

Управляющая организация как способ управления общим имуществом многоквартирного дома

Управление многоквартирным домом, помимо эксплуатации (под которой подразумеваются работы по поддержанию жилья в исправном состоянии), подразумевает выполнение всех видов работ с нанимателями и собственниками, а также взаимоотношения с ресурсоснабжающими предприятиями и смежными организациями. Жилищный кодекс РФ предусматривает три способа (формы) управления многоквартирными домами: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Управление многоквартирным домом управляющей организацией среди всех способов управления многоквартирным домом – самый распространенный.

Статьей 161 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что выбор способа управления многоквартирным домом осуществляется решением общего собрания собственников жилых помещений дома.

Органом местного самоуправления возможно проведение специального конкурса для выбора управляющей компании, которая будет в дальнейшем осуществлять управление определенного жилого комплекса. Но такой конкурс проводится в том случае, если способ управления не был выбран самими жильцами в течение года.

При выборе этого варианта собственники дома заключают договор управления многоквартирным домом (сроком от года до пяти лет) с выбранной управляющей компанией.

В соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья и др.) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны: состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома; перечень 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; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы; порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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 в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Каждый жилец дома будет лучше знать свои права и обязанности, если у него будет копия договора с управляющей компанией.

Также хотелось бы отметить, что управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, что позволяет собственникам осуществлять контроль соблюдения условий договора управления.