

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ:



**Осмотр
элементов
общего
имущества**



**Освещение
помещений
общего
пользования**



**Обеспечение
установленных
законодательством РФ
температуры
и влажности**



**Обеспечение
мер пожарной
безопасности**



**Текущий
ремонт,
подготовка
к сезонной
эксплуатации**



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



**Содержание и уход
за элементами
озеленения
и благоустройства**



**Сбор и вывоз
твердых
коммунальных
отходов**

** если земельный участок оформлен в общую долевую собственность*



ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

НАДЛЕЖАЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ДОЛЖНО ОБЕСПЕЧИВАТЬ:

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



МИНИМАЛЬНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

(утвержден постановлением Правительства
РФ от 03.04.2013 № 290)

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

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

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

ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ:

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

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

ТРИ СПОСОБА

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ (ст. 161 ЖК РФ):

1

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

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

2

УПРАВЛЕНИЕ ТСЖ, ЖСК, ЖК

*управляет самостоятельно
или по договору
управления
с управляющей
организацией*

3

УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

*(управляющая
организация может быть
как юридическое лицо
любой организационно-
правовой формы, так
и индивидуальный
предприниматель)*



ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Способ управления многоквартирным домом выбирается **на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме** и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.



Управа района проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случае, если:

- ▶ собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;
- ▶ до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано;
- ▶ все или **более 50%** помещений находятся в государственной или муниципальной собственности;
- ▶ дом-новостройка вводится в эксплуатацию.

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

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



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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



Общая площадь помещения
собственника

Сумма общих площадей
жилых и нежилых помещений
(не относящихся к общему имуществу)

× 100%

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ ТОГО ИЛИ ИНОГО РЕШЕНИЯ:

 ВОПРОСЫ, РАССМАТРИВАЕМЫЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ	 КОЛИЧЕСТВО НЕОБХОДИМЫХ ГОЛОСОВ
<ul style="list-style-type: none">▶ о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений, ремонте общего имущества;▶ о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;▶ о капитальном ремонте многоквартирного дома;▶ о размещении рекламных конструкций;▶ о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества;▶ о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по иным вопросам.	большинство НЕ МЕНЕЕ ДВУХ ТРЕТЕЙ ГОЛОСОВ от общего числа голосов собственников помещений
<ul style="list-style-type: none">▶ о создании товарищества собственников жилья;▶ о выборе способа формирования фонда капремонта	БОЛЕЕ 50 ПРОЦЕНТОВ голосов от общего числа голосов собственников помещений
<ul style="list-style-type: none">▶ о реконструкции многоквартирного дома, в результате которой произойдет уменьшение размера общего имущества	с согласия ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ помещений
<ul style="list-style-type: none">▶ о выборе способа управления многоквартирным домом;▶ об избрании совета многоквартирного дома;▶ о текущем ремонте общего имущества.▶ о выборе управляющей организации и утверждении условий договора управления многоквартирным домом.	БОЛЬШИНСТВОМ голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании

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

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



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме — высший орган управления

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

Инициатор обязан уведомить о проведении общего собрания:

- ▶ Направить сообщение о проведении собрания каждому собственнику заказным письмом, вручить каждому собственнику под роспись,

ИЛИ

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

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

УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ СОБРАНИЯ, ДОЛЖНО СОДЕРЖАТЬ:

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



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ:

ОЧНАЯ ФОРМА

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

ЗАОЧНАЯ ФОРМА

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

ОЧНО-ЗАОЧНАЯ ФОРМА

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

Решения, принятые на собрании, оформляются протоколами и доводятся до сведения собственников путем размещения сообщения в доступном для всех месте **не позднее чем через 10 дней со дня принятия решений** и обязательны для всех собственников. Подлинники решений и протокола подлежат обязательному представлению инициатором в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖСК, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора **не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников.**



СТРУКТУРА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



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

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ :

1. **Характеристика многоквартирного дома, состав и техническое состояние общего имущества**
 - I. Общие сведения о доме
 - II. Состав и техническое состояние общего имущества
 1. Помещение общего пользования
 2. Ограждающие, несущие и ненесущие конструкции
 3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование
 4. Земельный участок (если оформлен в общую долевую собственность)
 - III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора
 - IV. Подготовка дома к сезонной эксплуатации
 - V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт
 - VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения
 - VII. Прочие услуги
2. **Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом**
3. **Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**
 - I. Санитарные работы
 - II. Уборка земельного участка
 4. **Перечень работ по текущему ремонту общего имущества**
 5. **Перечень технической документации на дом**
 6. **Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества**
 7. **Сведения о доле собственника в помещении(иях) дома**
 8. **Сведения об установленных индивидуальных и общедомовых приборах учёта**



ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ

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

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О ЛИЦЕНЗИРОВАНИИ

ЛИЦЕНЗИЯ	Специальное разрешение на право осуществления юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем конкретного вида деятельности.
ЗАДАЧИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ	Предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований, которые установлены федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
ЛИЦЕНЗИРУЮТСЯ	Управляющие организации, осуществляющие деятельность на основании договора управления многоквартирным домом.
НЕ ЛИЦЕНЗИРУЮТСЯ	Жилищные объединения (ТСЖ, ЖК, ЖСК).
ЛИЦЕНЗИРУЮЩИЙ ОРГАН	Орган государственного жилищного надзора субъекта РФ.
ПРИНИМАЕТ РЕШЕНИЕ О ВЫДАЧЕ ЛИЦЕНЗИИ	Лицензионная комиссия.
ДЕЙСТВИЕ ЛИЦЕНЗИИ	<ul style="list-style-type: none">▶ 5 лет (срок действия ранее выданных лицензий исчисляется с 11 января 2018 г.);▶ на территории субъекта РФ, где она выдана.
ЗАПРЕТ НА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ БЕЗ ЛИЦЕНЗИИ	С 1 мая 2015 года.



СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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

Избирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме только **из числа собственников. Подлежит переизбранию каждые два года.** Иной срок полномочий Совета может быть установлен на общем собрании собственников.

В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В случае непринятия на собрании решения о переизбрании совета полномочия продлеваются на тот же срок.

Если собственники помещений не избрали Совет многоквартирного дома, Управа района обязана созвать общее собрание собственников помещений по избранию Совета дома или созданию в доме ТСЖ.

Количество членов Совета многоквартирного дома может быть любым в зависимости от числа этажей и подъездов в доме.



РЕГИСТРАЦИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ.

Совет многоквартирного дома **НЕ МОЖЕТ БЫТЬ ИЗБРАН** на несколько многоквартирных домов.

Председатель Совета избирается из числа членов Совета многоквартирного дома, не может передать свои полномочия по доверенности.

Контроль за созданием и деятельностью Совета многоквартирного дома осуществляют органы жилищного надзора (Мосжилинспекция).





ФУНКЦИИ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

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

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

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

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

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

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



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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



Организует взаимодействие

с управляющей организацией относительно условий договора управления многоквартирным домом.



Доводит до сведения

общего собрания собственников помещений в доме результаты переговоров с управляющей организацией.



Заключает договор

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



Подписывает акты

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



Обращается в органы жилищного надзора

о невыполнении управляющей организацией своих обязательств по договору управления.



Выступает в суде

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



ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)

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

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

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



ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ТСЖ

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

АННУЛИРОВАНИЕ ЛИЦЕНЗИЙ

Аннулирование лицензии (статья 199 ЖК РФ):

Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии.

Основание для аннулирования лицензии (п. 2 ст. 199 ЖК РФ):

- ▶ исключение из лицензии сведений о многоквартирных домах, общая площадь помещений в которых составляет 15 и более процентов от общей площади помещений в МКД, управление которыми осуществляет управляющая организация, в течение календарного года.
- ▶ отсутствие в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Права собственников помещений (статьи 198-200 ЖК РФ):

Принять на общем собрании решение:

- 1** Принять на общем собрании решение о продолжении деятельности по управлению многоквартирным домом управляющей организацией в течение 2 месяцев со дня информирования собственников помещений о наличии оснований для исключения сведений об этом МКД из реестра лицензий. Орган государственного жилищного надзора должен быть уведомлен о таком решении в течение 3 рабочих дней со дня оформления протокола общего собрания собственников помещений. В этом случае сведения о таком доме **не исключаются из реестра лицензий** субъекта РФ.
- 2** **Обращаться в досудебном порядке** с обращениями к главному государственному жилищному инспектору на решения, действия (бездействие) должностных лиц, осуществляющих государственный жилищный надзор
- 3** **Обжаловать в судебном порядке** решения, действия (бездействие), должностных лиц при лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами.



ВНЕСЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.



ПЛАТУ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ОБЯЗАНЫ ВНОСИТЬ:

- 1** **наниматель жилого помещения** по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- 2** **арендатор жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда** с момента заключения соответствующего договора аренды;
- 3** **наниматель жилого помещения** по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- 4** **член жилищного или жилищно-строительного кооператива** с момента предоставления жилого помещения кооперативом;
- 5** **собственник жилого помещения** с момента возникновения права собственности на жилое помещение;
- 6** **лицо, принявшее от застройщика** (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию **помещения в данном доме** по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.
- 7** **застройщик** в отношении помещений в данном многоквартирном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА



Централизованный информационный ресурс о ЖКХ

dom.gosuslugi.ru

ПРИНЦИПЫ ГИС ЖКХ:

- ▶ Действует по всей России
- ▶ Предназначена для информирования граждан в сфере ЖКХ
- ▶ Объединяет всех участников рынка ЖКХ, включая федеральные органы власти и местные администрации, а также непосредственно жильцов

ПРОЗРАЧНОЕ ЖКХ

ИНФОРМАЦИЯ, РАЗМЕЩЕННАЯ В СИСТЕМЕ:

- ▶ Реестр жилищного фонда
- ▶ Реестр лицензий управляющих организаций
- ▶ Реестр объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры
- ▶ Поставленные коммунальные ресурсы
- ▶ Программы капитального ремонта и переселения
- ▶ Голосования собственников и решения общих собраний
- ▶ Тарифы, льготы, субсидии
- ▶ Начисления и оплата жилищно-коммунальных услуг
- ▶ Законодательство в сфере ЖКХ
- ▶ Новости и иная полезная информация

В Системе **граждане имеют возможность** получить полезную информацию о своей управляющей организации, бесплатно ознакомиться с нормативными актами сферы ЖКХ, обсудить интересующие вопросы на форуме, подать обращение в орган государственной власти и многое другое.

