Адрес юр: 603122, г. Нижний Новгород, ул. Богородского, д.5, кор.5

Адрес факт.: 603122, г.Нижний Новгород, ул. Кузнечихинская, д. 100, оф. 7 Тел./факс(831) 417-78-10

р/с 40703810200000000179 в НФ «Гарантия» ОАО «Саровбизнесбанк»

кор/сч 30101810400000000710 БИК 042282710

ИНН 5262243345/КПП 526201001 ОГРН 1095200002842

Лицензия № 759 от 28 августа 2015 г. Выд.Министерство образования Нижегородской области

|  |  |
| --- | --- |
|  | Утверждаю  Директор ЧОУ «Учебный центр НГУ ЖКХ»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.Н.Сычникова  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Рабочая программа**

**по курсу «Управление многоквартирными домами»**

Тема 3. Управление общим имуществом – обязанность

собственников помещений**.** Организация общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

г.Нижний Новгород, 2016 г.

Пояснительная записка

В соответствии с гражданским и жилищным законодательством собственники имущества не только несут бремя его содержания, но также обязаны управлять своим имуществом.

Эта обязанность – прямое следствие права собственности.

Поскольку общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности, то и управлять они им должны совместно.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) определил, что исполнение обязанностей собственников по управлению заключаются в принятии ими совместно на общем собрании ряда решений, связанных с общим имуществом.

Именно поэтому общее собрание собственников помещений получило статус органа управления многоквартирным домом (часть 1 статьи 44 Жилищного кодекса).

Собственники помещений для исполнения своей обязанности управлять общим имуществом в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание (часть 1 статьи 45 Жилищного кодекса).

Какие решения собственники должны принимать на общем собрании, тем самым управляя общим имуществом?

Жилищный кодекс определил ряд вопросов, решения по которым относятся к компетенции общего собрания собственников помещений:

о пользовании общим имуществом (о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме, о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им);

об изменении состава или состояния общего имущества (о реконструкции многоквартирного дом, в том числе с его расширением или надстройкой, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений);

о капитальном ремонте общего имущества (об использовании фонда капитального ремонта, о выборе способа формирования фонда капитального ремонта);

об установлении размера платы на содержание общего имущества (определяет объем общих расходов и финансовое бремя каждого собственника);

о выборе способа управления (кто будет осуществлять управленческие функции).

К этому перечню необходимо добавить также принятие решения о целях управления многоквартирным домом, поскольку никто кроме собственников не вправе установить цели управления их имуществом (каким собственники хотят видеть свой дом, какой уровень безопасности и комфорта они хотят иметь).

Еще раз подчеркнем, что решения по выше перечисленным основным вопросам, связанным с общим имуществом в многоквартирном доме, никто не вправе принимать, кроме собственников помещений на общем собрании, за исключением установленных законодательством случаев, когда собственники помещений не исполнили своих обязанностей. В этих двух случаях за собственников помещений обязан действовать орган местного самоуправления.

Общая характеристика рабочей программы

|  |  |
| --- | --- |
| Цель реализации программы | -формирование качественного изменения профессиональных компетенций в рамках имеющейся квалификации, необходимых для выполнения профессиональной деятельности в области управления многоквартирными домами  – овладение слушателями системой дополнительных знаний и умений, необходимых для работы в сфере управления многоквартирным домом, а также успешного применения на практике полученных знаний.  -обеспечение роста качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению. |
| Задача | **-**дать необходимые знания по вопросам управления многоквартирными домами;  **-**сформировать у слушателей знания и навыки комплексного подхода к управлению многоквартирными домами  -научить слушателей профессионально разбираться в юридических, технических экономических аспектах управления многоквартирными домами; |
| Срок обучения: | программа -114 ак.часа, темы – 4 ак.часа |
| Место проведения: | 603122, г.Нижний Новгород, ул.Ванеева, д.199, каб.15 |
| Форма обучения: | вечерняя, занятия проводятся 2-3 раза в неделю. |
| Свидетельство: | -при успешном выполнении учебного плана в целом и защите курсовой работы (либо зачета путем опроса по вопросам, изучаемых в процессе обучения) выдается Свидетельство установленного образца о дополнительном образовании взрослых. |
| Целевая аудитория: | группа слушателей 12-14 человек:  председатели (члены ) правления ТСЖ и ЖК  управляющие многоквартирными домами  бухгалтера ТСЖ и ЖК, управляющих компаний  лица, желающие получить дополнительное образование по данному курсу |
| Планируемый результат обучения | - знания, учения, владения и опыт деятельности, обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения программы по курсу «Управление многоквартирными домами». |
| Обучение платное. |  |
| Срок приема: | в течение года |
| Начало обучения: | с 1 октября |

