

НАЦИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА ПОДДЕРЖКИ  
ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ ГРАЖДАН

# УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Министерство финансов Российской Федерации  
Международный банк реконструкции и развития

ВАША ПЛАТЕЖКА  
ЗА УСЛУГИ ЖКХ

ЗАДОЛЖЕННОСТИ  
ЗА УСЛУГИ ЖКХ  
И СУБСИДИИ

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТЬЮ

АРЕНДА ЖИЛЬЯ

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ  
И РАССЕЛЕНИЕ

## ОГЛАВЛЕНИЕ

I Управление жилой недвижимостью .....	3
II Выбор управляющей организации .....	5
III Товарищество собственников жилья .....	13

Подготовлено по заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации совместного проекта Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации» в рамках «Конкурсной поддержки инициатив в области развития финансовой грамотности и защиты прав потребителей».

# УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



Вопрос управления своей недвижимостью неизбежно встает перед каждым собственником жилого помещения.

Выбор способа управления напрямую отражается на качестве жизни: состоянии общедомового имущества, дополнительном обустройстве общедомового имущества, извлечении дополнительных доходов от использования придомовой территории и общедомового имущества. Величина оплаты коммунальных услуг также зависит от способа управления.

Управление многоквартирными домами осуществляется одним из следующих способов:

- непосредственное управление,
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ),
- управление управляющей организацией — управляющей компанией (УК).

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений (п. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса (ЖК) Российской Федерации<sup>1</sup>) в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения.

## Какой способ управления выбрать?

Все зависит от конкретной ситуации, особенностей многоквартирного дома и его собственников: технического состояния дома, состава проживающих, наличия в доме профессионально грамотных и энергичных лидеров, сплоченного, значительного по количеству и работоспособного актива собственников.

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (ред. от 29 июля 2017 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 10 августа 2017 г.).

## ВЫБОР УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ



Выбор УК — один из самых важных и ответственных моментов. Обычно таким вопросом занимается или совет дома, или инициативная группа жильцов.

### Полезные советы по выбору новой управляющей компании:

- Необходимо избавиться от сомнений, что дом не заинтересует ни одну УК, кроме обслуживающей его на данный момент. Практика показывает обратное. Даже дома с большими проблемами интересны управляющим организациям. Такой интерес может быть вызван разными причинами. Важно, что практически любой дом по-своему интересен той или иной УК.
- При выборе не стоит пренебрегать неизвестными или молодыми организациями. Зачастую новые организации более ориентированы на клиента, деятельность их более прозрачна, и у них есть огромное желание закрепиться на этом рынке услуг, потеснив крупных конкурентов.

- Не лишним будет изучить рейтинги, антирейтинги и так называемые черные списки. Эта информация часто публикуется в открытых источниках, в Интернете по результатам работы, например, Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор) и других государственных ведомств.
- По возможности стоит пообщаться с как можно большим количеством компаний и переговорить с их руководством на тему возможности управления домом. Узнать, насколько дом интересен для УК, оценить основные коммерческие преимущества компаний. Информацию об этом должен дать сам руководитель компании или его заместитель.
- Собрать как можно больше информации из открытых источников о компаниях, заинтересовавшихся управлением домом. Цель этого шага — сформировать общее представление о компании-претенденте и выбрать из всех претендентов две-пять компаний.
- Когда УК-претенденты выбраны, желательно пообщаться с жильцами (советом многоквартирного дома) тех домов, которыми управляют выбранные компании. Именно эта информация будет наиболее объективной. Вопросы для обсуждения могут быть различными. Например:
  - ✓ как компания обслуживает дом в целом;
  - ✓ как часто проводится уборка мест общего пользования;
  - ✓ как компания реагирует на предложения и замечания жильцов;
  - ✓ насколько доступно руководство компании для общения с жильцов;
  - ✓ как быстро компания реагирует на аварии;
  - ✓ насколько качественно проводится ремонт;
  - ✓ как компания отчитывается перед жильцов;
  - ✓ какие есть в целом претензии к компании.

Прежде чем выбрать УК, необходимо собрать сведения о своем доме. Собственники должны понимать, в каком состоянии находится дом. Чем подробнее будет информация, тем лучше. Сведения о технических характеристиках дома можно запросить в текущей УК, если сейчас в вашем доме принят такой тип управления. Ознакомиться с техническим паспортом дома можно и в бюро технической инвентаризации (БТИ), однако эта услуга платная.