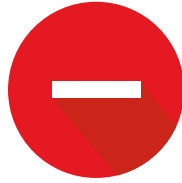
Для доступа граждан в личный кабинет необходимо зарегистрироваться в ЕСИА (Единой системе идентификации и аутентификации) через портал «Госуслуги».

Административная ответственность за размещение информации в ГИС ЖКХ для поставщиков информации в г. Москве **наступает с 1 июля 2019 года.**



ГРУБЫЕ НАРУШЕНИЯ ЛИЦЕНЗИОННЫХ ТРЕБОВАНИЙ

(утверждены Постановлением Правительства РФ от 13.09.2018 № 1090):



- ▶ **нарушение минимального перечня работ и услуг**, повлекшее причинение вреда жизни или тяжкого вреда здоровью граждан;
- ▶ непроведение управляющей организацией **технических испытаний** узлов отопления;
- ▶ незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала управления договоров о выполнении работ: для **надлежащего содержания систем газового оборудования, лифтов, подъёмных платформ для инвалидов. ИСКЛЮЧЕНИЕ** (выполнение работ УО самостоятельно);
- ▶ незаключение в течение 30 календарных дней со дня начала исполнения договора управления **договоров с РСО**;
- ▶ наличие у лицензиата признанной им или подтверждённой судом **задолженности перед РСО** в размере равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств (оплата указанной задолженности не отменяет нарушение);
- ▶ отказ от передачи **технической документации на дом**, ключей от помещений общего имущества, электронных кодов доступа, необходимых для эксплуатации и управления домом новой УО, ТСЖ, ЖК или ЖСК;
- ▶ **непрекращение деятельности по управлению МКД** в течение 3 календарных дней со дня исключения сведений о таком доме из реестра лицензий субъекта РФ. **ИСКЛЮЧЕНИЕ** (продолжение такой деятельности пока в доме не будет выбрана новая УО, ТСЖ или ЖК);
- ▶ нарушение требований к осуществлению **аварийно-диспетчерского обслуживания**.

ПРИ ПОВТОРНОМ СОВЕРШЕНИИ ГРУБЫХ НАРУШЕНИЙ УО в течение 12 месяцев со дня назначения административного наказания из реестра лицензий субъекта РФ **подлежат исключению сведения о МКД, в отношении которых такие грубые нарушения совершены** (а в случае грубых нарушений предусмотренных пунктами «в)», «е)», «ж)», указанных выше, **подлежат исключению сведения обо всех МКД, в отношении которых УО осуществляет деятельность по управлению**).



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

Национальный проект «Жилье и городская среда» — одно из 12 направлений стратегического развития РФ, определенных указом Президента РФ от 7 мая 2018 №204.

ПРОЕКТ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ:

- **обеспечение доступным жильем** семей со средним достатком;
- **увеличение объема жилищного строительства**, модернизация строительной отрасли, расширение механизмов финансирования и государственной поддержки жилищного строительства;
- **повышение комфортности городской среды**, кардинальное повышение комфортности городской среды и сокращение количества городов с неблагоприятной средой;
- **создание механизма прямого участия граждан** в формировании комфортной городской среды, увеличение доли граждан, принимающих участие в решении вопросов развития городской среды;
- **сокращение непригодного для проживания жилищного фонда.**

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ СЛЕДУЮЩИЕ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ:



Жилье



Формирование
комфортной
городской среды



Обеспечение устойчивого
сокращения непригодного для
проживания жилищного фонда



Ипотека

Сроки реализации проекта: **2018–2024 гг.**

Ответственный исполнитель: **Министерство строительства
и жилищно-коммунального хозяйства РФ**

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ГОРОДЕ МОСКВЕ

Региональная программа капитального ремонта города Москвы утверждена Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП
(подлежит актуализации ежегодно до 30 октября)

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И (ИЛИ) УСЛУГ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ:

- ▶ **ремонт внутридомовых инженерных систем** электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения (горячего и холодного), водоотведения (канализации)
- ▶ **ремонт или замена лифтового оборудования**, ремонт лифтовых шахт
- ▶ **ремонт крыши**
- ▶ **ремонт подвальных помещений**, относящихся к общему имуществу
- ▶ **ремонт фасада**
- ▶ **ремонт фундамента**
- ▶ **ремонт внутридомовой системы дымоудаления** и противопожарной автоматики, пожарного водопровода
- ▶ **ремонт или замена мусоропровода**
- ▶ **ремонт или замена внутреннего водостока**
- ▶ **разработка и проведение экспертизы** проектной документации, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента «Безопасность лифтов»

Минимальный взнос на капитальный ремонт установлен постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП (ежегодно подлежит индексации):

С 1 января 2019 году — 18,19 руб. за 1 кв. м
общей площади помещения в месяц.



СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Департамент капитального ремонта города Москвы mos.ru/dkr

Мосжилинспекция mos.ru/mgi

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы fond.mos.ru

Портал «Наш город» gorod.mos.ru



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ГОРОДЕ МОСКВЕ

Способы формирования фонда капитального ремонта

специальный счет

счет регионального оператора

Решение о способе формирования фонда капитального ремонта принимается на общем собрании собственников помещений **не менее, чем 50% голосов** от общего числа голосов собственников.

Владелец специального счета:

- ▶ товарищество собственников жилья
- ▶ о поступлении взносов от собственников помещений
- ▶ жилищный или жилищно-строительный кооператив
- ▶ управляющая организация
- ▶ региональный оператор.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР — Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы — учрежден постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 834-ПП.

