

Прокуратура центрального района разъясняет:

Правовое регулирование выбора управляющей организации в целях управления многоквартирным домом

Вопросы выбора способа управления многоквартирным домом регламентированы Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

Частью 2 ст. 161 ЖК РФ установлены следующие способы управления: непосредственное управление собственниками помещений; управление домом товариществом собственников жилья, жилищным или иным специализированным кооперативом; управление многоквартирным домом управляющей организацией.

Выбор способа управления домом отнесен к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений (п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

При этом ч. 3 ст. 161 ЖК РФ предусмотрено, что способ управления может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания, которое является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать нормативным требованиям.

В соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

На основании принятого общим собранием решения и заключенного договора управления управляющая организация направляет заявление в лицензирующий орган, функции которого на территории Краснодарского края осуществляет Государственная жилищная инспекция края, в целях внесения изменений в реестр лицензий путем включения соответствующего дома в перечень объектов, находящихся в управлении данной организации.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме вправе в любое время на общем собрании выбрать (изменить) способ управления многоквартирным домом, в том числе выбрать конкретную управляющую организацию при соблюдении установленного ст. ст. 44-48 ЖК РФ порядка принятия и реализации такого решения.

Старший помощник прокурора  
Центрального района г. Симферополя  
Зарединова Д.Э.