Немаловажным моментом является определение перечня проблем дома. Вряд ли эта стадия вызовет затруднения у собственников, потому что наиболее животрепещущие вопросы известны. Это может быть необходимость срочного ремонта крыши, которая протекает уже давно, изменения придо-

---

мовой территории и увеличения числа парковочных мест для автомашин или оборудование детской площадки. На этой стадии необходимо составить список, ранжировав проблемы по значимости.

Далее собственникам квартир следует определить возможности УК по обслуживанию их общего имущества. Разумнее всего и проще для дальнейшего анализа будет направить каждой УК-претенденту опросный лист (анкету). В анкете нужно собрать наиболее интересующие собственников вопросы о содержании их общего имущества в многоквартирном доме. Естественно, что для ответов на многие вопросы управляющим организациям потребуется изучить технические характеристики дома, а возможно, и обследовать его.

По результатам анкетирования совет дома либо инициативная группа определяют победителя проведенного ими конкурса и переходят к обсуждению условий будущего договора конкретно для своего дома.

Одной из важных стадий оформления отношений с новой УК является проведение общего собрания собственников жилья по вопросу о выборе новой УК. Если пройдены все предыдущие шаги, объяснить собственникам на общем собрании, почему необходимо выбрать новую УК, не составит труда. Важно правильно соблюсти порядок, регламент и документальное оформление такого собрания, поскольку ошибки в данном документе зачастую делают переход в новую УК невозможным.

Правила и порядок проведения общего собрания подробно изложены в ст. 45 ЖК РФ<sup>2</sup>. Основные правила:

- Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа. При отсутствии кворума должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.
- Собственники, обладающие не менее чем 10 % голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива с просьбой провести общее собрание собственников.

---

<sup>2</sup> Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 10 августа 2017 г.).

В обращении о проведении общего собрания собственников должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в его повестку дня.

По обращению собственников управляющая организация (правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива и т. п.) обязана принять меры, необходимые для проведения общего собрания собственников; в течение 45 дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания уведомить о его проведении каждого собственника помещений в данном доме в установленном порядке; оформить необходимые документы по результатам этого собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме.

- Собственник или иные лица, по инициативе которых созывается общее собрание, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников должно быть:
  - ✓ или направлено каждому собственнику (заказным письмом, если решением общего собрания собственников не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме);
  - ✓ или вручено каждому собственнику под роспись;
  - ✓ или размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников.
- В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:
  1. сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
  2. форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
  3. дата, время и место проведения данного собрания или, в случае проведения собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
  4. повестка дня данного собрания;
  5. порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

---

## КОНФЛИКТЫ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

Собственники жилья могут столкнуться с нарушениями со стороны управляющих организаций. Завышенные начисления в квитанциях, некачественный коммунальный сервис и обслуживание дома, холодные батареи, грязные подъезды — этот список можно дополнять бесконечно. Но, как с этим бороться, как защитить свои права, знает далеко не каждый.

Каким образом проконтролировать работу управляющей организации, добиться законных перерасчетов и корректировок? Куда жаловаться, если нарушаются права и не исполняются обязанности по управлению домом должным образом?

Самым действенным способом постоянного контроля УК для решения общих проблем дома является совет дома. Совет дома — это коллективный орган во главе с председателем, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме и активно работающий с управляющей организацией. Совет дома осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению домом, содержанием и ремонтом общего имущества дома, качеством предоставляемых коммунальных услуг.

При нарушении прав собственника жилого помещения необходимо выяснить причину предоставления услуг ненадлежащего качества или иного нарушения прав, а также сроки устранения нарушений. Если телефонные переговоры оказались безрезультатными, нужно написать заявление в свою УК.

Заявление должно быть составлено в двух экземплярах. Второй экземпляр необходимо сохранить у себя, в нем обязательно должны стоять входящий номер, дата регистрации, штамп организации, фамилия, имя, отчество, должность и подпись лица, зарегистрировавшего заявление. Заявление пишется в свободной форме. Необходимо кратко описать суть проблемы и обязательно указать конкретные требования: «Ликвидировать протечку», «Произвести перерасчет», «Устранить засор» и т. д. В заявлении также следует указать свой телефон и адрес, чтобы сотрудники управляющей организации могли связаться с собственником.