Фонд открывает **счет** в Департаменте финансов города Москвы.



*Контроль
за формированием
фонда капитального
ремонта осуществляет
Мосжилинспекция.*

ЛИЦЕНЗИОННЫЙ КОНТРОЛЬ

Лицензионный контроль — ряд мероприятий по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений лицензионных требований при помощи организации и проведения проверок. За организацию лицензионного контроля управляющих организаций отвечает уполномоченный орган государственного жилищного надзора субъекта РФ (в г. Москве — Мосжилинспекция).

ФОРМА ПРОВЕРОК



ДОКУМЕНТАРНАЯ

- ▶ Анализируются сведения, содержащиеся в представленных заявлениях и документах лицензиата. Вначале проверяются данные, имеющиеся в распоряжении органа лицензионного контроля и в свободном доступе. Если сведения недостаточно полные, лицензиату направляется мотивированный запрос.

Основания для внеплановой проверки

- ▶ истечение срока исполнения ранее выданного предписания;
- ▶ поступление обращений, заявлений о фактах грубых нарушений лицензионных требований;
- ▶ приказ руководителя органа государственного контроля, изданный в соответствии с поручениями Президента РФ, Правительства РФ и на основании требования прокурора.

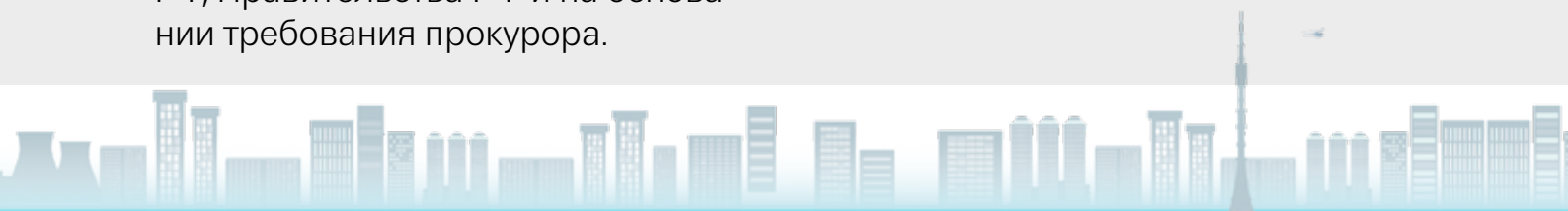


ВЫЕЗДНАЯ

- ▶ Сверяются данные, имеющиеся в представленных заявлениях и документах управляющей организации, устанавливается соответствие им работников. Проверяется состояние территорий, зданий, оборудования, качество выполняемой работы, предоставляемые услуги и принимаемые меры по исполнению обязательных требований.

Основания для плановой проверки

- ▶ ежегодный план проверок;
- ▶ истечение **1 года** со дня принятия решения о выдаче лицензии;
- ▶ истечение **3-х лет** со дня окончания последней плановой проверки.



ПРОГРАММА «МОЙ РАЙОН»

С 2018 года в Москве формируется программа **«Мой район»**. За основу взяты пожелания москвичей.

Цель программы — создание равных условий для жителей всех районов Москвы на максимально возможном высоком уровне.



Программа «Мой район» — план действий по основным направлениям социально-экономического развития:

- Здравоохранение, образование, социальное обслуживание;
- Развитие пространств для общения (библиотеки, дома культуры);
- Формирование районного центра (площадь, улица, набережная);
- Освобождение городских территорий от ограждающих устройств;
- Улучшение городской среды при реализации программы реновации жилищного фонда;
- Доступный транспорт (программа метростроения и создания Московских центральных диаметров), введение новых и изменение части существующих маршрутов наземного транспорта;
- Модернизация городской системы видеонаблюдения и развитие системы уличного освещения;
- Решение районных проблем (временные теплотрассы, долгострои и т.п.).

Оставить наказ можно на сайте Мэра Москвы

www.sobyanin.ru

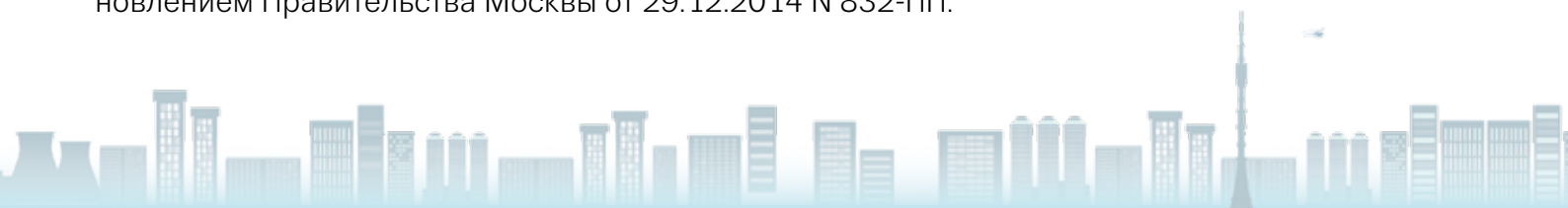


ОБЯЗАННОСТИ ПО ПЛАТЕЖАМ СОБСТВЕННИКОВ И НАНИМАТЕЛЕЙ

ПЛАТЕЖИ	СОБСТВЕННИКИ	НАНИМАТЕЛИ
ПЛАТА ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ <i>(плата за наем)</i>		
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО		
ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ <i>(включая плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества)</i>		
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ДОМЕ *		
ПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ <i>(холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление)</i>		
ПЛАТА ЗА ПРОЧИЕ УСЛУГИ <i>при их наличии (телевизионная антенна, радиоточки, запирающее устройство, охрана подъездов и другие) согласно заключенным по дому договорам</i>		
ПЛАТА ЗА ВЫВОЗ И ОБЕЗВРЕЖИВАНИЕ ТВЕРДЫХ КОММУНАЛЬНЫХ ОТХОДОВ		

