

ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

Для эффективного управления многоквартирным домом собственники помещений должны самостоятельно выбрать наиболее удобный для них способ управления своим домом.

Жилищный кодекс Российской Федерации определяет 3 способа управления:

→ 1. Непосредственное управление (ст.164 ЖК РФ).

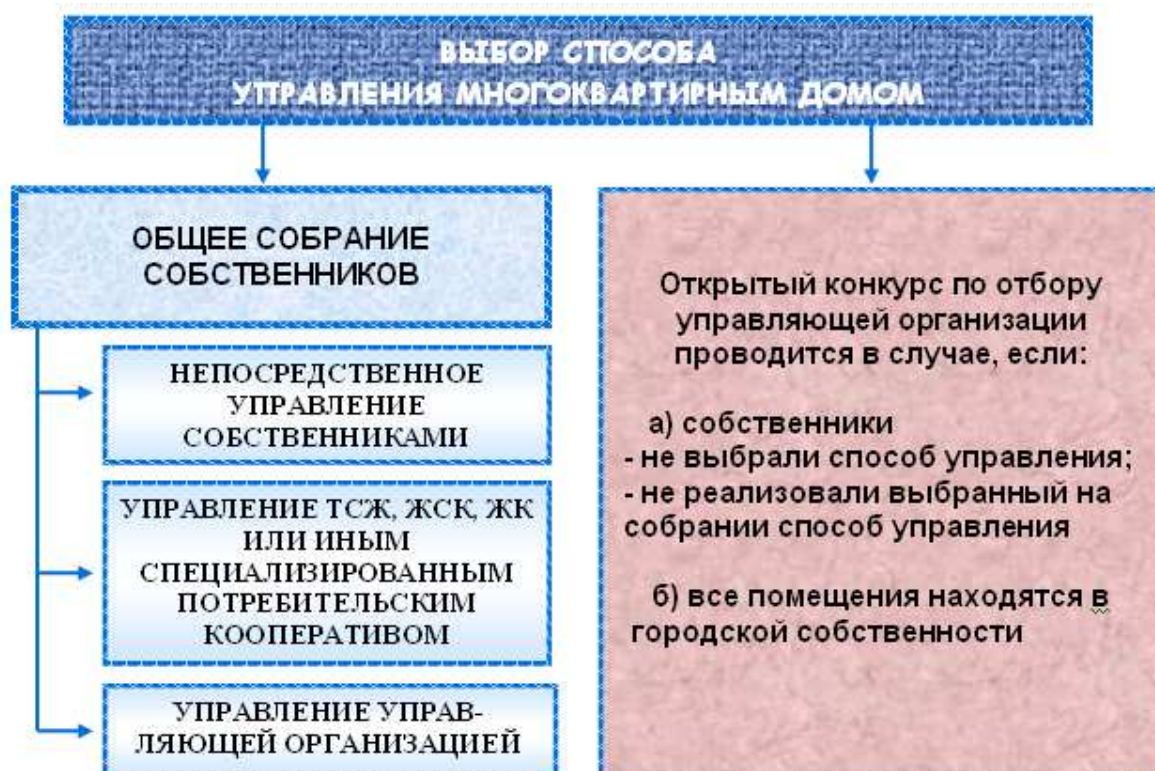
Данный способ управления более приемлем для многоквартирного дома. Каждый собственник в таком доме самостоятельно, либо через уполномоченное лицо, заключает договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией и все собственники сообща заключают договоры с организациями, предоставляющими услуги по содержанию и ремонту общего имущества в доме.

→ 2. Управление ТСЖ, ЖСК, ЖК или иным специализированным кооперативом.

ТСЖ, ЖСК, ЖК являются юридическими лицами, имеют печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке. С собственниками квартир, не являющимися членами созданного в доме ТСЖ, ЖСК, ЖК, заключаются договоры на содержание и ремонт общего имущества дома. ТСЖ, ЖСК, ЖК могут как самостоятельно управлять многоквартирным домом и обслуживать его (при наличии квалифицированных работников), так и заключать договоры с управляющей и подрядной организациями.

→ 3. Управление управляющей организацией –

это способ, при котором собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании выбирается управляющая организация, с которой заключается договор управления (на срок от 1 года и не более 5 лет). Основным недостатком данного способа управления, с точки зрения собственников – это то, что нельзя быть полностью уверенным в правильности выбора.



общее собрание собственников

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в форме **очного** и **заочного** голосования. Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **в очной форме (в форме собрания)** предусматривает совместное присутствие собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование.

Заочное голосование предусматривает прием решений собственников (на соответствующих бланках) по вопросам, поставленным на голосование, в специально определенном для этого месте в определенное время. Собрание в форме заочного голосования наиболее приемлемо для проведения общего собрания в условиях большого количества собственников в доме.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

Решение общего собрания собственников в форме заочного голосования о выборе способа управления домом принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном общем собрании.

При отсутствии кворума для проведения общего собрания может быть проведена повторная процедура по выбору способа управления многоквартирным домом.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения.

Процедура и формы проведения общего собрания регламентируются статьями 44-48 Жилищного кодекса РФ.

