](#) ЖК РФ, установленных [ст. 6](#) Федерального закона от 21 июля 2014 г. [№ 263-ФЗ](#).


С 29 декабря 2016 года вступил в силу закон об изменении сроков размещения информации в ГИС ЖКХ (Закон от 28 декабря 2016 г. [№ 469-ФЗ](#)). 

 УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК обязаны раскрывать информацию в соответствии с [ПП РФ № 731](#) *до 1 января 2018 года* (на территориях субъектов РФ – городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя – *до 1 июля 2019 года*)

На территории субъектов РФ, *заключивших соглашения* об опытной эксплуатации ГИС ЖКХ, УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, которые управляют МКД, *не обязаны соблюдать* Стандарт раскрытия информации по истечении четырех месяцев после дня вступления в силу такого соглашения ([ч. 4 ст. 6](#) Закона от 21 июля 2014 г. [№ 263-ФЗ](#) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»»). 



Переносится также административная ответственность за неразмещение информации в ГИС ЖКХ и норма об экономической мотивации – в случае неразмещения в ГИС ЖКХ информации о начислениях за ЖКУ потребитель получает *право не платить* за ЖКУ до тех пор, пока информация не будет размещена в системе.

**Раскрытие информации** - обеспечение доступанеограниченного круга лиц к информации(независимо от цели ее получения) в соответствии с процедурой, гарантирующейнахождение и получение информации ([ПП РФ №731](#)). 

**Доступность информации** со стороны УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК для собственников помещенийявляется **основой для эффективногоуправления МКД.**



**Обязанность** организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления МКД, раскрывать информацию о своей деятельности, закреплена [ч.10ст. 161 ЖК РФ](#).

Организации, обязанные раскрывать информацию:

- УО, осуществляющие управление МКД на основании договора управления, заключенного в соответствии со [ст.162 ЖК РФ](#);
- ТСЖ, ЖК ЖСК, осуществляющие управление МКД без заключения договора с УО.

**Обязанность** по раскрытию информации, предусмотренной [п.п.«а»- «ж» п.3ПП РФ № 731](#), возникает:

- для УО не позднее 30 дней со дня заключения договора управления;
- для ТСЖ и кооператива - не позднее 30 дней со дня государственной регистрации.



**УО, ТСЖ, кооператив обязаны обеспечить свободный доступ к информации:**

а) об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, в том числе, сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению МКД, сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению МКД, сметы доходов и расходов ТСЖ или кооператива, отчет о выполнении смет доходов и расходов;

б) перечень МКД, управление которыми осуществляет УО, ТСЖ и кооператив, с указанием адреса и основания управления по каждому дому.

Перечень МКД с которыми расторгнуты ДУ, прекращено объединение собственников в ТСЖ, кооператив преобразован в ТСЖ;

в) общая информация о МКД, управление которыми осуществляет УО, ТСЖ и кооператив;

г) информация об оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту ОИ в МКД, порядке и условиях их оказания/выполнения, их стоимости;

д) информация об оказываемых КУ (сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных тарифах на коммунальные ресурсы, нормативах потребления КУ);

е) информация об использовании ОИ;

ж) информация о капремонте ОИ, в случаях, когда УО, ТСЖ, кооперативу поручена организация проведения капремонта (спецсчет);

з) информация о проведенных ОСС, результатах(решениях) таких собраний;

и) отчет об исполнении УО договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов ТСЖ, кооператива за год;

к) информация о случаях привлечения УО, ТСЖи кооператива, должностного лица УО, ТСЖ икооператива к административной ответственности за нарушения в сфере управления МКД с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

**Информация, предусмотренная подпунктами «в»-«и» п.3 ПП РФ №731, раскрывается в отношении каждого МКД, управление которым осуществляет УО, ТСЖ или кооператив (п.3(1) ПП РФ №731).**



**УО раскрывают информацию путем (п.5 ПП РФ №731):**

1) Обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет www.reformagkh.ru, а также на одном из сайтов по выбору УО:

- сайт управляющей организации;
- сайт органа исполнительной власти субъекта РФ, определяемого высшим исполнительным органом госвласти субъекта;
- сайт органа ОМСУ муниципального образования, на территории которого УО осуществляет деятельность.

2) Размещения информации на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении УО.

3) Предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном виде, а при наличии технической возможности - также в электронном виде.



Если на территории муниципального образования отсутствует доступ к сети Интернет, то раскрытие информации производится путем опубликования в полном объеме в официальных печатных СМИ, в которых публикуются акты ОМСУ и которые распространяются в муниципальных образованиях, где УО осуществляют свою деятельность.



**1) Для ТСЖ, ЖК и ЖСК отсутствует обязанность раскрывать информацию на своем сайте.**

**2) ТСЖ, ЖК и ЖСК должны разместить информацию на информационных стендах (стойках), расположенных в помещении МКД, доступном для всех собственников помещений (п.5(1) ПП РФ №731).**

**Особенности размещения информации**

## на информационных стендах

1) Информационный стенд должен располагаться в помещении УО ([п.5 ПП РФ №731](#)).

2) Для ТСЖ, кооператива - информационный стенд должен располагаться в помещении МКД, доступном для всех собственников помещений в доме ([п.5\(1\) ПП РФ №731](#)).

3) Информация, подлежащая раскрытию, должна быть доступна неограниченному кругу лиц в течение всего рабочего времени УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК ([п.15 ПП РФ №731](#)).

4) Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться так, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией ([п.15 ПП РФ №731](#)).



**Копии материалов, размещаемых на информационных стендах (стойках) в помещении соответствующей организации (включая всеобновления), должны храниться в течение 5 лет.**

## Особенности раскрытия информации ТСЖ и ЖК

*Состав информации, подлежащий раскрытию ТСЖ и ЖК, имеет некоторые отличия от информации УО:*

- протоколы общих собраний членов ТСЖ/кооператива, на которых рассматривались вопросы содержания дома;
- заключения ревизионной комиссии по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности;
- информацию о размере обязательных платежей и взносов, установленных общим собранием членов;
- сведения об образовании резервного или иного специального фонда на проведение текущего и капитального ремонта.



**Если запрашиваемая информация раскрыта в необходимом объеме на официальном сайте в сети Интернет или в официальных печатных изданиях, ТСЖ, ЖК, ЖСК *вправе* только сообщить *адресуказанного официального сайта*, где размещена информация ([п.17 ПП РФ №731](#)).**

## Контроль за раскрытием информации

*Контроль за раскрытием информации* осуществляется органами ГЖН в отношении:

- факта раскрытия информации;
- источника опубликования информации;

- сроков и периодичности раскрытия информации;
- полноты раскрытия информации;
- достоверности раскрытой информации;
- порядка раскрытия информации по письменным электронным запросам (регистрации письменных запросов, своевременности и полноты рассмотрения письменных и электронных запросов, а также уведомления о результатах их рассмотрения).



1) УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК представляет информацию по письменному запросу *в течение 3-5 рабочих дней* со дня его поступления посредством (п.21 ПП РФ №731):

- направления почтового отправления в адрес потребителя;
- выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения УО, органов управления ТСЖ или кооператива;
- направления информации по адресу электронной почты потребителя в случае указания такого адреса в запросе.

Письменный запрос, поступивший в адрес УО, подлежит регистрации в день его поступления с присвоением ему регистрационного номера и проставлением штампа соответствующей организации.

2) Предоставление информации по запросу, поступившему в электронной форме, осуществляется ТСЖ или кооперативом по адресу электронной почты потребителя *в течение 10 рабочих дней* со дня поступления запроса (п.18 ПП РФ №731).

Ответ на запрос в электронном виде должен содержать текст запроса потребителя, запрашиваемую информацию, фамилию, имя, отчество и должность сотрудника УО, члена правления или председателя правления ТСЖ/кооператива, направляющих информацию потребителю (п.19 ПП РФ №731).

3) Срок хранения запросов, полученных как в письменном, так и в электронном виде, а также копии ответов УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК – *не менее 5 лет* (п.20 ПП РФ №731).

4) Законодательство не содержит требований по предоставлению заявителям копий документов по Стандарту раскрытия информации.

Данная позиция поддерживается судебными решениями (Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 21 августа 2012 г. № 33-10886/2012).

## **Последствия нераскрытия информации**

Собственники вправе в случае отказа организации, управляющей МКД, предоставить информацию по управлению:

- **обратиться в суд** заявлением, содержащим требование обязать УО раскрыть информацию по управлению МКД (п.4 ПП РФ №731);

- **обратиться в контролирующий орган** ГЖН с заявлением об осуществлении проверки соблюдения стандарта раскрытия информации УО, ТСЖ, кооперативом (ч.10 ст. 161 ЖК РФ);

- **обратиться в прокуратуру** с заявлением о защите нарушенных прав (ст. 27 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации»);

- **обратиться в общество защиты прав потребителей** с заявлением в защиту прав и интересов потребителей (п.2 ст.45, ст.46 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей»);

- **обратиться в саморегулируемую организацию**, если УО является членом таковой с жалобой на действия членов саморегулируемой организации.

В соответствии со ст.10 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» СРО вправе применять меры дисциплинарного воздействия в отношении своих членов.

**Кассационное определение Санкт-Петербургского городского суда от 7 ноября 2011 г. №33-16529:**

... члены кооператива имеют право получать информацию от органов управления и органов контроля общества об их деятельности, при этом Ш. вправе знакомиться с материалами, в частности, с актом ревизионной комиссии, который будет представлен на общем собрании членов кооператива, и до его проведения...

Требования Ш. об обязанности ЖСК предоставить возможность копирования акта ревизионной комиссии по проверке финансово-хозяйственной деятельности следует полагать законными и обоснованными.



**Соблюдение Стандарта раскрытия информации** - одно из лицензионных требований к УО-лицензиату (п.6 ч.1 ст.193 ЖК РФ).



**Санкции за управление МКД с нарушением лицензионных требований** (ст.14.13 КоАП РФ):

- для должностных лиц – штраф в размере *от 50 000 до 100 000 руб.* или дисквалификация на срок до трех лет;

- для индивидуальных предпринимателей – штраф *от 250 000 до 300 000 руб.* или дисквалификацию на срок до трех лет;

- для юридических лиц – штраф в размере *от 250 000 до 300 000 руб.*

**В отношении ТСЖ, ЖК, ЖСК закон не предусматривает административной ответственности за нераскрытие информации, однако органы ГЖН могут по результатам**

**проверки** **выписать предписание** **об** **устранении** **этих**  
**нарушений.**

*Невыполнение предписания грозит штрафом ([ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ](#)):*

- для должностных лиц – *от 1000 до 2000 руб.* или дисквалификацией на срок до трех лет;
- для юридических лиц – *от 10 000 до 20 000 руб.*