

ПРОКУРАТУРА РАЗЪЯСНЯЕТ

Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома

В соответствии со [ст. 39 Жилищного кодекса РФ](#) на собственников помещений возлагается обязанность по совместному содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома.

К общему имуществу многоквартирного жилого дома относятся: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее оборудование (технические подвалы), включая помещения, предназначенные для организации досуга жильцов дома, а также земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства ([ст. 36 ЖК РФ](#)).

Вопросы, связанные с использованием и распоряжением таким имуществом, подлежат рассмотрению на общем собрании жильцов дома.

Для обеспечения содержания и обслуживания общего имущества, а также организации оказания коммунальных услуг жильцы многоквартирного дома обязаны определить способ управления.

Согласно [ст. 161 Жилищного кодекса РФ](#) такими способами являются:

1). Непосредственное управление многоквартирным жилым домом жильцами (если количество квартир в доме не превышает 16).

При непосредственном управлении многоквартирным домом каждый собственник выступает заказчиком оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества.

Договоры об оказании коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления) каждым собственником помещений с ресурсоснабжающими организациями заключаются отдельно.

2). Управление жилым домом путем создания товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива.

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданным для совместного управления имуществом в многоквартирном доме, его использования и обеспечения эксплуатации.

Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками на общем собрании.

Функции заказчика по договорам оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества с подрядными организациями выполняются товариществом собственников жилья.

Договоры об оказании коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления) с ресурсоснабжающими компаниями могут заключаться как товариществом собственников жилья, выступающим единым заказчиком, так и каждым собственником в отдельности.

3). Передача обязанностей по управлению жилым домом управляющей организации.

Управляющей организацией является юридическое лицо, основным видом деятельности которого является управление и эксплуатация, техническое и санитарное содержание многоквартирных домов.

Выбор управляющей организации осуществляется собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании.

В случае, если собственники многоквартирного жилого дома на протяжении года не выбрали способ управления общим имуществом, решение о назначении управляющей организации принимается органами местного самоуправления на основании конкурса.

На управляющую организацию возлагаются обязанности по оказанию всех видов услуг и выполнению работ, которые обеспечивают надлежащее содержание дома.

Заключение договоров об оказании коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления) с ресурсоснабжающими компаниями выполняется управляющей организацией.

Деятельность управляющих организаций с 01.05.2015 подлежит лицензированию.

Помощник Кингисеппского городского прокурора

юрист 2 класса

Т.Т. Маргиев

06.07.2015