



ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДАН С УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

ПАМЯТКА В ПОМОЩЬ ГРАЖДАНАМ

КАКИЕ ЕСТЬ СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ?

Жилищное законодательство предусматривает **три способа управления многоквартирным домом**. Общее собрание собственников помещений выбирает способ управления и может изменить его в любое время на основании своего решения (ч. 2, 3 ст. 161 ЖК РФ).

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

Непосредственное управление возможно в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более тридцати (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ). От имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ).

Преимущества непосредственного управления:

1) отсутствие расходов на управление, характерных для способа управления через управляющую организацию;

2) техническое обслуживание жилья и общего имущества может осуществляться силами собственников либо подрядными организациями, привлекаемыми на постоянной или краткосрочной основе, что позволяет снизить расходы на содержание и ремонт дома;

3) каждый собственник самостоятельно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями и не несет ответственности за задолженности по оплате коммунальных услуг своих соседей (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ).

Недостатки этого способа управления:

снижение эффективности управления и качества жилищно-коммунальных услуг при большом количестве собственников помещений,

необходимость проведения общих собраний по каждому жилищному вопросу.

2. Управление ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) создается собственниками многоквартирного дома (решением более 50% собственников) или собственниками квартир нескольких домов, является видом товариществ собственников недвижимости, представляющим собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, и регистрируется в качестве некоммерческой организации (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; пп. 4 п. 3 ст. 50, п. 2 ст. 291 ГК РФ).

ТСЖ имеет право 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. Если ТСЖ заключило договор с управляющей организацией, оно контролирует выполнение обязательств по такому договору.

Преимуществами ТСЖ являются прямое управление имуществом собственников и оказание коммунальных услуг, эффективная защита собственников перед ресурсоснабжающими организациями, а также возможность ведения коммерческой деятельности.

К недостаткам ТСЖ можно отнести высокий уровень расходов на содержание штата работников.

3. Управление управляющей организацией.

Управляющая организация - коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии (ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ).

Кроме способа управления общему собранию собственников помещений необходимо

выбрать конкретную управляющую организацию, согласовать с ней условия договора и размер платы за содержание и ремонт.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. По условиям договора управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 1, 2 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. При этом собственники помещений вправе расторгнуть договор управления по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ч. 5, 8 ст. 162 ЖК РФ).

За ненадлежащее оказание услуг управляющая организация несет ответственность перед собственниками в соответствии с действующим законодательством.

Недостатки данного способа управления многоквартирным домом:

1) нацеленность управляющей организации на получение прибыли от оказания услуг собственникам за счет повышенных тарифов, а не на управление чужим имуществом;

2) назначение по итогам конкурса управляющей организации муниципальными органами власти в ситуациях, когда собственники многоквартирного дома не выбрали способ управления, и сложность процедуры смены управляющей организации (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ).

ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

1. Иметь соответствующую лицензию, выданную Государственной жилищной инспекцией Калужской области.

2. Выполнять перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень коммунальных услуг, указанный в договоре управления многоквартирным домом, в том числе услуги по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению и обращению с твердыми коммунальными отходами (при наличии соответствующего соглашения между органом власти субъекта РФ и региональным оператором).

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Данный перечень можно расширить в договоре управления многоквартирным домом.

При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в договор условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ; п. 4, пп. «а» п. 9 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354; п. 2 Постановления

Правительства РФ от 27.02.2017 N 232).

Управляющая организация обязана приступить к выполнению договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания, если иной срок не установлен договором (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ).

3. Отчитываться перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора.

Управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года, если иное не установлено договором, должна представлять собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ). Договор может предусматривать и иные формы и мероприятия по контролю, срок и порядок их проведения.

Обратите внимание: если вы хотите грамотно контролировать исполнение УО договора управления, необходимо прописать в части договора про обязанности управляющей организации все, что она должна предоставить представителю собственников в доме для контроля (право подписания актов выполненных работ, перечень предоставляемой информации в рамках договора управления, в том числе так называемых оперативных отчетов и др.). Если этого не сделать, то право собственников на контроль выполнения договора управления может оказаться нереализованным.

4. Нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ.

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 Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491), за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354; п. 2.3 ст. 161 ЖК РФ).

Также управляющая компания (ее сотрудники) несет гражданскую ответственность за причинение вреда (п. 1 ст. 1064, п. 1 ст. 1068 ГК РФ), административную, уголовную.

ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В ОТНОШЕНИИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

1. Осуществлять контроль за выполнением договора управления многоквартирным домом управляющей организацией:

- получать от ответственных лиц не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Обратите внимание: условия контроля собственников за выполнением УО своих обязанностей обязательно должны быть указаны в договоре управления домом. Формы контроля собственников за исполнением договора управления МКД целесообразно определить условиями договора.

2. Отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом конкретной управляющей организацией.

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора, если до истечения срока действия договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (ч. 4 ст. 161, ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ).

Собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

КУДА ОБРАТИТЬСЯ С ЖАЛОБОЙ НА УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ?

В случае ненадлежащих действий либо бездействия управляющей организации собственники вправе обратиться в соответствующие органы и организации (к должностным лицам).

1. К руководителю управляющей организации.