* Плата за капитальный ремонт вносится собственниками помещений в соответствии с действующим законодательством.

В г. Москве капитальный ремонт проводится в соответствии с «Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», утверждённой Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 N 832-ПП.



ОБЯЗАННОСТИ УПОЛНОМОЧЕННОГО ОРГАНА ПО КОНТРОЛЮ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

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

МОСЖИЛИНСПЕКЦИЯ КОНТРОЛИРУЕТ:

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



ОТДЕЛЬНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

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

1 В сфере организации деятельности управы района и городских организаций:

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



2 В сфере благоустройства:

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



3 В сфере капитального ремонта и содержания жилищного фонда:

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



ОФОРМЛЕНИЕ СУБСИДИЙ НА ОПЛАТУ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Субсидия на оплату ЖКХ представляет собой денежное пособие для частичного погашения начисляемых выплат за потребление коммунальных услуг, которое государство выделяет в качестве помощи определенным категориям лиц



ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ СУБСИДИИ:

- **Паспорта членов семьи.** Для детей в возрасте до 14 лет — свидетельство о рождении с вкладышем, подтверждающим гражданство РФ;
- **Документы, подтверждающие правовые основания владения и пользования гражданином жилым помещением,** в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства (свидетельство о праве собственности на жилое помещение, договор найма жилого помещения, акт о приватизации жилого помещения и др.);
- **Документы, подтверждающие принадлежность граждан к семье заявителя** (свидетельство о браке, свидетельство о расторжении брака, судебный акт в отношении принадлежности гражданина к членам семьи заявителя и др.);
- **Документы, подтверждающие совместное проживание с заявителем членов его семьи** (единый жилищный документ, выписка из домовой книги, копия финансово-лицевого счета и др.);
- **Справки о доходах членов семьи** (заработная плата, стипендия, пенсия, пособие по безработице и т.д.) за 6 последних календарных месяцев, предшествующих месяцу обращения за субсидией;
- **Расчетные документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги,** начисленных за последний перед обращением за субсидией месяц, а также сведения о наличии (отсутствии) задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;
- **Документ, полученный в банке,** где открыт счет, содержащий сведения о реквизитах банка, номере счета, фамилии, имени и отчестве владельца счета, или социальную карту москвича (в зависимости от выбранного гражданином варианта перечисления субсидии).



ПОРЯДОК ПЕРЕРАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ЗА ПЕРИОД ВРЕМЕННОГО ОТСУТСТВИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В ЗАНИМАЕМОМ ЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ

(утвержден Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354)

При временном отсутствии потребителя в жилом помещении **более 5 полных календарных дней подряд** осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение.

Только в случае отсутствия в жилом помещении индивидуальных приборов учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, по соответствующим видам коммунальных услуг.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней на основании **письменного заявления** потребителя, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после его окончания, и представленных документов, подтверждающих продолжительность периода его отсутствия и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства.

Результаты перерасчета размера платы отражаются в платежном документе.



ПЕРЕРАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ за коммунальные услуги производится **ПРОПОРЦИОНАЛЬНО КОЛИЧЕСТВУ ДНЕЙ** временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ТСЖ, ЖСК, ЖК О СВОЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731, управляющие организации, ТСЖ, ЖСК и иные товарищества собственников недвижимости обязаны раскрывать информацию о своей деятельности.

УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ, ТСЖ, ЖСК ОБЯЗАНЫ РАСКРЫВАТЬ СЛЕДУЮЩУЮ ИНФОРМАЦИЮ:

- ▶ **Общие сведения о МКД** (перечень МКД в управлении; технические параметры МКД; серия, тип и год постройки; этажность; количество квартир; общая площадь дома, площадь жилых и нежилых помещений; договор управления; сведения о способе формирования фонда капитального ремонта; уровень благоустройства; кадастровый номер (при его наличии); площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме)
- ▶ **Общая информация об управляющей организации** и её финансово-хозяйственной деятельности (бухгалтерская отчетность), а также отчет об исполнении договора управления/смета расходов и доходов
- ▶ **Информация об услугах по содержанию и ремонту** общего имущества в МКД и Сведения об оказываемых коммунальных услугах (сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах), нормативах потребления)
- ▶ **Информация об использовании общего имущества** в МКД
- ▶ **Сведения о капитальном ремонте**
- ▶ **Сведения о проведении общих собраний** собственников помещений в МКД
- ▶ **Информация о случаях привлечения управляющей организации к административной ответственности** за нарушения в сфере управления и о мерах, принятых для устранения нарушений

ФОРМЫ РАСКРЫТИЯ ИНФОРМАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ САЙТ

reformagkh.ru
dom.gosuslugi.ru

(ГИС ЖКХ,
с 1 июля 2019 г.)

