

Как выбрать способ управления многоквартирным жилым домом, а также сменить управляющую компанию в том случае, если она Вас не устраивает

Вопросы выбора способа управления многоквартирным домом регулируются Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ)

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен **в любое время** на основании его решения.

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с нормами ЖК РФ на общем собрании собственников помещений, проводимом в порядке, установленном ст. ст. 45-48 ЖК РФ, обязаны выбрать самостоятельно наиболее удобный для них способ управления своим домом:

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

Важно знать, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, поскольку в соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

Обращаю Ваше внимание, что на сайте государственной жилищной инспекции Новосибирской области (далее – ГЖИ НСО) в верхнем меню (раздел «Деятельность», вкладка «Лицензирование»), в реестре лицензий можно узнать, имеет ли лицензию Ваша управляющая компания.

Инициатором проведения общего собрания собственников помещений как по вопросу выбора способа управления, так и по вопросу изменения способа управления многоквартирным домом может быть любой собственник или группа собственников жилых и нежилых помещений, в том числе и представители городской доли собственности в многоквартирном 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 собственников помещений. Решение по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более 25% голосов от числа, принявших участие в собрании.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Как сменить управляющую компанию?

Важно помнить, что способ управления многоквартирным домом может быть изменен в любое время на основании решения собственников помещений данного многоквартирного дома.

Часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме на основании решения их общего собрания право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора. При этом подразумевается, что у собственников помещений в многоквартирном доме имеются доказательства невыполнения условий договора управления управляющей организацией. Данная норма обязывает собственников помещений в многоквартирном доме одновременно с решением о расторжении договора в одностороннем порядке принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. Такое право собственников имущества должны стимулировать управляющие организации более качественно выполнять свои обязательства по договору управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. 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 товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного

потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать только в суд.

Собственник помещения в многоквартирном доме в судебном порядке вправе обжаловать решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения, если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Заявление об обжаловании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома может быть подано в суд в течение 6 месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Лицам, пропустившим установленный федеральным законом процессуальный срок по причинам, признанным судом уважительными, пропущенный срок может быть восстановлен.

В случае невозможности судом сроков обжалования принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения любой собственник помещения в доме, не согласный с данным решением, вправе провести новое собрание, на котором поставить на голосование вопрос об отмене принятого на предыдущем собрании решения.

Если собственники помещений многоквартирного дома в течение предусмотренного срока не реализовали право на выбор способа управления многоквартирным домом или принятое ими решение не реализовано, то согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ органы исполнительной власти должны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по процедуре, определенной Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом.

Обязанность собственников жилых помещений по выбору способа управления связана с тем, что вместе с правом иметь имущество в собственности, физические и юридические лица обязаны содержать свое имущество в надлежащем виде, а также нести ответственность, если это имущество нанесет вред здоровью или имуществу третьих лиц.

Проверки на предмет исполнения управляющими компаниями своих обязательств по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме в рамках жилищного надзора осуществляет ГЖИ НСО. Жалобу в ГЖИ НСО можно направить по адресу: **630011, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 18.**