Для того чтобы контролировать работу УК, не всегда достаточно устной или письменной жалобы, зачастую требуется самостоятельное изучение некоторых документов. Например, бывает нужно контролировать показания общедомового прибора учета отопления, содержащегося в карточках снятия показаний, для вычисления суммы перерасчета, различных отчетных документов, смет и т. д. В соответствии с постановлением правительства РФ № 731 от

23 сентября 2010 г.<sup>3</sup> управляющие организации обязаны раскрывать информацию, связанную с управлением домом. При этом под раскрытием информации понимается обеспечение доступа к ней неограниченного круга лиц.

В запросе на получение такой информации следует указывать следующие данные:

1. Наименование и адрес УК, сведения о заявителе (фамилия, имя, отчество собственника жилого помещения или его представителя), почтовый адрес и иная контактная информация заявителя.
2. Суть заявления, наименования запрашиваемых документов и информации, периодов, за которые запрашивается информация.
3. Дата составления запроса, подпись.

Все запрашиваемые документы вам обязаны предоставить либо в копиях, либо оригиналы для ознакомления (в том числе для фотокопирования). Если управляющая организация не ответила в указанные сроки на запрос, необходимо обратиться с жалобой в соответствующий департамент Вашего города (области), например Департамент государственного жилищного надзора и строительства, или Департамент жилищно-коммунального хозяйства. Если управляющая организация игнорирует заявления собственника или заявление совета дома, то следует обращаться в надзорные органы власти (Государственный жилищный надзор и Роспотребнадзор, жилищная инспекция).

Надзорные органы — это учреждения, которые созданы с целью осуществления государственного контроля за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг. Надзорные органы:

- обязаны помогать в ситуациях, когда управляющие организации отказываются добровольно выполнять свои обязанности надлежащим образом или предоставлять ту или иную информацию;
- могут проводить проверки деятельности управляющей организации;
- могут обязать устранить недостатки, допущенные при управлении многоквартирным домом;
- могут привлечь к ответственности управляющую организацию и ее руководителя за ненадлежащее исполнение своих обязанностей.

<sup>3</sup> Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (ред. от 29 июля 2017 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 10 августа 2017 г.).

---

Для того чтобы надзорные органы провели проверку управляющей организации, необходимо обратиться с письменным заявлением. Максимальный срок проверки по обращению в надзорные органы составляет 30 дней.

В случае если управляющая организация не желает исполнять законные требования, а надзорные органы не смогли защитить права собственника, можно обратиться в суд. Безусловно, судебные тяжбы — дело долгое, и обращаться в суды целесообразно только после того, как исчерпаны все иные способы разрешения спорной ситуации.

Важно понимать, что УК — это самостоятельное хозяйствующее юридическое лицо и административного подчинения в виде вышестоящей организации у нее как таковой нет. Контроль за деятельностью УК в рамках норм действующего законодательства осуществляют органы государственной власти и местного самоуправления. Если УК является членом саморегулируемой организации (СРО), то ее деятельность контролируется этой организацией.

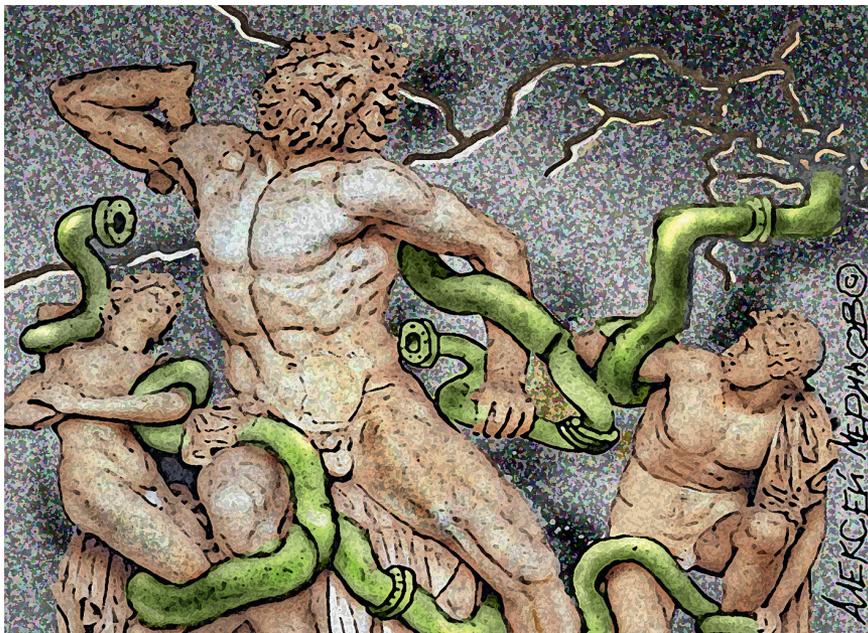
Из ст. 162 ЖК РФ следует, что собственники по своей инициативе могут расторгнуть договор управления с УК только в том случае, если управляющая организация не выполняет условия этого договора. В связи с этим могут возникнуть большие трудности. УК не раз обжаловали решения общих собраний и зачастую выигрывали в суде такие споры, так как жильцы документально не могли доказать неисполнение управляющей организацией условий договора. Такая судебная практика не редкость.