САЙТЫ ГОРОДА

МОСКВЫ
dom.mos.ru

САЙТЫ УО

На информационных
стендах — в МКД
и помещениях
в УО

Ответы
на письменные
запросы





СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

**ЕДИНАЯ СПРАВОЧНАЯ СЛУЖБА ГОРОДА МОСКВЫ ТЕЛЕФОН:
+7 (495) 777-77-77**

■ ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

www.mos.ru

■ МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

www.duma.mos.ru

ОРГАНЫ ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ВЛАСТИ

■ ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

www.mos.ru/dgkh

■ ДЕПАРТАМЕНТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ГОРОДА МОСКВЫ

www.mos.ru/dkr

■ ДЕПАРТАМЕНТ СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

www.mos.ru/dsxn

■ ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

www.mos.ru/dgi

■ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

www.mos.ru/mgi

■ ОБЪЕДИНЕНИЕ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ИНСПЕКЦИЙ ГОРОДА МОСКВЫ

www.mos.ru/oati

ГОРОДСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

■ АО «МОСВОДОКАНАЛ»

www.mosvodokanal.ru

■ ГУП «МОСВОДОСТОК»

www.mosvodostok.com

■ АО «МОСЛИФТ»

www.moslift.ru

■ ПАО «МОЭК»

www.moek.ru

■ ПАО «МОСЭНЕРГО»

www.mosenergo.ru

■ ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»

www.mosenergobyt.ru

■ АО «МОСГАЗ»

www.mos-gaz.ru

■ ГКУ «ЦЕНТР КООРДИНАЦИИ ГУ ИС»

www.is.mos.ru

■ ГБУ «ЕИРЦ ГОРОДА МОСКВЫ»

www.gbueirc.ru

■ ГКУ «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЖИЛИЩНЫХ СУБСИДИЙ»

www.subsident.ru

■ ГКУ «ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО СТРАХОВАНИЯ»

www.gcgs.ru

СРЕДСТВА И ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

(Ст. 151 ЖК РФ)

СРЕДСТВА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ, ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И ИНЫЕ ВЗНОСЫ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

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

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТСЖ

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

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

СУБСИДИИ

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

ПРОЧИЕ ПОСТУПЛЕНИЯ

Иные поступления из источников, не запрещенных законодательством РФ

ИМУЩЕСТВО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

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

ИНФОРМАЦИЯ, РАЗМЕЩАЕМАЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

На вывеске у входа в помещение управляющей организации

- ▶ Наименование
- ▶ Адрес
- ▶ Контактные телефоны, адрес электронной почты
- ▶ Режим работы

На досках объявлений в подъездах многоквартирного дома

- ▶ Наименование
- ▶ Адрес
- ▶ Режим работы
- ▶ Адрес официального сайта, адрес официального сайта ГИС ЖКХ
- ▶ Номер лицензии, срок её действия и информация об органе, выдавшем лицензию
- ▶ Контактные телефоны УО, РСО и аварийных служб
- ▶ Уведомления о предстоящих работах, проверках и иных мероприятиях с указанием времени проведения
- ▶ Уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги

На информационных стендах в помещении управляющей организации

- ▶ Наименование
- ▶ Адрес представительства
- ▶ Режим работы, дни и часы приёма
- ▶ Адрес официального сайта, адрес официального сайта ГИС ЖКХ
- ▶ Номер лицензии, срок её действия и информация об органе, выдавшем лицензию
- ▶ Контактные телефоны УО, РСО и аварийных служб
- ▶ Пошаговая инструкция о порядке установки индивидуального прибора учета
- ▶ Информация о сроках (и последствиях несвоевременного) внесения платы, о сроках передачи показаний приборов учета
- ▶ Информация об органе государственного жилищного надзора
- ▶ Сведения о размерах платы за жилое помещение и коммунальные услуги, о реквизитах НПА и решений ОСС, которыми они установлены
- ▶ Уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги
- ▶ Памятка о правилах безопасного использования газа в быту и об обязанности потребителя заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования
- ▶ Памятка о составе платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и контактные телефоны лиц, ответственных за начисление платы
- ▶ Образцы заполнения заявок, жалоб и обращений
- ▶ Стенд с перечнем предлагаемых работ и услуг
- ▶ Сведения о местах сбора отходов I — IV классов опасности, правилах обращения с ними, а также о порядке осуществления раздельного сбора отходов
- ▶ Памятка о правилах безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов



СУБСИДИИ

МАКСИМАЛЬНЫЙ ДОХОД СЕМЬИ, ДАЮЩИЙ ПРАВО НА ПОЛУЧЕНИЕ СУБСИДИИ С 2019 Г.

