О «плюсах» и «минусах» непосредственного управления.

Непосредственное управление возможно только в домах, где не более тридцати квартир Непосредственное управление – это право владельцев помещений в МКД самостоятельно решать общие вопросы по содержанию и ремонту дома без создания ТСЖ и кооператива и без привлечения УО. Согласно п. 1 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, собственники вправе выбрать на общем собрании такой способ при условии, что количество квартир в доме не превышает тридцати. Для реализации непосредственного способа управления нужно заключить договоры, указанные в ст. 164 ЖК РФ В соответствии со ст. 39 ЖК РФ, выбрав непосредственный способ управления домом, собственники самостоятельно отвечают за содержание общего имущества. Решение о выборе непосредственного способа управления считается реализованным со дня заключения договоров, предусмотренных ст. 164 ЖК РФ: на поставку коммунальных ресурсов и на содержание и ремонт общедомового имущества. Договоры на поставку тепла, электроэнергии, воды, газа и водоотведение каждый владелец помещения заключает самостоятельно. Договоры на содержание и ремонт общего имущества в таком доме собственники помещений заключают на основании решений общего собрания: на вывоз ТКО, уборку контейнерной площадки и обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

На ОСС нужно определить представителя собственников, состав общего имущества и размер платы за его содержание. В отношениях с подрядчиками и органами власти собственников помещений в доме с непосредственным управлением представляет один из них на основании доверенности, которую он получает по решению ОСС. При этом, если в доме более четырёх квартир, то жители на общем собрании избирают Совет МКД. Также при выборе непосредственного способа управления на ОСС участники утверждают: состав общего имущества дома, перечень работ и услуг, условия их оказания и выполнения, размер их финансирования. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен соответствовать размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключёнными с подрядчиками. Если на ОСС размер платы не утверждён, то в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ, установить его должен орган местного самоуправления. В соответствии с пп. «а» п. 2 ПП РФ № 290, в случае, если управление многоквартирным домом осуществляют непосредственно собственники помещений, перечень услуг и работ из числа включённых в минимальный перечень, периодичность их оказания и выполнения определяет общее собрание собственников. Это отражается в его решении. При этом следует учитывать требования Правил № 170 к таким работам и услугам. Согласно этим правилам, необходимо проводить: осмотры, техническое обследование общего имущества, а также диагностику и испытания инженерных систем; мероприятия по поддержанию работоспособности и исправности дома; ежегодно до 1 сентября мероприятия по подготовке к сезонной эксплуатации, результатом успешного проведения которых станет паспорт готовности дома к зиме; работы по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома и придомовой территории в любой сезон.

В чьи обязанности входит оформление паспорта готовности дома к зиме? Кто несёт ответственность за неготовность МКД к эксплуатации в осенне-зимний период?

В силу ч. 2.1 ст. 161 ЖК РФ, при непосредственном управлении МКД ответственность за содержание внутридомовых инженерных систем и их ремонт лежит на обслуживающей дом организации, с которой у собственников заключён договор. Если же такой организации нет, договор не заключён, то ответственность за неготовность МКД к зимнему периоду будет нести представитель собственников во взаимоотношениях с теплоснабжающими и теплосетевыми компаниями. Как правило, это председатель Совета МКД.

Кто обязан размещать данные о таких домах в ГИС ЖКХ? Информацию о многоквартирных домах с непосредственным способом управления в ГИС ЖКХ размещают органы местного самоуправления согласно разд. 7 приказа № 74/114/пр. Данные по лицевым счетам при предоставлении коммунальных услуг в систему заносит их исполнитель – РСО, региональный оператор по обращению с ТКО в соответствии с разд. 8 приказа № 74/114/пр. Если собственники помещений не видят таких сведений в ГИС ЖКХ, им необходимо обратиться к поставщику соответствующих коммунальных ресурсов с претензией. В отсутствие ответа – в орган ГЖН, который проведёт проверку РСО и при наличии нарушений потребует от организации их устранить.