

Библиотека Уполномоченного по правам человека в Самарской области



КАК ЖИТЕЛЮ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ РЕАЛИЗОВАТЬ ПРАВО НА КАЧЕСТВЕННОЕ ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



г. Самара, 2020 г.

Уполномоченный по правам человека в Самарской области Гальцова Ольга Дмитриевна



Уважаемые граждане!

Жилищным кодексом Российской Федерации установлено, что собственник жилого помещения несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а также обязан соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Чтобы обеспечить соответствие качества оказания жилищно-коммунальных услуг ожиданиям собственников помещений в многоквартирных домах, в настоящее время недостаточно просто своевременно оплачивать счета за жилищно-коммунальные услуги.

Современная сфера жилищных правоотношений требует от граждан активного и осознанного участия в обеспечении комфортных условий своего проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, качественного предоставления коммунальных услуг.

Граждане, являющиеся собственниками или нанимателями помещений в многоквартирном доме, зачастую склонны выбирать позицию стороннего наблюдателя за деятельностью управляющей организации или товарищества собственников жилья по оказанию жилищно-коммунальных услуг. Такая позиция является наиболее благоприятной для деятельности недобросовестных управляющих организаций, чем они с успехом и пользуются.

В нашей стране институт эффективных собственников находится в стадии формирования, и до настоящего времени большинство граждан для реализации своих жилищных прав прибегает к помощи третьих лиц, будь то органы местного самоуправления, органы государственного жилищного надзора или суд.

Но только профессионально подготовленные и активные граждане-собственники помещений могут кардинально изменить ситуацию по качественному управлению многоквартирным домом.

В настоящем буклете мы рассмотрим наиболее актуальные проблемы в сфере защиты прав граждан при взаимодействии с управляющими и ресурсоснабжающими организациями и способы их решения.

ЧТО ОТНОСИТСЯ К ОБЩЕМУ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ?

Статьёй 36 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на общее имущество в многоквартирном доме, к которому относятся:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

ЧТО ТАКОЕ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ?

Управление многоквартирным домом, в соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Кратко рассмотрим особенности каждого из способов управления многоквартирным домом.

При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, обращение с твёрдыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключёнными договорами, а также в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом ответственность за содержание общего имущества в данном доме перед собственниками помещений возлагается на товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив соответственно.

Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она

несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать установленным требованиям.

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на её осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменён в любое время на основании его решения.

Принятое на общем собрании решение является обязательным для всех собственников, в том числе и для тех, кто не участвовал в голосовании.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГOKBAPТИРНОМ ДОМЕ

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчётным годом.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными.

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников или управляющей организации.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нём приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии со статьёй 44.1. Жилищного кодекса Российской Федерации, может проводиться посредством:

- очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- заочного голосования (опросным путем или с использованием системы);
- очно-заочного голосования.

Собственник, иное лицо, по инициативе которых созывается общее собра-

ние собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определённом таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приёма решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес дома;
- перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых непосредственно ресурсоснабжающей организацией и региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальную услугу по обращению с твёрдыми коммунальными отходами;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения, утверждён Постановлением Правительства Россий-

ской Федерации от 03.04.2013 № 290.

Данный минимальный перечень услуг и работ включает работы, выполняемые для надлежащего содержания в многоквартирных домах: всех видов фундаментов; стен; перекрытий и покрытий; крыш; лестниц; фасадов; перегородок; внутренней отделки; полов, оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; мусоропроводов; систем вентиляции и дымоудаления; индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения; систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение); систем внутридомового газового оборудования; лифта (лифтов). Кроме того, в данный минимальный перечень услуг и работ включены работы по содержанию придомовой территории, по организации и содержанию мест (площадок) накопления твёрдых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприёмных камер, контейнерных площадок, а также работы по обеспечению требований пожарной безопасности.

Перечень услуг и работ из числа включённых в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:

а) в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;

б) в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией;

в) в порядке, определённом уставом товарищества или кооператива, - в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

г) в решении застройщика - в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, если застройщик непосредственно управляет многоквартирным домом.

