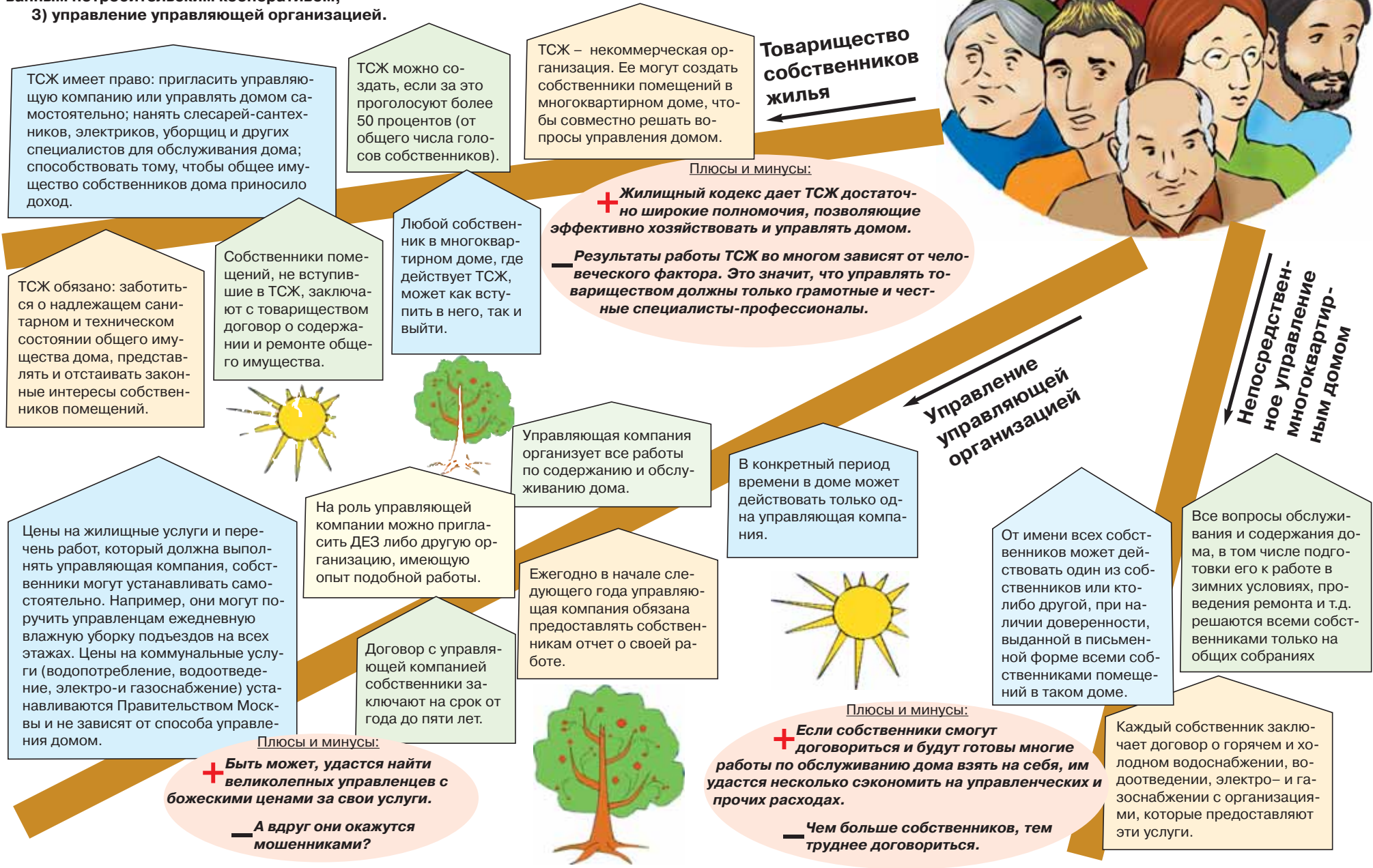


Время выбирать

Уважаемые собственники! А вы знаете, что максимум до 1 января 2007 года вам предстоит определиться с выбором способа управления своим домом?

Вы должны выбрать один из способов:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.



УПРАВЛЕНИЕ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

? Кто такие собственники?
 ! Собственники помещений в многоквартирном доме – это все, кто на законных основаниях владеет какими-либо помещениями в конкретном доме: жилыми или нежилыми, квартирами или комнатами. Собственниками могут быть как граждане, так и организации. Город тоже является собственником – неприватизированных помещений.

