

Способы управления многоквартирными домами

Конституция Российской Федерации закрепляет право каждого гражданина иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Указанное конституционное положение отражено в жилищном законодательстве: собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют управление многоквартирным жилым домом при минимальном вмешательстве органов власти.

Управление многоквартирным жилым домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

ЖК РФ предлагает три способа управления многоквартирным домом

- Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме
- Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом
- Управление управляющей организацией

ЗАКАЗЧИК:

МА МО МО Северный

195274 Санкт-Петербург,

пр. Луначарского, 80, корпус 1, литер Б

8 (812)-558-56-05



ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Славянская»

Адрес: 394016, Воронежская область,
г.о. город Воронеж, г. Воронеж,
ул. 45 стрелковой дивизии, д. 226, кв. 175
Тираж 615 шт

В подготовке издания принимала участие
прокуратура Калининского района Санкт-Петербурга



Внутригородское муниципальное образование
города федерального значения Санкт-Петербурга
муниципальный округ Северный

Буклет

Создание товариществ собственников
жилья, советов многоквартирных
домов, формирования земельных
участков, на которых расположены
многоквартирные дома

Как создать ТСЖ в многоквартирном доме



Основные преимущества товариществ собственников жилья

ТСЖ может сдать часть своих помещений (если есть такие) в аренду, получать прибыль от размещения рекламы на фасадах, установки вышек сотовых операторов на крышах и т. д. При этом финансовая деятельность ТСЖ обычно прозрачна и жильцам проще получить отчеты о стоимости оказанных услуг

Вопросы эксплуатации и содержания дома можно решать между жильцами и правлением, а не в ходе часто сложных переговоров с управляющей компанией

ТСЖ сами могут выбирать подрядчиков на различные услуги и легко сменить их на другую компанию, если услуги оказываются некачественно. Жильцы сами выбирают подрядчиков, и если не нравится, как конкретная компания вывозит мусор, просто нанимают другую.

Условия, которые в обязательном порядке должны быть указаны в договоре управления

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями жилищного Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В договоре управления МКД необходимо прописать **шесть обязательных условий:**

- Сведения о лицах, которые вправе заключать договор с УО
- Место исполнения договора управления
- Предмет договора.
- Цена договора
- Периодичность и сроки оказания услуг по договору.
- Ответственность сторон договора.

Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 21.07.2014 N 263-ФЗ, от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 26.07.2019 N 214-ФЗ)

Этапы создания ТСЖ в многоквартирном доме

Этап 1. Принятие решения о необходимости создания ТСЖ и подготовка к собранию
Обязательно почитайте Жилищный кодекс, а именно главы 13 и 14 (как минимум), стандарты управления многоквартирными домами.

Этап 2. Утверждение устава ТСЖ

Этап 3. Расторжение договора с управляющей компанией (УК)

Если до создания ТСЖ дом находился под управлением УК, то после принятия решения о смене способа управления необходимо направить в компанию уведомление о расторжении договора вместе с копией протокола собрания жильцов. УК должна передать техническую документацию в течение 30 дней).

Этап 4. Регистрация ТСЖ

Для этого председателю товарищества необходимо обратиться в налоговую инспекцию и предоставить следующие документы: заявление о государственной регистрации юридического лица;

- Протокол общего собрания собственников
- Устав ТСЖ
- Квитанцию об оплате госпошлины

Этап 5. Уведомление уполномоченных органов

О начале деятельности ТСЖ также необходимо уведомить Жилинспекцию. К уведомлению прилагаются копии протокола собрания жильцов и свидетельства о государственной регистрации ТСЖ. Также вновь созданную организацию нужно поставить на учет в ПФР, фондах медицинского и социального страхования. Помимо этого, у товарищества должен быть расчётный счёт в банке и собственная печать.

