Министерство наук, образование и молодежной политики Нижегородской области ГБПОУ <АРЗАМАССКИЙ ТЕХНИКУМ СТРОИТЕЛЬСТВО И ПРЕДПРИНЕМАТЕЛЬСТВО>

Курсовая работа

На тему: Роль общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в современных условиях

по профессиональному модулю ПМ 05.

Организация деятельности организации жилищно-коммунального хозяйства

по специальности 43.02.08 Сервис домашнего и коммунального хозяйства

Выполнил:

Обучающийся группы СДКХ-17

Семейкин А.А

Руководитель: преподователь ПМ 05 МДК 05.01

Вертьянова Г.И.

Работа защищена

Оценка:

Арзамас 2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение 3

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

* 1. Формы проведения общего собрания собственников помещений
  2. Порядок проведения общего собрания собственников помещений.
  3. Оформление решения общего собрания собственников помещений

ГЛАВА 2 АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ НА МАТЕРИАЛАХ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1 Анализ деятельности управляющей организации

2.2 Роль управляющей организации, исследовать порядок проведения общего собрания собственников помещений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 11

СПИСОК Литературы 16

ПРИЛОЖЕНИЕ 20

ВВЕДЕНИЕ

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными.

Инициатором общего собрания может выступать любой из собственников помещений в многоквартирном доме, а также управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления.

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 пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Целью работы является: Исследования порядка общего собрания и их роль собрания собственников помещений

Для достижения необходимо решить следующие задачи:

* 1. Рассмотреть формы проведения общего собрания собственников помещений
  2. 1.2 Раскрыть порядок проведения общего собраний собственников помещений1.3. Оформление решения общего собрания собственников помещений

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1.1. Формы, виды и компетенции общего собрания собственников помещений

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы);

3) очно-заочного голосования.

*1.2 Порядок проведения общего собрания собственников помещений*

Инициатор общего собрания обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

Сообщение о проведении общего собрания направляется каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом или вручается под роспись. Сообщение может быть размещено в помещении данного дома, ранее определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении 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, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного или очно-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.

Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление ТСЖ, ЖСК для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

Управляющая организация, правление ТСЖ, ЖСК обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме.

При очной форме голосования общее собрание проводится то есть при совместном присутствии собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование.

Голосование может проводиться:

- посредством поднятия рук;

- посредством письменных решений собственников помещений в МКД, в которых указываются доля в праве общей собственности на общее имущество в доме и количество голосов, которым обладает данный собственник;

- другими способами.

При этом регламент и способы, которыми осуществляется голосование по вопросам повестки дня общего собрания, могут быть утверждены общим собранием.

В случае, если при проведении общего собрания в очной форме такое общее собрание не имело кворума в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

Присутствие собственников на общем собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников общего собрания (собственников помещений в многоквартирном доме или их представителей) с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение в данном многоквартирном доме, доли в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме, подписью собственника или представителя собственника с приложением доверенности, если в общем собрании принимает участие представитель собственника.

При заочной форме голосования общее собрание проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, в письменной форме решений собственников по поставленным на голосование вопросам.

Общее собрание, проводимое в форме заочного голосования, правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При очно-заочной форме голосования общее собрание проводится путем совместного присутствия и очного обсуждения вопросов повестки дня, принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, с дальнейшей возможностью передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Голосование осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

1.3. Оформление решения общего собрания собственников помещений

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с [требованиями](consultantplus://offline/ref=AC0CBC6A246EDC2BEAFE0AC27F9FCDEDCE4426B97758C1E3BE1349169EDB10E47E6DBC1EE19C075Ad4l8H), установленными Приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор".

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами.

Копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖСК не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

ГЛАВА 2 АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ НА МАТЕРИАЛАХ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1 Общая характеристика организации, кадровый потенциал УО

АО "Арзамасский дом" (ИНН 5243027162) осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами с 1997 года, то есть более 22 лет. Организация обслуживает 113 домов, а также имеет свою АДС (аварийно-диспетчерскую службу).

Адрес (место нахождения) юридического лица: 607220, Нижегородская область, город Арзамас, улица Калинина, д. 10 а.

Организации присвоен ОГРН 1095243001083. Согласно основному ОКВЭД, деятельность осуществляется в области «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе».

Виды деятельности управляющей организации АО «Арзамасский дом»:

|  |  |
| --- | --- |
| **Основой вид деятельности:** | **Дополнительные виды деятельности**: |
| Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе | Строительство жилых и нежилых зданий; |
|  | Производство электромонтажных работ; |
|  | Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха; |
|  | Работы строительные отделочные; |
|  | Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе. |

По данным бухгалтерской отчетности за 2018 год выручка от реализации продукции и услуг общества снизилась на 7,91% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. Численность работающего персонала в организации -147.