Способ управления многоквартирным домом	Кто устанавливает	В каком документе необходимо отразить
Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме	Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	Протокол собрания, договор оказания услуги, выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
Управляющая организация	Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в рамках утверждения условий договора управления	Договор управления многоквартирным домом
Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив	Общее собрание членов жилищного объединения в порядке, определенном уставом	Годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме
Управляющая организация по договору управления с застройщиком	Застройщик многоквартирного дома в рамках определения условий договора управления	Договор управления многоквартирным домом с застройщиком
Собственники не выбрали или не реализовали способ управления многоквартирным домом	Организатор открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом	Конкурсная документация, а также договор управления многоквартирным домом, заключенный по результатам открытого конкурса

Обращаем внимание, Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, которые определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации. Так, например, некоторые виды работ по содержанию мест общего пользования проводятся со следующей примерной периодичностью (пункты 3.2.7, 3.2.9, 3.3.6, 5.9.11 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда):

- сухая уборка и мойка пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д. - не реже чем через пять дней;

- сухая уборка и мойка стен - не реже двух раз в год;
- мокрая уборка всех поверхностей лестничных клеток - не реже раза в месяц;
- ремонт подъездов - раз в пять лет или раз в три года в зависимости от классификации зданий и физического износа;
- планово-предупредительный текущий ремонт мусоропроводов - раз в пять лет;
- уборка теплых чердачных помещений - не реже раза в год.

Услуги и работы, предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, и их периодичность необходимо указывать в соответствующем документе (договор управления многоквартирным домом, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и т.д.).

КОНТРОЛЬ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Собственники помещений в многоквартирном доме в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ;

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверить полноту и своевременность их устранения.

В случае неприятия ответственными лицами мер для устранения выявленных дефектов по поступившему обращению собственники помещений в многоквартирном доме вправе для защиты своих нарушенных прав обратиться в соответствующие надзорные органы - Государственную жилищную инспекцию Самарской области, Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Самарской области, органы прокуратуры или судебные инстанции.

РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ИЛИ ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Собственники помещений многоквартирного дома могут поменять управляющую организацию, если их не устраивает её работа, или выбрать иной способ управления многоквартирным домом.

Договор управления многоквартирным домом изменяется или расторгается в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

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

Собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Для расторжения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо провести общее собрание собственников помещений, в повестку дня которого должен быть включен вопрос о расторжении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией и выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом, в соответствии с частью 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Необходимо обратить внимание на следующие значимые моменты, которые должны быть отражены в протоколах общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме: принято ли решение на общем собрании и отражено ли в протоколе решение собственников помещений о выборе новой управляющей организации; принято ли решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с предыдущей управляющей организацией; о заключении договора управления многоквартирным домом с новой управляющей организацией.

При организации, проведении и оформлении результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме необходимо руководствоваться положениями статей 44 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, Приказа Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр, утвердившего Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядок направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ:

Государственная жилищная инспекция Самарской области.
Адрес: 443041, г. Самара, ул. Льва Толстого, дом 123 (Бизнес центр «Капитал Хаус»), телефон: 8(846) 200-02-56, электронная почта: info@gzhi-samara.ru

Прокуратура Самарской области.
Адрес: 443010, г. Самара, ул. Чапаевская, д. 151, телефон: 333-35-98

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Самарской области.
Адрес: 443079, г. Самара, проезд Георгия Митирева, д. 1, телефон: 260-38-25, электронная почта: sancntr@fsnsamara.ru

КАК ОБРАТИТЬСЯ К УПОЛНОМОЧЕННОМУ ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ?

1. Направить письменное обращение по адресу: 443020, г. Самара, ул. Ленинградская, д. 75.

2. Направить электронное обращение Уполномоченному по правам человека в Самарской области через сайт: www.ombudsman63.ru или по электронной почте: ombudsman.samara@yandex.ru.

3. Обратиться в приемную граждан Уполномоченного по правам человека в Самарской области по телефону: 8 (846) 337-29-03

Приемная граждан работает с 9.00 до 18.00, в пятницу с 9.00 до 17.00. Перерыв с 13.00 до 13.48.