Учебный план по теме

«Управление общим имуществом – обязанность

собственников помещений**.** Организация общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание)

|  |
| --- |
| *Правоотношение собственности в многоквартирном доме* |
| 1.Общее собрание – орган управления многоквартирным домом  Компетенция общего собрания. |
| 2.Цель и порядок проведения общего собрания.  Формы проведения общего собрания и их особенности |
| 3.Порядок голосования на общем собрании.  Оформление доверенности для голосования. |
| 4.Порядок проведения общего собрания в очной форме и в форме заочного голосования |
| 5.Особенности проведения общего собрания в форме в форме очно-заочного голосования |
| 6.Требования к оформлению протоколов общих собраний.  Порядок передачи копий решений и протоколов общих собраний в жилищную инспекцию |
| 7.Общее и отличие организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и общего собрания членов ТСЖ/ЖСК |

**Раздаточный материал**

*(на бумажном и в электронном носителе)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Статьи 44 «Общее собрание собственников помещений»  Статья 44.1 «Формы проведения общего собрания собственником помещений в многоквартирном доме».  Статья 45 «Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»  Статья 46 «Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»  Статья 47 «Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования»  Статья 48 «Голосование на общем собственников помещений в многоквартирном доме» | Жилищный кодекс |
| 2. | Методические рекомендации по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах |  |
| 3. | Форма «Реестр собственников помещений» |  |
| 4. | Форма «Решение собственника помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании в форме заочного голосования» |  |
| 5. | Форма «Решение собственника помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование в повестку дня на общем собрании собственников, проводимом в форме очного голосования» |  |
| 6. | Форма «Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» |  |
| 7. | Форма «Доверенность на голосование по вопросам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» |  |
| 8. | Форма «Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» |  |

Методические указания слушателям рабочей программы

«Управление многоквартирными домами»

по теме «Управление общим имуществом – обязанность

собственников помещений. Организация общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Данная рабочая программа по темам читается в рамках 1 занятий аудиторской работы (4 ак.часа).

В соответствии с учебным планом предполагается проведение 4 ак.часа лекционных занятий, в результате которых слушатели должны овладеть знаниями, умениями и навыками анализа и принятия решений по проблемам функционирования жилищно-коммунального хозяйства при обеспеченности учебного процесса необходимыми методическими материалами в печатной и электронной форме.

Текущий контроль слушателей предполагает оценку активности и подготовленности в рамках опроса и дискуссий на основе лекционных материалов.

С учетом требований Жилищного кодекса в результате освоения темы слушатели должны уметь:

-применять законодательные и нормативные акты в сфере жилищного хозяйства в практической деятельности;

-сформировать реестр собственников помещений для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

-сформировать реестр членов товарищества или кооператива в целях проведения общего собрания членов товарищества или кооператива;

-организовать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и/или общее собрание членов товарищества или кооператива с учетом выбранной формы проведения собрания;

-формулировать правильно вопросы, поставленные на голосование собственникам помещений в многоквартирном доме;

-оформлять (документально) решения, принятые собранием, и протокол общего собрания с учетом выбранной формы проведения собрания;

-взаимодействовать с органами жилищного надзора, органами местного самоуправления, региональным оператором по проведению капитального ремонта по вопросам общего собрания собственников помещений и общих собраний членов товарищества и кооперативов;

-организовывать проведение разъяснительной работы с собственниками жилых и нежилых помещений по вопросам, поставленным для голосования.

Нормативные документы, используемые при раскрытии изучаемой темы

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Жилищного кодекса Российской Федерации |
| 2. | Приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 25.12.2015 № 937/пр «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющие государственный жилищный надзор» |
| 3. | Приказ Министерства строительства и ЖКХ РФ от 31.07.2014 № 411/пр «Методические рекомендации по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах» |
| 4. | Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области от 30.06.2006 №16 «Методические рекомендации по организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» |