? Как собирать общее собрание?
 ! Чтобы общее собрание было правомочно принимать какие-либо решения, в нем должно принять участие не менее половины собственников данного дома или их уполномоченных представителей. Сообщение о проведении общего собрания собственников должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом за 10 дней до назначенной даты проведения собрания либо вручено под роспись, либо вывешено в каком-то общем месте, если таковое место определено решением предыдущего собрания. В сообщении должны быть указаны: по чьей инициативе созывается собрание; форма его проведения (общий сбор или заочное голосование); дата, место и время либо дата окончания приема решений собственников по обсуждаемым вопросам, а также место, куда они должны их передавать, если планируется заочное голосование; повестка дня собрания; порядок ознакомления с информацией (а также место и адрес), которая будет представлена на данном собрании. Решение на общем собрании собственников принима-

ется большинством голосов от числа присутствующих, оформляется протоколом и доводится до всех собственников не позднее чем через 10 дней после принятия.

В случае заочного голосования в нем участвуют все, кто передал свои решения до заранее оговоренной даты. В этом документе нужно сообщить: сведения о себе, сведения о документе, подтверждающем право собственности на занимаемое помещение, а также свои решения по каждому вопросу повестки дня («за», «против», «воздержался»).

Решения, принятые в итоге общим собранием, обязательны для всех собственников, в том числе и для тех, кто не принимал участие в собрании.

? Что представляет собой договор с управляющей компанией?
 ! Договор с управляющей компанией заключается каждым собственником на условиях, указанных в решении общего собрания. По этому договору управляющая организация берет на себя обязательства за плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги, совершать иные действия по управлению многоквартирным домом.

В договоре управления должны быть указаны: адрес дома и состав общего имущества; перечень предоставляемых услуг и работ, а также порядок его изменения; порядок определения размера платы за услуги и работы и порядок внесения такой платы; порядок осуществления контроля за выполнением обязательств, взятых на себя управляющей организацией. Условия договора управления должны быть одинаковыми для

всех собственников.

? А если собственники не определяются?
 ! Если до 1 января 2007 года собственники не определятся с выбором способа управления, то им на условиях открытого конкурса подберет управляющую организацию местный орган исполнительной власти, т.е. управа. Это должно произойти до 1 июля 2007 года.

? Сохранятся ли дотации?
 ! Как сообщил на одном из недавних брифингов первый заместитель мэра руководителя комплекса городского хозяйства Москвы Петр Аксенов, дотации на оплату жилищно-коммунальных услуг из бюджета города, которыми пользуются нуждающиеся москвичи, сохраняются независимо от того, какой способ управления домом будет принят. Необходимые для этого средства уже заложены в проект бюджета Москвы на 2007 год.

? Так кто же будет делать капитальный ремонт?
 ! В соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы по содержанию не только принадлежащей им собственности, но и общего имущества в доме. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт тоже распространяется на всех собственников, а решение об оплате таких расходов принимается на общем собрании с учетом предложений управляющей организации. Однако местные органы исполнительной власти могут участвовать в этом процессе: п.2 статьи 165 разрешает выделять на эти цели бюджетные средства.

возьмите на заметку

Куда обращаться

Если вы хотите получить консультацию по вопросам выбора управляющих компаний жилого фонда, можно обратиться по телефонам:

- Отдел по эксплуатации жилого фонда управы района: 958-82-99.
- Дирекция единого заказчика «Южнопортовый»: 675-11-25, 675-10-80.
- Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в ЮВАО: 709-61-76.
- Фонд «Коммунальной культуры жизни» по телефону: 787-75-25.
- Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы – <http://housing.mos.ru/>
- Сайт фонда «Коммунальная культура жизни» – <http://kmpk.ru>. Вопросы по выбору и работе с управляющими организациями можно задавать по электронной почте: info@kmpk.ru
- Энциклопедия местного самоуправления – <http://rels.obninsk.com/>
- Сайт, посвященный проблемам жилищно-коммунальной реформы в Москве с точки зрения ее жителей, – <http://up.mos.ru/>
- Тысяча советов о жилье – <http://www.tsj.ru/>
- Теплопункт. Все об учете энергоресурсов – <http://teplopunkt.ur.ru/index.html>