Инициативной группе необходимо разработать следующие документы:

✓ уведомление о проведении общего собрания, где указываются: инициаторы общего собрания (ФИО, адрес), форма проведения общего собрания (очная или заочного голосования), повестка дня собрания, место и время проведения собрания, место, где можно будет заблаговременно ознакомиться с проектом устава и другими документами. А в случае заочного голосования – место и сроки сбора листов решений собственников;

✓ листы регистрации вручения уведомлений о проведении общего собрания и бланков решений собственников для голосования (для проведения общего собрания в форме заочного голосования);

✓ сведения о собственниках помещений и распределении долей (ФИО собственника, № занимаемого помещения и его общая площадь, доля в праве на общее имущество многоквартирного дома), сведения о сумме площадей жилых и нежилых (не входящих в состав общего имущества) помещений в доме;

✓ бланк решения собственника для голосования (если общее собрание проводится в письменном виде или в форме заочного голосования);

✓ проект устава ТСЖ (в случае выбора способа управления -управление ТСЖ) или договор управления (в случае выбора способа управления -управление управляющей организацией).

✓ проект протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ВЫБОРА СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ:

⇒ инициаторами собрания выбирается форма голосования – очная или заочная. Не может одновременно применяться процедура очного и заочного голосования;

⇒ инициативная группа собственников может всю подготовительную работу провести самостоятельно и предложить остальным собственникам как один из вариантов выбора способа управления – создание ТСЖ;

⇒ члены инициативной группы при содействии управы района, представителей городской собственности (ГУ ИС района) готовят документы для проведения собрания. Для получения схемы распределения голосов собственников можно обратиться в ГУ ИС района;

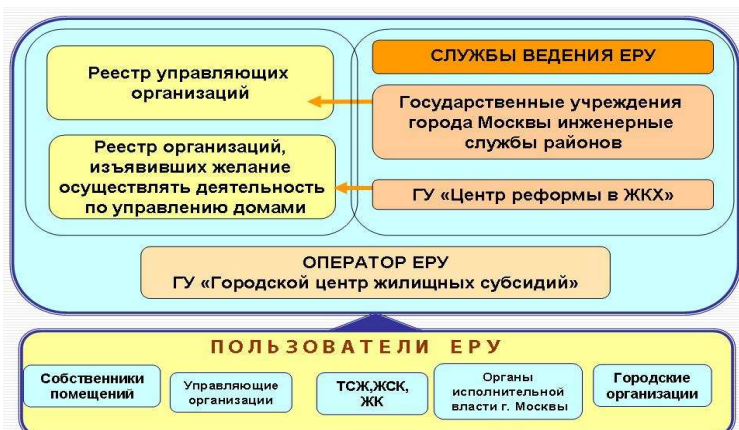
⇒ уведомление о проведении собрания должно быть направлено каждому собственнику в данном доме заказным письмом или вручено под роспись не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения;

⇒ участвовать в голосовании могут **только** собственники помещений лично либо через своих представителей. Представитель собственника должен иметь полномочия на участие в собрании, подтвержденные доверенностью, оформленной в соответствии с требованиями п.п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверенной нотариально.

Выбор способа управления – очень ответственный и важный шаг, требующий необходимых знаний, умения самоорганизоваться.

Управление многоквартирным домом – это обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания; надлежащее содержание общего имущества; решение вопросов пользования указанным имуществом; предоставление коммунальных услуг жителям.

ЕДИНЫЙ РЕЕСТР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ (ЕРУ) – ИНФОРМАЦИОННЫЙ РЕСУРС ГОРОДА МОСКВЫ



В помощь собственникам помещений при выборе управляющей организации создан Единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы (ЕРУ), который содержит сведения об организациях, уже осуществляющих либо изъявивших желание осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами.

Информация об этих организациях доступна на сайтах:

⇒ Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы www.dqkh.ru,

⇒ ГУ «Центр реформы в ЖКХ» www.center-kgh.ru,

⇒ ГУ Городского центра жилищных субсидий www.subsident.ru.

критерии оценки для выбора управляющей организации

- ❑ Внесение управляющих организаций в реестр управляющих организаций.
- ❑ Наличие в течение последних 3-х лет случаев привлечения к административной ответственности, судебных решений.
- ❑ Перечень наиболее крупных ранее реализованных заказов (проектов).
- ❑ Отзывы заказчиков на ранее осуществленные, аналогичные работы.
- ❑ Наличие сертификатов на выполнение работ.
- ❑ Предложения по способам достижения одной из главных целей – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в доме, по дополнительным и перспективным видам обслуживания.
- ❑ Порядок и способы обеспечения контроля качества и количества поставляемых жилищно-коммунальных и прочих услуг.
- ❑ Порядок ведения работ по жалобам населения.
- ❑ Порядок ведения претензионной работы с населением.
- ❑ Страхование общего имущества собственников помещений в доме.
- ❑ Наличие пакета предложений по организации управления домом.
- ❑ Наличие пакета договоров на обслуживание жилищного фонда, определение задач и меры ответственности.
- ❑ Наличие материально-технической базы.
- ❑ Наличие разработанного графика планово-предупредительных работ.
- ❑ Страхование подрядных работ.
- ❑ Наличие лицензий на выполнение определенного вида работ.
- ❑ Наличие пакета документов по энерго -, пожаро - и электробезопасности.
- ❑ Рациональное использование средств и ресурсов предприятия путем снижения издержек стоимости услуг (работ) на 1 м². общей площади дома.
- ❑ Наличие предложений по предоставлению новых (уникальных или особо привлекательных) услуг.
- ❑ Наличие количества внедренных технологий.
- ❑ Предложение по модернизации внутридомового инженерного оборудования.