Однако постановлением президиума Высшего арбитражного суда РФ № 7677/11 разъяснено, что п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

### **Таким образом, основания для перевода дома под иное управление следующие:**

- окончание срока договора с УК;
- выбор иного способа управления (ТСЖ, непосредственное управление);
- невыполнение УК условий договора;
- выбор новой управляющей организации.

## ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



В период, когда вводился Жилищный кодекс РФ, началась реформа жилищно-коммунального хозяйства, созданные на базе старых ремонтно-эксплуатационных муниципальных предприятий (РЭМП) новые управляющие компании, воспользовавшись правовой безграмотностью и неорганизованностью большинства людей, просто закрепили за собой право управлять домами, даже не сообщив об этом собственникам. Так и остались собственники многоквартирных домов, как крепостные, при старом РЭМПе.

Цены на услуги РЭМПов в подавляющем большинстве устанавливает муниципалитет. Деятельность РЭМПов часто характеризуется не завышением стоимости услуг, а предоставлением услуг ненадлежащего качества за установленную цену. Это как раз та ситуация, с которой столкнулись собственники, ставшие «крепостными» своих РЭМПов — УК.

В последнее время наиболее популярный вариант управления многоквартирным домом — с помощью ТСЖ. Такая организация позволяет

---

улучшить качество выполнения работ и предоставления услуг. Чтобы перейти к этому способу управления, собственники квартир должны знать, как создать ТСЖ в многоквартирном доме.

**ТСЖ — это некоммерческая организация, регистрируемая как юридическое лицо. Официальная регистрация дает возможность:**

- управления имуществом многоквартирного дома;
- обеспечения сохранности оборудования и помещений дома, а также использования их по целевому назначению;
- распоряжения имуществом;
- выбора поставщиков жилищно-коммунальных услуг;
- найма подрядчиков для выполнения технических и ремонтных работ.

**ТСЖ можно создать:**

- в отдельном многоквартирном доме;
- при объединении домов, находящихся на одном или соседних участках земли, при условии соединения их общими сетями технического обеспечения или какими-либо элементами инфраструктуры;
- при объединении отдельных домов на граничащих друг с другом участках при условии пользования общими инженерно-техническими сетями или элементами инфраструктуры.

В настоящее время регулирование деятельности ТСЖ происходит на основе двух ключевых нормативных документов — Жилищного и Гражданского кодексов<sup>4</sup>.

Гражданский кодекс (ГК) РФ рассматривает ТСЖ в качестве некоммерческой организации, созданной путем добровольного принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме. Принимается такое решение исключительно путем созыва общего собрания собственников. Создаваться ТСЖ может только в соответствии

---

<sup>4</sup> Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28 декабря 2016 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 1 января 2017 г.); Гражданский кодекс РФ (часть первая) № 51-ФЗ от 30 ноября 1994 г. (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 6 августа 2017 г.).

с жилищным законодательством, действующим на данный момент на территории РФ. Согласно ст. 291 ГК РФ<sup>5</sup> ТСЖ обязано быть оформлено только как некоммерческая организация, целью которой будет являться защита интересов собственников помещений в одном или нескольких многоквартирных домах. Причем такая организация обязательно должна будет проходить регистрацию в налоговых органах.

