

ПРОКУРАТУРА ИНФОРМИРУЕТ

О порядке реализации непосредственного способа управления многоквартирным домом

Прокуратурой Куйтунского района в ходе надзорной деятельности выявляются факты неосведомленности граждан о порядке реализации непосредственного способа управления многоквартирными домами. В рамках правового просвещения разъясняем следующее.

Обязательность выбора способа управления МКД

В соответствии с ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из трех способов управления:

- **Непосредственное управление собственниками помещений** (только для домов с количеством квартир не более 30);
- **Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) или жилищным кооперативом;**
- **Управление управляющей организацией.**

Важно! Выбор способа управления — это не право, а обязанность собственников. Отсутствие решения не освобождает от ответственности за управление домом.

Особенности непосредственного способа управления

Что включает в себя непосредственное управление:

- Собственники самостоятельно организуют содержание и ремонт общего имущества дома;
- Собственники сами заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями;
- Собственники лично контролируют выполнение работ и оказание услуг.

Обязательные договоры при непосредственном управлении:

Для реализации непосредственного способа управления собственники обязаны заключить следующие договоры:

1. Договоры на содержание и ремонт общего имущества:
 - С организациями по обслуживанию инженерных систем (электричество, водопровод, канализация);
 - С организациями по текущему ремонту кровли, фасада, подъездов.
2. Договор на аварийно-диспетчерское обслуживание:
 - Обязательно должен быть заключен договор с организацией, которая будет принимать заявки о неисправностях и авариях круглосуточно.

Последствия нереализации способа управления

Если собственники выбрали непосредственное управление, но не заключили необходимые договоры на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, то способ управления считается нереализованным.

В этом случае:

- Орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по отбору управляющей организации;

- Управляющая организация может быть назначена принудительно;
- Собственники теряют право самостоятельно выбирать подрядчиков и контролировать расходы;

Риски нереализованного управления

- Неготовность дома к отопительному сезону — отключения систем отопления;
- Аварии инженерных систем;
- Разрушение общего имущества — протечки кровли, разрушение фасада;

Права собственников при непосредственном управлении

- Самостоятельно определять перечень работ и услуг по содержанию дома;
- Выбирать подрядчиков и контролировать качество их работы;
- Устанавливать размер платы за содержание жилого помещения;
- Контролировать расходование средств на нужды дома;
- Получать отчеты о выполненных работах и понесенных расходах.

ПОШАГОВЫЙ АЛГОРИТМ РЕАЛИЗАЦИИ НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ:

Шаг 1. Проведение общего собрания собственников

- Инициировать собрание может любой собственник;
- Уведомить всех собственников не менее чем за 10 дней;
- Принять решение о непосредственном управлении (большинством голосов).

Шаг 2. Определение объема работ и услуг

- Составить перечень работ по содержанию общего имущества;
- Определить периодичность выполнения работ;
- Установить требования к качеству услуг.

Шаг 3. Поиск и выбор подрядчиков

- Сравнить условия и стоимость услуг;
- Принять решение о выборе подрядчиков на общем собрании.

Шаг 4. Заключение договоров

- Заключение договоров на содержание и ремонт общего имущества;
- Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- Заключение договора на аварийно-диспетчерское обслуживание.

Шаг 5. Организация контроля и учета

- Назначить ответственных лиц из числа собственников;
- Организовать учет поступления и расходования денежных средств;
- Контролировать выполнение договоров подрядчиками.

ВАЖНО ПОМНИТЬ!

Непосредственное управление требует активного участия собственников и постоянного контроля