

СОДЕРЖАНИЕ

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	4
СОБСТВЕННИКИ И НАНИМАТЕЛИ ПОМЕЩЕНИЙ	6
ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	9
ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ	14
СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	20
ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ	22
ОТКРЫТЫЕ КОНКУРСЫ ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ	27
ОПЛАТА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ	28
КОНТРОЛЬ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	34
СОЦИАЛЬНАЯ ЗАЩИТА ГРАЖДАН ПО ОПЛАТЕ УСЛУГ ЖКХ	38
СИСТЕМА СТРАХОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ ГОРОДА МОСКВЫ	43
ПОЛЕЗНЫЕ САЙТЫ И ТЕЛЕФОНЫ	46

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



Переход от государственной системы управления многоквартирными домами к участию собственников помещений в управлении — сложная многоуровневая задача. Жилищный кодекс РФ, вступивший в действие с 1 марта 2005 года, определил новый порядок выбора способа управления домами, а именно — собственники жилых и нежилых помещений должны сообща принимать решение об управлении домом.

Многоквартирный дом — это сложный технический объект, который необходимо умело содержать. От качества содержания дома зависит комфортность проживания в нем, потребительская стоимость каждой отдельной квартиры. Обязанность содержать свой дом — главная обязанность всех собственников помещений в каждом конкретном доме.

Управление домом — выполнение целого комплекса мероприятий по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, предоставления коммунальных услуг и многое другое. Управление домом — сложная техническая и экономическая задача. Необходимо соблюдать нормы и правила эксплуатации жилого здания, для его сохранения и повышения потребительских качеств жилища необходимо проводить не только работы по текущей эксплуатации, но и ремонтные работы, в том числе капитального характера, производить при необходимости модернизацию и реновацию здания.



УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ДОЛЖНО ОБЕСПЕЧИВАТЬ:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в доме;
- решение вопросов пользования указанным имуществом;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.



**НАДЛЕЖАЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
ДОЛЖНО ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ В СООТВЕТСТВИИ
С УСТАНОВЛЕННЫМИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ
ТРЕБОВАНИЯМИ И ДОЛЖНО ОБЕСПЕЧИВАТЬ:**

- *соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;*
- *безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества;*
- *доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;*
- *соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;*
- *постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.*

Как научиться управлять домом эффективно, как организовать оптимальную модель управления, чтобы все эти работы проводить не только за счет платежей жителей, а за счет оптимизации собственной деятельности, применяя современные технологии, выбирая наиболее оптимальную смету расходов?

Цель данного Сборника – оказать информационную помощь собственникам помещений в данных вопросах, помочь разобраться в правоотношениях, возникающих в многоквартирном доме.



СОБСТВЕННИКИ И НАНИМАТЕЛИ ПОМЕЩЕНИЙ

У многоквартирного дома нет «одного» хозяина. Части дома – квартиры и нежилые помещения – принадлежат разным собственникам, имеют разных владельцев – ими могут быть государство, граждане, юридические лица. По отношению к помещениям, расположенным в доме (и, прежде всего, к квартирам), жители Москвы делятся на две большие группы – собственники помещений и наниматели.

СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ – физическое или юридическое лицо, которое имеет право собственности на помещение (квартиру) в результате покупки, дарения, наследования, приватизации, по решению суда.

НАНИМАТЕЛЬ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ – лицо, которому предоставлено государственное жилье в пользование по ордеру или по договору социального найма или коммерческого найма.

ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ И НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

СОБСТВЕННИК (основание права собственности на жилое помещение)	НАНИМАТЕЛЬ (основание владения и/или пользования жилым помещением)
Договор безвозмездной передачи в собственность (приватизация)	Ордер на жилое помещение
Договор купли	Договор найма (социального или коммерческого)
Договор мены	
Свидетельство о праве на наследство	Договор безвозмездного пользования
Договор владения	

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ОТНОШЕНИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ И НАНИМАТЕЛЕЙ

ПРАВА	СОБСТВЕННИК	НАНИМАТЕЛЬ
Продать квартиру	+	–
Завещать квартиру	+	–
Обменять квартиру	+	+*
Подарить квартиру	+	–
Сдать в наем, аренду	+	+*

* только с согласия собственника (города); оформляется через Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда в административном округе.



Уже более 80% жилой площади находится в собственности граждан. Но до сих пор большинство из них так и не знает, чем отличаются права и обязанности при управлении домом у нанимателей и собственников.

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ, все **собственники жилых и нежилых помещений сообщества вправе решать вопросы:**

- выбор способа управления многоквартирным домом;
- передача объектов общего имущества в пользование иным лицам на возмездной основе;
- принятие решения о проведении реконструкции дома, проведение реконструкции, в результате которой общее имущество многоквартирного дома может быть уменьшено или увеличено.



ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА КВАРТИРЫ:

- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире);
- участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- оплачивать потребляемые коммунальные услуги;
- своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, за коммунальные услуги;
- выбирать способ управления многоквартирным домом.

Государственные квартиры – это квартиры, принадлежащие городу. Граждане в них проживают на основе договора социального найма или ордера. Правительство Москвы определяет правила распределения таких квартир и вселения в них. При проведении общих собраний собственников помещений от имени собственника государ-