



ГБУ «Центр развития ЖК и ДК Кузбасса»

Что нужно знать собственнику жилья в многоквартирном доме?



Что такое общее имущество в МКД?

Собственникам квартир в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД:

общие
помещения
дома

несущие
конструкции
дома

механическое,
электрическое,
санитарно-техническое
и иное оборудование за
пределами или внутри
квартиры,
обслуживающее более
одной квартиры

автоматизированные
информационно-измерительные
системы учета потребления
коммунальных ресурсов и услуг, в
том числе совокупность
измерительных комплексов
(приборов учета, устройств сбора
и передачи данных, программных
продуктов для сбора, хранения и
передачи данных учета)

Кроме того, собственникам принадлежит и земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, включая газоны, деревья, клумбы, дорожки, скамейки, детские площадки и коллективные автостоянки.



Способы управления МКД

Жилищный кодекс предусматривает следующие способы управления МКД:

- ❖ непосредственное управление собственниками помещений в доме;
- ❖ управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- ❖ управление управляющей организацией;
- ❖ застройщиком (в отношении помещений в доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, самостоятельно либо путем заключения договора управления МКД с управляющей организацией);
- ❖ лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией).

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении МКД, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и **несут ответственность** за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договором (п. 42 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).



Решение о том, кому доверить управление МКД, жильцы принимают только на общем собрании жильцов.

С кем и для чего заключается договор на содержание и ремонт общего имущества МКД?

Договор управления МКД заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению МКД.

Условиями договора управления МКД являются:

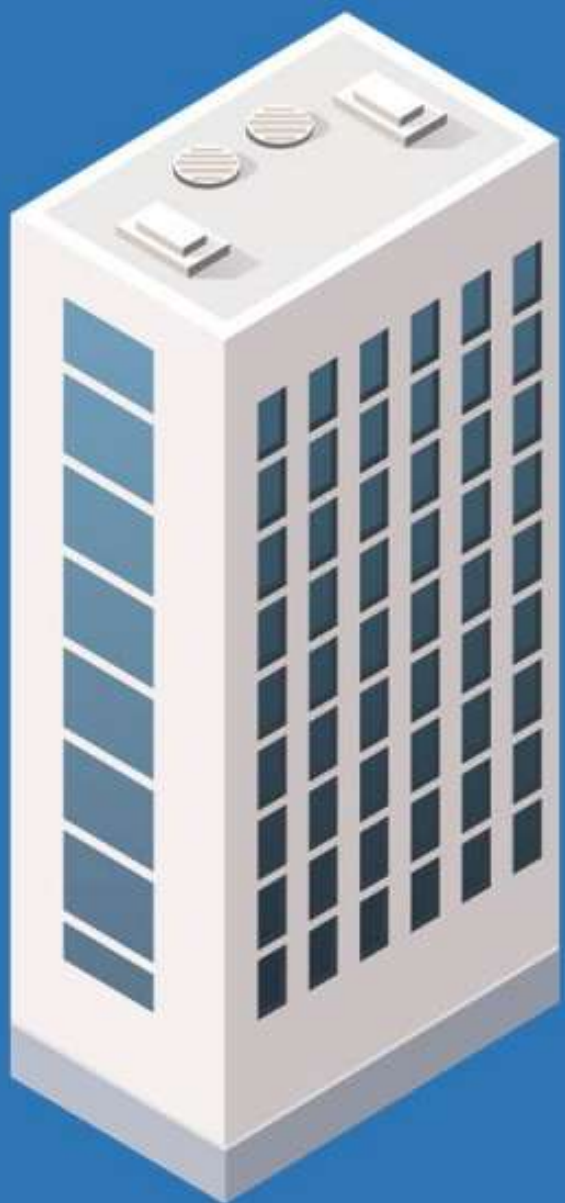
- ❖ состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- ❖ перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также 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.

Что такое общее собрание собственников?

Чтобы принять решение:

- ✓ о реконструкции МКД;
- ✓ выборе способа формирования фонда капитального ремонта;
- ✓ благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу собственников;
- ✓ выборе способа управления МКД;
- ✓ текущем ремонте общего имущества в МКД

необходимо провести общее собрание собственников!



Инициаторами собрания могут быть собственники, управляющая организация или орган местного самоуправления.

Согласно статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Формы проведения общего собрания собственников:



Решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании.

По итогам общего собрания собственников оформляется протокол в установленной форме, который вместе с решением собрания должен быть направлен в орган государственного жилищного надзора, где он будет храниться в течение 3 лет.

Электронное голосование

У собственников есть возможность заочного голосования - с использованием системы ГИС ЖКХ в формате электронного голосования.

Голосование с применением системы ГИС ЖКХ – это размещение и хранение сообщений о проведении ОСС, их решений и итогов в системе.

БУДЬТЕ ВНИМАТЕЛЬНЫ: Если ранее на общем собрании собственники не утвердили возможность проведения ОСС с помощью ГИС ЖКХ, то собрание, проведенное, с помощью данной системы может быть признано нелегитимным!

Порядок проведения ОСС с использованием ГИС ЖКХ утверждён Жилищным кодексом Российской Федерации. Решения, определённые с помощью данного голосования полностью легитимны и принимаются ГЖИ.

Где собственник может найти подробную информацию о своем МКД и управляющей организации?

Все данные о состоянии жилищно-коммунального хозяйства со всей страны и всех участников рынка аккумулируются в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).





ПРОСТО | УДОБНО | ЧЕСТНО



dom.gosuslugi.ru

#жкхменяется



На сегодня ГИС ЖКХ интегрирована с единым порталом государственных и муниципальных услуг (www.gosuslugi.ru), поэтому отдельная регистрация в системе не требуется — зайти можно через подтвержденную учетную запись «Госуслуг».

Также можно установить приложение ГИС ЖКХ на мобильный телефон. Скачивание, установка и использование мобильного приложения ГИС ЖКХ бесплатны.