

Памятка потребителю: способы управления многоквартирным домом

Способ управления многоквартирным домом (далее – МКД) выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех жильцов помещений в МКД.

При этом собственники не только вправе, но и обязаны выбрать один из предложенных способов управления МКД.

Способы управления МКД:

- непосредственное управление собственниками МКД;
- управляющей компанией;
- управление товариществом собственников жилья (далее – ТСЖ) или жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Непосредственное управление собственниками МКД

- договоры на предоставление услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления заключаются каждым собственником помещения (нанимателем), от своего имени.

- договоры оказания услуг содержания и (или) выполнения работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений заключают на основании решений общего собрания.

- на основании решения общего собрания в отношениях с третьими лицами от имени всех собственников помещений вправе действовать один из собственников или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Управляющая компания

- управляющая компания выбирается общим собранием собственников помещений МКД и действует от их имени на основании заключенного с ней договора, на условиях, указанных решением общего собрания.

- по договору управления МКД управляющая организация по заданию собственников помещений в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

- управляющая компания может заключать договоры с другими подрядными организациями.

- управляющая компания обязана приступить к своим обязанностям, установленных в договоре управления не позднее чем через 30 дней, со дня его подписания.

Многokвартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

3. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения платы.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и другие сведения.

Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

Примерные условия договора управления утверждены Приказом Министра России от 31.07.2014 N 411/пр.

Товарищество собственников жилья

- товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в МКД для совместного управления многоквартирным домом, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом дома.

- ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и не может создаваться с целью извлечения прибыли. ТСЖ имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

- решение о его создании принимается на общем собрании собственников помещений в МКД. Создание ТСЖ возможно в том случае, если за него проголосовало не менее 50% от общего числа голосов собственников помещений.

- членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в МКД на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья и прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

- если в МКД создано ТСЖ, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

- в одном многоквартирном доме можно создать только одно товарищество, но несколько домов могут быть объединены в одном товариществе.

- ТСЖ вправе заключить договор управления с управляющей организацией.

За получением дополнительной консультации жители города Красноуфимск, Красноуфимского, Ачитского и Артинского районов могут обратиться в консультационный пункт для потребителей Красноуфимского филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Свердловской области» с понедельника по пятницу с 8.30 до 17.00 по адресу: г. Красноуфимск, ул. Советская, 13; по телефону (34394) 2-00-14.

Юрисконсульт отдела экспертиз в сфере
защиты прав потребителей филиала
ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии
в Свердловской области в городе Красноуфимск,
Красноуфимском, Ачитском и Артинском районах»

Д.В. Мячев