

Методические рекомендации потребителям, проживающим в многоквартирном доме

Многоквартирный дом, это - очень сложное инженерно-техническое сооружение, в котором находятся и жизненно важные коммуникации, и опасные грузоподъемные механизмы. И самое главное здесь проживают люди. Их можно разделить на две группы:

первая - те, кто не приватизировал свои квартиры, живет в муниципальном жилье на условиях найма;

вторая группа - владельцы приватизированных или приобретенных в собственность квартир.

В пределах установленных Гражданским и Жилищным кодексами собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Ну, а раз мы владеем, то должны, и нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Эта норма определена ст. 39 Жилищного кодекса РФ и ст. 210 Гражданского кодекса РФ. При этом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, определяется долей в праве собственности на общее имущество в таком доме. Поэтому каждый собственник помещения в многоквартирном доме имеет право и возможность участвовать в управлении своим многоквартирным домом, а так как собственность общая, то и решение о порядке ее использования, способе управления должно приниматься сообща.

По действующему жилищному законодательству эксплуатация и техническое содержание многоквартирного дома проводится в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, определяет требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;

проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;

обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту общего имущества.

Эти правила определяют, что граждане и юридические лица обязаны:

использовать жилые помещения, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан;

бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда;

выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг.

Жилищный кодекс Российской Федерации, определил инновационное направление в жилищно-коммунальной сфере - управление многоквартирным домом.

В силу положений ч.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ 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.

Основные требования к договору управления многоквартирным домом закреплены в ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

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. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) 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.

При этом, в случаях, когда управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, ресурсоснабжающая организация (например, ОАО «ДГК», ОАО «ДЭК», ОАО «Водоканал»,

КГУП «Примтеплоэнерго» и др.) не может быть исполнителем коммунальных услуг.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

С учетом требования ч. 3 ст.162 Жилищного кодекса РФ, п.п. п) п.49 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307, в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1. Наименование, место нахождения управляющей организации, сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя;
2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
3. Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня;
5. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;
6. Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;
7. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
8. 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.