ЖК РФ, в свою очередь, регулирует деятельность созданных объединений в интересах собственников, в частности в сфере взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями. ЖК РФ посвящает созданному объединению целый раздел 6, внутри которого содержатся статьи, полностью регламентирующие его деятельность — от момента создания до прекращения существования. В этом разделе четко прописан регламент деятельности товарищества, в том числе порядок проведения общедомовых собраний, на которых должны приниматься особо важные для всего дома вопросы. В разделе 6 ЖК РФ не только дана исчерпывающая информация относительно порядка создания, взаимодействия с различными организациями, ликвидации ТСЖ, но и раскрыты права и обязанности его председателя правления и управляющего, разъяснено, на каких условиях они могут работать.

Процедура создания ТСЖ строго регламентирована законодательными актами. Данная организация оформляется в виде юридического лица и несет ответственность за соответствие своей деятельности нормативам.

Создавать новую организацию должна группа собственников, которые возьмут на себя всю работу по подготовке необходимых документов и организацию контактов с жильцами дома. Количество человек в группе зависит от размера дома, но, как правило, в нее входят пять-семь жильцов. Идеальным вариантом будет включение в группу профессиональных экономистов, юристов и работников коммунальных служб. До создания ТСЖ управление домом осуществляется местной администрацией, поэтому инициативной группе необходимо обратиться к ее главе с заявлением, в котором прописываются следующие вопросы:

- запрос списка квартир дома с указанием их площадей и собственников;
- утверждение кандидатуры представителя администрации в будущем

---

<sup>5</sup> Гражданский кодекс РФ (часть первая) № 51-ФЗ от 30 ноября 1994 г. (ред. от 29 июля 2017 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 6 августа 2017 г.).

---

ТСЖ (приглашение представителя администрации необходимо для создания кворума и консультаций участников собрания по некоторым вопросам);

- проведение общего собрания.

Работа начинается именно с созыва собрания жильцов, которое становится высшим органом управления. Решения собрания будут обязательными для всех. Однако вступление в ТСЖ не является обязанностью всех жильцов, поэтому не исключается возможность составления индивидуальных договоров с некоторыми из них.

Учредительным документом ТСЖ является устав. Главным вопросом на первом собрании считается принятие устава ТСЖ. Этот документ впоследствии будет регулировать деятельность организации, поэтому целесообразно привлечь к его составлению профессиональных юристов.

Все собственники помещений должны получить уведомление о дате и времени проведения собрания. Его желательно вручать при личной встрече, получив подпись собственника, или направлять письмом с уведомлением. Кроме рассылки уведомлений нужно вывесить на видных местах объявления о собрании, его повестке. Владельцы помещений многоквартирного дома должны явиться на собрание с документами на недвижимость и паспортами. Собрание признается состоявшимся, а его решения — законными при условии явки на него не менее 50 % собственников. Если кто-то не может явиться на собрание лично, он может оформить доверенность на другое лицо.

Решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов.

Порядок организации собрания и голосования изложены в ст. 47, 48, 146 ЖК РФ<sup>6</sup>.

Во время собрания нужно избрать также правление ТСЖ, ревизионную комиссию и т. д. Голосование можно провести в очной или заочной форме.

---

<sup>6</sup> Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. (ред. от 28 декабря 2016 г.; с изм. и доп., вступ. в силу с 1 января 2017 г.).

Практика показывает, что заочное голосование — способ наиболее быстрого принятия решения, поскольку так можно избежать ненужных споров. Для заочного голосования готовятся бланки, которые рассылаются жильцам. Бланки готовятся на каждую квартиру, в них по каждому вопросу делаются графы «Да», «Нет», «Воздерживаюсь». Сбор бланков и подсчет голосов проводится на протяжении 30 дней. Результаты голосования заносятся в подготовленный протокол и доводятся до сведения собственников в течение 10 дней.

Если 50 % и более собственников проголосовали за создание ТСЖ, собрание считается состоявшимся. Неявившиеся жильцы автоматически выражают согласие с принятым решением и будут обязаны выполнять решения созданной организации.

Собственники могут проголосовать за создание в доме ТСЖ, но вступать в него они не обязаны. Согласно ст. 143 ЖК РФ вступление в организацию осуществляется по личному заявлению гражданина на основе его добровольного согласия.

Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении. Если в многоквартирном доме создано ТСЖ, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме.

После принятия решения общим собранием начинается процедура официального образования юридического лица. Процедурой образования обычно занимается избранный собранием председатель ТСЖ, который составляет и подает заявление в налоговые органы по форме № 11001. К заявлению прилагаются: устав ТСЖ (в двух экземплярах); протокол собрания собственников; паспорт председателя; квитанция, подтверждающая уплату госпошлины. Однако заявление на регистрацию в Федеральную налоговую службу (ФНС) может подать любой член ТСЖ. Госпошлина должна быть уплачена именно заявителем. Организация будет зарегистрирована в течение недели, после чего необходимо посетить налоговый орган для получения документов.

