

## Участие жителей в управлении многоквартирным домом

Основной целью реформирования жилищно-коммунального хозяйства является повышение качества содержания и обслуживания жилищного фонда, достижению которой способствует самостоятельное определение собственниками помещений многоквартирного дома способа управления этим домом, их непосредственное участие в управлении.

Жилищный кодекс РФ налагает на собственников помещений обязанность выбрать способ управления домом. ЖК РФ предлагает три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в

многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В целях создания условий для обеспечения прав и законных интересов собственников помещений, качественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, эффективного взаимодействия собственников помещений с управляющими организациями в Жилищный кодекс Российской Федерации внесены изменения, согласно которым в случае, если в многоквартирном доме не создано ТСЖ, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем

собрании обязаны избрать СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. При этом количество квартир в доме должно быть более чем четыре.

Домовой совет работает на общественных началах. Регистрировать его не нужно. Члены совета выдвигают предложения об организации управления домом, планируют работы по ремонту, контролируют работу управляющей компании. Председатель совета на основании доверенности может представлять интересы собственников помещений МКД в суде или при обсуждении условий подрядных договоров с УК.

Что необходимо сделать собственникам, чтобы организовать совет дома?

1. Выявить инициативную группу собственников.
2. Провести общее собрание собственников со следующей повесткой дня:

- об избрании Совета многоквартирного дома и его состава;
- выборе председателя Совета МКД;
- сроке действия Совета многоквартирного дома.

Инициативная группа, на плечах которой и будет лежать создание совета, должна уведомить других собственников помещений в данном конкретном доме о проведении общего собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. Жильцов можно уведомить об общем собрании в письменной форме, вручив уведомление каждому или через объявление.

Надо иметь в виду, чтобы собрание было признано состоявшимся, необходимо, чтобы на собрании присутствовали собственники, обладающие более 50% голосов от общего количества голосов в доме (кворум). Измерителем в голосовании будет считаться размер площади помещений каждого собственника. Соответственно, чем больше квадратных метров во владении у собственника, тем весомее будет его голос.

Если на таком собрании не было кворума, то только тогда может быть проведено заочное голосование. Причем повестка дня должна остаться неизменной.

3. Протокол общего собрания направить в управляющую компанию.

Собственники помещений многоквартирных домов должны четко понимать, что закрытой дверью в квартиру их собственность не ограничивается, что содержать и ремонтировать нужно и лестничные

клетки, и крышу, и чердаки, и подвалы, что совет дома нужен прежде всего им, собственникам помещений многоквартирного дома. Поэтому необходимо провести общее собрание и выбрать людей, которые возьмут на контроль все эти вопросы и будут тесно взаимодействовать с управляющими и обслуживающими организациями.

Также нередко у участников правоотношений, связанных с предоставлением коммунальных услуг, возникает намерение организовать внесение платы за коммунальные услуги минуя счета управляющей компании – напрямую ресурсоснабжающей организации от потребителей. Действующий Жилищный кодекс РФ, Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354, дают такое право.

Решающее слово в переходе на прямые платежи принадлежит потребителям коммунальных услуг (инициатива может исходить от любого лица). Решение общего собрания собственников принимается большинством голосов от общего числа голосов, присутствующих на собрании. Для принятия этого решения необходим кворум, а именно - в собрании должны принять участие собственники помещений, обладающие в совокупности более 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в многоквартирном доме. Число голосов каждого собственника помещения пропорционально площади принадлежащего ему имущества (часть 3 ст.45, часть 1 ст.46, часть 3 ст.48 ЖК РФ).

После этого о принятом решении необходимо уведомить управляющую и ресурсоснабжающие организации. Исполнитель коммунальных услуг (управляющая организация) не вправе препятствовать в осуществлении прямых расчетов.

Заключение договора напрямую между каждым собственником помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией не требуется.

Следует отметить, что в ресурсоснабжающую организацию может вноситься лишь плата за тот объем коммунального ресурса, который был потреблен непосредственно в жилом (нежилом) помещении собственника. Плата же за объемы коммунальных ресурсов, потребленных при использовании общего имущества должна вноситься управляющей организации (часть 7.1 ст. 155 ЖК РФ).

Как и раньше, выставление единой счет-квитанции на оплату

коммунальных услуг продолжит оставаться функцией управляющей компании, поскольку согласно части 7.1 ст. 155 ЖК РФ ответственность за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества продолжит лежать на управляющей компании и именно она является исполнителем коммунальных услуг для собственника помещений. При этом в счет-квитанции должны быть прописаны реквизиты ресурсоснабжающей организации для оплаты за коммунальные услуги ей напрямую.

Отдел ЖКХ администрации района