(при максимально допустимой доле собственных расходов граждан на оплату жилищных и коммунальных услуг 10% от совокупного семейного дохода)

Кол-во членов семьи	МАКСИМАЛЬНЫЙ ДОХОД СЕМЬИ ДЛЯ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (РУБ.)			
	для пользователей жилого помещения		для нанимателей жилого помещения по договору социального найма, которым предоставляются льготы по оплате ЖКУ	
	С 1 января 2019	С 1 июля 2019	С 1 января 2019	С 1 июля 2019
1	47 769,00	48 917,80	41 383,50	42 532,30
2	73 547,60	75 554,20	65 420,60	67 427,20
3	102 280,20	105 187,50	91 831,20	94 738,50
4	136 373,60	140 250,00	122 441,60	126 318,00
5	170 467,00	175 312,50	153 052,00	157 897,50
6	204 560,40	210 375,00	183 662,40	189 477,00
7	238 653,80	245 437,50	214 272,80	221 056,50
8	272 747,20	280 500,00	244 883,20	252 636,00
9	306 840,60	315 562,50	275 493,60	284 215,50
10	340 934,00	350 625,00	306 104,00	315 795,00

Кол-во членов семьи	МАКСИМАЛЬНЫЙ ДОХОД СЕМЬИ ДЛЯ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (РУБ.)			
	для собственников жилых помещений, обязанных уплачивать взносы на капитальный ремонт		для собственников жилых помещений, не уплачивающих взносы на капитальный ремонт	
	С 1 января 2019	С 1 июля 2019	С 1 января 2019	С 1 июля 2019
1	46 112,40	47 261,20	40 109,70	41 258,50
2	71 439,20	73 445,80	63 799,40	65 806,00
3	99 569,40	102 476,70	89 746,80	92 654,10
4	132 759,20	136 635,60	119 662,40	123 538,80
5	165 949,00	170 794,50	149 578,00	154 423,50
6	199 138,80	204 953,40	179 493,60	185 308,20
7	232 328,60	239 112,30	209 409,20	216 192,90
8	265 518,40	273 271,20	239 324,80	247 077,60
9	298 708,20	307 430,10	269 240,40	277 962,30
10	331 898,00	341 589,00	299 156,00	308 847,00

СУБСИДИИ

Размер стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг на одного члена семьи для семей разной численности рассчитывается исходя из стандарта нормативной площади жилого помещения и ежегодно утверждается Правительством Москвы.

Социальные нормы площади жилого помещения для расчета и предоставления гражданам субсидий по оплате ЖКУ составляют:

33 м²

для одиноко проживающего гражданина

42 м²

для семьи из 2-х человек

18 м²

НА КАЖДОГО ЧЛЕНА СЕМЬИ
для семьи из 3-х и более человек

РАЗМЕР СТАНДАРТА СТОИМОСТИ ЖКУ, ВВОДИМЫЙ В МОСКВЕ В 2019 ГОДУ

№ п/п	Категории семьи	РАЗМЕР СТАНДАРТА СТОИМОСТИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ (РУБ. В МЕСЯЦ НА КАЖДОГО ЧЛЕНА СЕМЬИ)							
		СТАНДАРТ 1		СТАНДАРТ 2		СТАНДАРТ 3		СТАНДАРТ 4	
		Вводится с 1 января	Вводится с 1 июля	Вводится с 1 января	Вводится с 1 июля	Вводится с 1 января	Вводится с 1 июля	Вводится с 1 января	Вводится с 1 июля
1	Для одиноко проживающих граждан	4 776,90	4 891,78	4 138,35	4 253,23	4 611,24	4 726,12	4 010,97	4 125,85
2	На одного члена семьи, состоящей из 2-х человек	3 677,38	3 777,71	3 271,03	3 371,36	3 571,96	3 672,29	3 189,97	3 290,30
3	На одного члена семьи, состоящей из 3-х и более человек	3 409,34	3 506,25	3 061,04	3 157,95	3 318,98	3 415,89	2 991,56	3 088,47

СТАНДАРТ 1 — для пользователей жилого помещения.

СТАНДАРТ 2 — для нанимателей жилого помещения по договору социального найма, которым предоставляются льготы по оплате ЖКУ.

СТАНДАРТ 3 — для собственников жилых помещений, обязанных уплачивать взносы на капитальный ремонт.

СТАНДАРТ 4 — для собственников жилых помещений, не уплачивающих взносы на капитальный ремонт.



УСТАВ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)



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

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

ПРИ ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ ТСЖ:

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



СОЗДАНИЕ ТСЖ

ИНИЦИАТИВНАЯ ГРУППА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ:

- Проводит **предварительный опрос** собственников дома о желании создать ТСЖ
- Готовит **проект устава ТСЖ**
- Разрабатывает **повестку** дня собрания
- **Извещает** всех собственников о времени и месте проведения собрания
- Готовит **расчет распределения долей** (голосов) всех собственников помещений для проведения голосования



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ

- **Выбирает из членов правления председателя ТСЖ**



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

- **Регистрирует ТСЖ**
- **Открывает счет** ТСЖ в банке
- **Принимает дом** в управление ТСЖ
- **Заключает договоры** от имени ТСЖ по предоставлению коммунальных услуг



ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ



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

ПРАВЛЕНИЕ ТСЖ



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

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ



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

СТАВКИ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ

(с 1 января 2019 года)

Установлены Постановлением Правительства Москвы от 13.12.2016 года № 848-ПП (ред. от 4.12.2018)

Ставки платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договору социального или специализированного найма жилого помещения (руб. за 1 кв.м общей площади в месяц)

№ п/п	КАТЕГОРИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ	Ставки платы за социальный наем жилого помещения и наем специализированного жилого помещения	Ставки платы за коммерческий наем жилого помещения
		в рублях за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц	
1	Жилые дома со всеми удобствами, независимо от материала стен и наличия лифта и мусоропровода, расположенные в I ЗОНЕ	25,53	39,43
2	Жилые дома со всеми удобствами, независимо от материала стен и наличия лифта и мусоропровода, расположенные во II ЗОНЕ	23,21	35,85