В случае неудовлетворения ваших требований, указанных в заявке на устранение выявленных недостатков, обратитесь с жалобой к руководителю управляющей организации. В жалобе укажите фактические обстоятельства дела и потребуйте проконтролировать устранение выявленных недостатков.

Жалоба должна быть составлена в двух экземплярах. Один экземпляр передается представителю управляющей организации, второй экземпляр с отметкой о принятии жалобы остается у вас.

2. В органы государственного жилищного надзора, муниципального или общественного жилищного контроля и Роспотребнадзор.

Если управляющая организация не выполняет надлежащим образом обязанности, предусмотренные договором, вы вправе обратиться в органы государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля или общественного жилищного контроля с жалобой о проведении проверки надлежащего соблюдения управляющей компанией требований к содержанию общего имущества дома и придомовой территории либо предоставления коммунальных услуг.

В жалобе нужно указать наименование организации, в которую обращаетесь, либо фамилию, имя, отчество соответствующего должностного лица, либо должность соответствующего лица, а также свои фамилию, имя, отчество и почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ. Кроме того, в жалобе необходимо изложить суть обращения, поставить личную подпись и дату. При необходимости подтверждения своих доводов приложите к письменному обращению документы и материалы либо их копии (ч. 1, 2 ст. 7 Закона

от 02.05.2006 N 59-ФЗ).

Государственный жилищный надзор осуществляется Государственной жилищной инспекцией Калужской области, муниципальный жилищный контроль - уполномоченными органами местного самоуправления (ч. 2, 2.1 ст. 20 ЖК РФ).

Общественный жилищный контроль могут осуществлять общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы МКД и другие заинтересованные лица в соответствии с законодательством РФ (ч. 8 ст. 20 ЖК РФ).

Вы также вправе обратиться с жалобой в Роспотребнадзор. При этом необходимо учитывать, что начиная с 01.01.2017 проведение Роспотребнадзором внеплановой проверки управляющей компании по вашему обращению возможно при условии, что вы предварительно обращались с претензией непосредственно в компанию и вам не ответили или не удовлетворили ваши требования.

Письменное обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, рассматривается в течение 30 дней со дня его регистрации (ч. 1 ст. 12 Закона N 59-ФЗ).

По итогам рассмотрения жалоб при наличии оснований уполномоченные органы принимают меры по устранению выявленных нарушений, а также меры по привлечению лиц, допустивших выявленные нарушения, к административной ответственности.

3. В Прокуратуру РФ.

В ряде случаев вы вправе обратиться в органы Прокуратуры РФ с целью осуществления надзора за исполнением законов и соблюдением прав граждан (ст. 21, 26 Закона от 17.01.1992 N 2202-1).

Управляющая организация может быть

привлечена к административной ответственности за нарушение правил содержания и ремонта жилых помещений и санитарно-эпидемиологических требований к их эксплуатации, а также нормативов обеспечения коммунальными услугами. Если в течение года управляющая организация получает по одному дому два и более административных наказания, назначенных судом за ненадлежащее исполнение предписания, ее лишают права управления таким домом (ч. 2 ст. 14.1.3, ч. 1 ст. 28.4 КоАП РФ; ч. 5, 5.1, 6 ст. 198 ЖК РФ; п. 29 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017).

4. В суд.

В случае неудовлетворения управляющей компанией ваших требований вы вправе обратиться в суд (п. 42 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491; ст. 12 ГК РФ). В зависимости от обстоятельств дела вы вправе просить суд обязать управляющую компанию устранить недостатки, связанные с обслуживанием дома, или возместить убытки, причиненные вам в связи с ненадлежащим исполнением управляющей компанией своих обязательств.

Куда можно обратиться с жалобами на управляющие организации:

Государственная жилищная инспекция Калужской области

адрес: 248030, г. Калуга, ул. Суворова, д. 71а -
Комплекс «СТАРГОРОД».

Единая диспетчерская служба (Call-центра):
112 (для мобильной связи), 8 (4842) 27-77-77;
тел.федеральный: 8-800-450-01-01, факс 77-41-14.

Прокуратура Калужской области

248000, г. Калуга, ул. Кутузова, д. 2а, факс 57-93-35,
тел. доверия 8 (4842) 57-49-81, 8-901-520-31-09,
интернет-приемная сайта прокуратуры Калужской
области: klgprok@yandex.ru

Калужский районный суд Калужской области

248000, г. Калуга, ул. Кутузова, д. 4,
тел. 8 (4842) 56-35-30, факс 57-66-50,
электронная почта: kaluga.klg@sudrf.ru

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калужской области

248010, г. Калуга, ул. Чичерина, д.1а,
тел./факс. 8 (4842) 55-15-42,
электронная почта: microb@kaluga.ru, sgm@kaluga.ru

Аппарат Уполномоченного по правам человека в Калужской области

248000, г. Калуга, пер. Старичков, д. 2А,
тел. 8 (4842) 500-100 тел./факс: (4842) 56-59-49,
электронная почта: ombudsman@adm.kaluga.ru

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ГРАЖДАН С УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Памятка в помощь гражданам

Калуга, 2018

«Библиотека Уполномоченного по правам
человека в Калужской области»

Серия «Ваше право»

Разработчик памятки – Фролова А.В.