После регистрации в ФНС следует обратиться в банк для открытия счета ТСЖ. На созданный счет будут поступать все платежи жильцов, и с него

---

ТСЖ будет рассчитываться с поставщиками услуг. Тот же счет будет использоваться при расчетах с подрядчиками. Выбирая банк, стоит изучить тарифы на обслуживание счета, проценты на вложенные суммы и выбрать наиболее выгодный вариант.

Предыдущему управленцу (УК) вручается уведомление об окончании полномочий в связи с созданием ТСЖ.

Многоквартирный дом передается на баланс ТСЖ путем составления акта приема-передачи, к которому прилагается вся техническая документация. Для осуществления руководства домом ТСЖ может заключить договор с УК, которой будут переданы некоторые организационные функции. Правление ТСЖ в этом случае будет контролировать ее работу. В случае неудовлетворительной работы управленцев компанию можно будет сменить, расторгнув с нею договор и заключив его с более ответственной организацией.

**Важный элемент оптимизации расходов по содержанию жилья для собственников жилых помещений — распоряжение общедомовым имуществом.**

В ч. 4 ст. 36 ЖК РФ предусмотрено, что объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Наиболее распространенными источниками дополнительного дохода от использования общедомового имущества являются:

- передача технических помещений дома для размещения оборудования интернет-провайдеров и операторов сотовой связи;
- размещение рекламных конструкций на фасаде, крыше и других объектах общего имущества многоквартирного дома;
- передача в аренду технических помещений дома третьим лицам.

**Важно:** все денежные средства, получаемые от использования общего имущества собственников многоквартирного дома, также являются общим имуществом. И доля каждого собственника на эти деньги равна

его доле в праве на общее имущество. Это, как правило, десятые доли процента. На деньги, которые совет дома зарабатывает на использовании общедомового имущества, можно сделать новую детскую площадку, посадить деревья, установить столбики, мешающие парковке на тротуаре, установить новое ограждение и многое другое, что может существенно улучшить качество жизни собственников.

Порядок действий по получению средств от передачи в пользование объектов общего имущества:

- 1.** Председатель совета многоквартирного дома запрашивает в управляющей организации сведения обо всех провайдерах, рекламных организациях и иных арендаторах, использующих объекты общего имущества многоквартирного дома. Запрос может сделать любой собственник, но лучше, если это сделает глава представительного органа дома — председатель совета многоквартирного дома, обладающий в соответствии с уставом необходимыми полномочиями.
- 2.** Председатель совета многоквартирного дома запрашивает сведения о наличии оснований для передачи в пользование объектов общего имущества собственников дома (протоколы собраний, договора аренды и др.), а также сведения о размере арендной платы и накоплениях денежных средств за весь период аренды.
- 3.** Если совета многоквартирного дома нет, необходимо на общем собрании выбрать ответственного для заключения любых договоров аренды со всеми арендаторами, а потом перезаключить договоры на условиях, утвержденных на общем собрании. Эти полномочия могут быть возложены на управляющий орган ТСЖ.
- 4.** Совет многоквартирного дома организует общее собрание, на котором необходимо принять решение о направлении денежных средств, поступающих от аренды (на капитальный ремонт, содержание жилья и пр.).
- 5.** Если информация о законности размещения рекламы или иного оборудования третьего лица на объектах общего имущества многоквартирного дома отсутствует, следует обращаться в прокуратуру, администрацию района и прочие контролирующие органы для привлечения виновных лиц к административной ответственности.

ООО «АНСЭП-Центр». 620142, г. Екатеринбург, ул. Щорса, д. 51Б. жилфин.рф, [www.ansep.ru](http://www.ansep.ru)

Рисунки Алексея Меринова

Отпечатано в ООО «Группа М реклама».

Юридический адрес: 197376, Санкт-Петербург г, Реки Карловки наб, дом № 5, корпус 3, комната 4. Тел/факс (812) 325-24-26, 325-10-60. ИНН 7813264700.

Заказ: 702297

Тираж: 3 000 экземпляров.

Дата выпуска: 30.11.2017 г