Учитывая специфику, которую диктует сфера деятельности управления многоквартирными домами, структура АО "Арзамасский дом" включает в себя:

• общее руководство, в том числе гендиректора и руководителей направлений;

• службу управления персоналом, ведущую учет личного состава, оформление трудоустройства и прочую кадровую работу;

• информационно-техническую службу, обслуживающую корпоративную локальную сеть, сайт управляющей компании, обслуживание офисного оборудования и систем коммуникации;

• планово-экономическую службу, бухгалтерию, занимающуюся налоговой отчетностью, начислением и расходованием зарплатного фонда и так далее;

• юридический отдел, обеспечивающий правовую поддержку предприятия,

• административно-хозяйственную службу.

Организационная структура управляющей компании АО "Арзамасский дом" определяется количеством и содержанием исполняемых организацией функций, а также объемом жилищного фонда, который находится под ее управлением.

Услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. №491):

• Проведение технических осмотров осмотр общего имущества, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан;

• Аварийно-диспетчерское обслуживание;

• Обеспечение температурно-влажностного режима общих помещений многоквартирного дома и внутри жилых помещений за счет обеспечения работоспособности инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения, и удовлетворительного технического состояния несущих конструкций дома;

• Уборка придомовой территории;

• Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов;

• Обеспечение пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;

• Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации, благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящего в состав общего имущества;

• Проверка вентканалов и дымоходов;

• Обслуживание внутридомового газового оборудования;

• Обслуживание лифтов;

• Дератизация мусорных камер, подвальных помещений в домах с мусоропроводами;

• Управление многоквартирными жилыми домами;

• Формирование заказа на работы;

• Осуществление контроля технического состояния и использования жилого фонда;

• Осуществление контроля за качеством предоставления услуг;

• Корректировка размера оплаты услуг;

• Осуществление договорно-правовой деятельности;

• Финансовое обеспечение заказа на работы;

• Организация работы по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные услуги;

• Организация работы паспортного отдела;

• Подготовка жилого дома, внутридомовых инженерных систем, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации, текущий и капитальный ремонт.

Услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией:

• Услуги, оказываемые управляющей организацией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;

• Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями для предоставления коммунальных услуг:

- Холодное и горячее водоснабжение;

- Водоотведение;

- Отопление;

- Электроснабжение;

- Обращение с твердыми коммунальными отходами;

• Иные услуги, оказываемые управляющей организацией по решению общего собрания

У АО «Арзамасский дом» есть всё необходимое для качественного управления и обслуживания многоквартирных домов: материально-техническая база и штат сотрудников, способных решать проблемы любой сложности. Сегодня АО «Арзамасский дом» – это одна из самых стабильных и динамично развивающихся управляющих компаний в городе Арзамас.

Для повышения конкурентоспособности управляющей организации АО «Арзамасский дом» выполняются следующие мероприятия:

- проводится анализ рынка жилищно-коммунальных услуг;

- разрабатываются цели и задачи Управляющей Компании;

- совершенствуется работа с должниками;

- разрабатывается план по расширению деятельности управляющей организации.

2.2 Роль управляющей организации в подготовке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

В июне 2015 года в действующее законодательство внесены изменения, в результате которых собственники, обладающие не менее чем 10 % квадратных метров от площади всех помещений в доме, получили право обратиться в управляющую организацию или ТСЖ с заявлением об оказании содействия в проведении общего собрания. В нем должны быть сформулированы вопросы для внесения в повестку дня собрания. Получив такое заявление, управляющая организация или ТСЖ обязаны:

• уведомить всех собственников о проведении общего собрания;

• оформить документы по результатам проведения собрания;

• обеспечить ознакомление всех собственников с итогами голосования по вопросам повестки дня.

Но чтобы требовать от управляющей организации или ТСЖ содействия в проведении собраний, собственники заранее на общем собрании обязаны определиться также и с порядком финансирования расходов управляющей организации или ТСЖ на их проведение. При этом следует отметить, что у собственников остается возможность организовывать общее собрание самостоятельно. Пользоваться помощью УК, ТСЖ или нет — дело собственников.

Также в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых управляющая организация получила право инициировать проведение общего собрания собственников практически по всем вопросам, отнесенным к его компетенции. Исключение составляют собрания с повесткой дня по выбору управляющей организации или смене способа управления многоквартирным домом.