

собственников помещений в многоквартирных домах – совет многоквартирного дома.

При этом совет дома ни в коей мере не подменяет собой такой способ управления, как товарищество собственников жилья или управляющая организация.

В соответствии с частью 1 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации совет многоквартирного дома подлежит избранию общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме из числа собственников помещений в многоквартирном доме из числа собственников помещений, если в таком доме не создано товарищество собственников жилья, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и, при этом, в данном доме более, чем четыре квартиры.

Таким образом, Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает необходимость избрания совета многоквартирного дома при реализации в таком доме следующих способов управления:

- управление управляющей организацией (совет дома может представлять интересы собственников при заключении договора управления многоквартирным домом);

- непосредственное управление (контролировать заключение договоров на выполнение работ и предоставление услуг по содержанию дома).

Кроме того, как показала практика, если в доме нет постоянно действующего органа, представляющего интересы собственников, нет возможности обеспечить постоянное взаимодействие с управляющей организацией и эффективный контроль за исполнением ею обязательств по договору управления.

Частью 2 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае непринятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об избрании совета дома в течение календарного года орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома или о создании товарищества собственников жилья.

Орган местного самоуправления в указанном случае не принимает за собственников помещений в многоквартирном доме решение, а лишь инициирует проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с включением в его повестку соответствующего вопроса.

МЫ И ЖКХ (учебное пособие)

Застела М. Ю., Романов Д. С., Нугуманова Г. Р.

Некоммерческое партнерство «Региональный Центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан».

г. Казань, e-mail: obcontrolrt@mail.ru

Учебное пособие подготовлено в целях повышения правовой грамотности населения в сфере ЖКХ, для тех, кто хочет улучшить свои знания по управлению МКД. Специфичные отраслевые вопросы в пособии разъясняются простым и доступным языком.

Учебное пособие предназначено для активных собственников помещений, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, председателей советов МКД.

Учебное пособие освещает наиболее актуальные проблемы в сфере управления многоквартирным домом.

Пособие поможет читателю разобраться в том, как устроено управление МКД, раскроет аспекты формирования и установления оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, расскажет о расходах собственников помещений в МКД. В нем описаны требования к качеству коммунальных услуг, определены права и обязанности собственников. Проанализирована государственная система контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В пособии учтены все последние изменения в жилищном законодательстве, даны образцы необходимых документов, рассмотрены основные положения Жилищного кодекса РФ.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства характеризуется наличием различных участников рынка, основная цель которых – предоставление и получение качественных жилищно-коммунальных услуг, отвечающих современным требованиям.

Жилищно-коммунальное хозяйство – часть городского хозяйства, осуществляющая оказание услуг, обеспечивающих сохранность и возможность эксплуатации жилого объекта. Городское хозяйство представляет собой комплекс различных, но взаимосвязанных по отраслям предприятий, включающий: жилищное хозяйство с ремонтно-эксплуатационными организациями; теплоэнергетическое хозяйство; водопроводно-канализационное хозяйство; газовое хозяйство; электрохозяйство; дорожно-строительное хозяйство; благоустройство; озеленение; предоставление ритуальных услуг; банно-прачечных услуг; гостиничных услуг; услуг технической инвентаризации строений.