

# МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

Информационный листок Самарской Губернской Думы



## НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ

Способы управления многоквартирным домом определены статьей 161 Жилищного кодекса РФ

**Обязательные решения, принимаемые на общем собрании собственников помещений большинством голосов:**

1

**Выбор уполномоченных лиц  
(старшего по дому, домоуправа и др.):**

- ответственных за **ведение и хранение технической документации** по многоквартирному дому и **протоколов собраний** собственников помещений;
- ответственных за **выдачу справок** о месте проживания и условиях оплаты за жилищно-коммунальные услуги;
- на **представление интересов** собственников помещений в органах местного самоуправления, государственных органах и в отношениях с иными третьими лицами;
- ответственных за **контроль исполнения договоров**, заключаемых собственниками на содержание и ремонт их общего имущества;
- на подписание организациям, предоставляющим услуги собственникам, **актов выполненных работ**, оказанных услуг.

2

**Определение порядка содержания и ремонта общего имущества  
(перечень необходимых работ), при этом необходимо установить:**

- виды работ, услуг, которые будут выполняться непосредственно собственниками;
- виды работ, услуг, которые будут выполняться специализированными организациями;

**Определение размеров платы за содержание и ремонт жилых помещений.**

3

**О порядке заключения договоров со специализированными  
организациями на работы, услуги, связанные с содержанием  
и ремонтом общего имущества, с выбором варианта их подписания:**

- всеми или большинством собственников, голосовавшим за принятие этого решения;
- или одним собственником, от имени собственников;
- или иным (физическим, юридическим лицом) от имени собственников.

**О необходимости заключения каждым собственником договоров с ресурсоснабжающими организациями**

4

**О порядке использования  
общего имущества**

5

**О порядке уведомления  
собственников  
о принятых решениях**

# МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

Информационный листок Самарской Губернской Думы

## Договорные отношения при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме

6

Закключаются договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. На общем собрании определяется, кто будет убирать подъезд, придомовую территорию, кто будет слесарем, плотником и т. д. либо заключить договор какой-нибудь обслуживающей (подрядной) организацией. Определяется также порядок оплаты за данные услуги.

### Договоры на содержание и ремонт общего имущества

Собственники помещений заключают с организациями, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов

Все или большинство собственников помещений выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров

Если сторона договора — орган местного самоуправления, то договор заключается в интересах нанимателей

Договор заключается на основании решений общего собрания собственников помещений

При заключении письменных договоров от имени собственников помещений в таком доме в отношении с третьими лицами вправе действовать:

– один из собственников помещений, в т. ч. органы местного самоуправления

– лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, в письменной форме, выданной ему всеми или большинством собственников жилых помещений

### Договоры на предоставление коммунальных услуг

Собственник помещений заключает с ресурсоснабжающими организациями

Договор заключает каждый собственник помещений от своего имени

Если сторона договора — орган местного самоуправления, то договор заключается в интересах нанимателей

Договоры считаются заключенными с момента подключения граждан к присоединенной сети в установленном порядке, т. е. письменного заключения договора не требуется

7

При непосредственном управлении многоквартирным домом, **количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать**, собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

При непосредственном управлении многоквартирным домом, **количество квартир в котором составляет более чем двенадцать**, собственниками помещений в данном доме договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме с управляющей организацией собственники помещений в данном доме заключают на основании решения общего собрания указанных собственников. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

По договору оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме.

Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) **заключаются каждым собственником помещения**, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношении с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.