I ЗОНА — в пределах Третьего транспортного кольца,

I ЗОНА — территории Москвы, не вошедшие в I зону

Ставки платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договору социального или специализированного найма жилого помещения, которым предоставляются меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг либо членам семьи которых предоставляются указанные меры (руб. за 1 кв.м общей площади в месяц)

КАТЕГОРИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ	I ЗОНА	II ЗОНА
Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, независимо от материала стен и наличия мусоропровода	4,98	3,86
Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, независимо от материала стен и наличия мусоропровода	2,19	1,63

I ЗОНА — в пределах Третьего транспортного кольца,

I ЗОНА — территории Москвы, не вошедшие в I зону



ЦЕНЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

(с 1 января 2019 года)

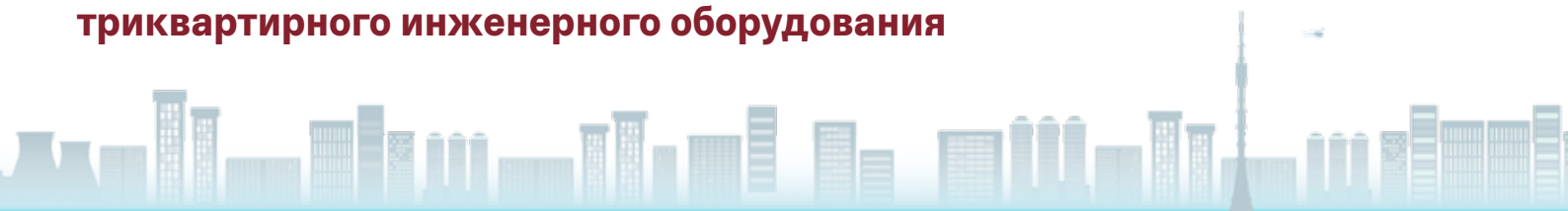
Установлены Постановлением Правительства Москвы от 13.12.2016 года № 848-ПП (ред. от 4.12.2018)

- для **нанимателей** жилых помещений;
- для **собственников** жилых помещений, которые не выбравших способ управления домом или не установивших размер платы за содержание и ремонт жилых помещений и при этом **имеющих единственное жилье** и регистрацию в нем.
- для **собственников** помещений, **имеющих более одного жилого помещения** или не зарегистрированных в нем — **устанавливается на уровне размера платы** за площадь, занимаемую **сверх установленных норм**.

КАТЕГОРИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ	Цены на содержание жилых помещений	
	В руб. за 1 кв.м общей площади в месяц, с НДС	
	2-й и последующие этажи дома	1-й этаж дома
Многоквартирные дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	29,04	25,31
Многоквартирные дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	26,80	23,49
Многоквартирные дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	25,31	25,31
Многоквартирные дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	23,49	23,49
Многоквартирные дома без одного или более видов удобств или с износом 60 процентов и более, а также жилые помещения (квартиры), признанные в установленном порядке непригодными для проживания	14,90	14,90
Малозэтажные дома жилищного фонда Москвы со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	—	21,21

В цены не включены расходы по ремонту жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования.

Наниматели и собственники помещений за счет собственных средств производят содержание, текущий ремонт жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования



СОВЕТЫ ЖИТЕЛЯМ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ



ЭКОНОМИЯ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ

- 1 Установить многотарифный счётчик учёта электроэнергии и производить расчёты с использованием тарифа, дифференцированного по зонам суток.** Счётчик учитывает время, когда работают электроприборы, и рассчитывает стоимость по часовым зонам. Стоимость установки квартирных многотарифных составляет около 4 тыс. рублей, срок окупаемости при потреблении примерно 300 кВт-часов в месяц составляет менее 2 лет. Для того чтобы установить многотарифный счётчик, необходимо обратиться в энергоснабжающую организацию своего округа или района.
- 2 Улучшить освещение помещений:**
 - **Замена ламп накаливания на энергосберегающие** (общая экономия после установки энергосберегающих ламп в среднем составляет 2000 руб. в год)
 - **Использование местного освещения** — настольных ламп, торшеров, бра и т.д. (снижение уровня общего освещения позволяет сэкономить от 30 до 50% всех расходов на освещение)
 - **Вовремя стирать пыль с ламп, светильников, плафонов** (от 5 до 20% экономии расходов на освещение)
 - **Держать окна в чистоте и не закрывать без необходимости шторами и другими предметами** (от 3 до 6% экономии расходов на освещение)



ЭКОНОМИЯ ВОДЫ

- 1 Вовремя находить и устранять течи** из кранов, труб и сливных бачков в туалете. Через кран, из которого капает вода, вытекает до 2000 литров воды в год, а из подтекающего сливного бочка — от 100 до 200 литров в день. Найти утечки можно с помощью индикаторов расхода на счётчиках (вертушка по центру «циферблата» счётчика)
- 2 Установить водосберегающие насадки** для кранов (например, установка на смесители силиконовых ограничителей)
- 3 Установка смесителей с одним рычагом** вместо двух кранов (ускорение процесса смешивания снизит расход воды)
- 4 Установка сливного бачка унитаза с системой комбинированного слива**

