Какой способ управления многоквартирным домом выбрать?

Существующее жилищное законодательство предоставляет собственникам жилых помещений в многоквартирном доме возможность выбрать наиболее удобный способ управления своим домом.

В силу п. 1 ст. 39 Жилищного Кодекса РФ (далее ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества дома.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать: благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Согласно п. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным 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.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников жилья.

**Важно!** Решение общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом:

- принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ);

- является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, включая тех, которые не принимали участия в голосовании (п. 5 ст. 46 и п. 3 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии с п. 4 ст. 161 ЖК РФ Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. 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 или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

**Важно!** Способ управления многоквартирным домом может быть изменен в любое время на основании решения собственников помещений данного многоквартирного дома.

Управление многоквартирным домом управляющей организацией является самой распространенной формой управления жилыми домами.

С помощью заключения договора с управляющей организацией создаются условия для выполнения всего необходимого комплекса услуг для поддержки состояния дома на должном уровне.

На основании подп. 2.2 п. 1 ст. 161 ЖК РФ 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 РФ 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 РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

С 2015 года управляющие компании должны иметь лицензию на осуществление подобной деятельности. Наличие лицензии говорит о том, что организация своевременно выполняет свои обязанности и соответствует всем законодательным требованиям. В противном случае компания может быть лишена лицензии и исключена из общего реестра.

Информация подготовлена специалистом отделения по защите прав потребителей – консультационного пункта в г. Железногорске-Илимском на основании нормативно-правовых актов, действующих на 01.10.2018г.

**Ждем Вас по адресам:**

|  |
| --- |
| **г.Иркутск,** ул.Трилиссера, 51, 8(395-2)54-13-37 ул.Можайского 2а, 8(395-2) 26-62-91**kc-zpp.irk@yandex.ru** |
| **г.Шелехов,** ул.Ленина, 9 тел.8(395-50) 4-18-69 **kc-zpp.irk@yandex.ru** |
| **г.Ангарск**, 95 кв. д.17 тел.8(395-5) 67-13-50 **Kp-zpp.ang@yandex.ru** |
| **г.Усолье-Сибирское,** ул.Ленина, 73 тел.8(395-43) 6-79-24 **kp-zpp.us@yandex.ru** |
| **г.Черемхово,** ул.Плеханова, 1тел.8(395-46) 5-66-38; **ffbuz-cheremxovo@yandex.ru** |
| **г.Саянск,** мкр.Благовещенский, 5ател.8(395-53) 5-24-89; **kp-zppsk@yandex.ru** |
| **п.Залари** тел.8 (395-2) 54-13-37 (Иркутск);**kc-zpp.irk@yandex.ru** |
| **г.Тулун,** ул.Виноградова, 21тел. 8(395-30) 2-10-20; **kc-zpp.irk@yandex.ru** |
| **г.Нижнеудинск,** ул.Энгельса, 8 тел.8(395-57)7-09-74; **Kрzpp-NU@yandex.ru** |
| **г.Тайшет,**ул.Северовокзальная, 17А-1Н, тел. 8(395-63) 5-21-58;**ffbuz-taishet@yandex.ru** |
| **г.Братск,** ул.Муханова, 20, тел.8(395-3) 42-94-00; **kp-zpp.BK@yandex.ru** |
| **г.Железногорск-Илимский**, 3 кв., д.40 тел.8(395-66) 3-05-29**ffbuz-zheleznogorsk@yandex.ru** |
| **г.Усть-Илимск,** лечебная зона, 6 тел.8(395-35) 6-44-46; **kp-zpp.UI@yandex.ru** |
| **г.Усть-Кут,** тел.8 (395-2) 54-13-37 (Иркутск); **kc-zpp.irk@yandex.ru** |
| **п.Усть-Ордынский,** пер.1-ый Октябрьский, 12 тел.8(395-41) 3-10-78 **kc-zpp.uobo@yandex.ru** |

**ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии**

**в Иркутской области»**



Выбор способа управления многоквартирным домом

Консультационный центр,

пункты по защите прав потребителей