

Памятка ЖКХ

Управление многоквартирным домом.

Согласно Закону РФ "О защите прав потребителей" потребителем является гражданин, который имеет намерение приобрести, приобретающий и использующий услуги ЖКХ исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

При выборе способа управления многоквартирным домом проживающие в жилом доме являются потребителями, а значит, имеют права, предоставленные Законом. Прежде всего - это право на информацию. Информация должна быть достоверной и носить исчерпывающий характер (ст.8,10 Закона РФ "О защите прав потребителей").

В Жилищном кодексе РФ в качестве целей управления указаны: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг. Традиционно под управлением понимаются все формы и способы воздействия субъекта на объект. В рамках жилищных отношений субъектом управления являются собственники многоквартирного дома, а объектом управления – многоквартирный дом, состоящий из жилых помещений (квартиры и комнаты) и нежилых. Кроме этого в составе многоквартирного дома имеется общее имущество собственников.

Управление многоквартирным домом – это деятельность собственников помещений или уполномоченных ими Управляющей организации по его эксплуатации и улучшению.

Управляющая организация – юридическое лицо, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления.

Управление многоквартирным домом как функция собственников помещений включает в себя: постановку целей, планирование мер по их достижению, осуществление действий по реализации намеченных мер, координацию и стимулирование деятельности непосредственных исполнителей, в том числе привлекаемых лиц, а также контроль достижения планируемых результатов.

Собственники помещений могут выбирать управляющую организацию и контролировать ее деятельность на основании договора управления, в котором закрепляется ответственность за надлежащее исполнение обязательств управляющей организации. Многоквартирный дом может обслуживать только одна управляющая организация.

Управляющая организация приобретает коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо), предоставляет коммунальные услуги, отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги

В составе основных услуг управляющей организации по надлежащему содержанию и ремонту входят:

- Обеспечение поставки энергоресурсов (тепло, электроэнергия, газ) и воды, а также обеспечение водоотведения (канализация) по внутридомовым сетям (трубы для подачи холодной и горячей воды, газа, канализационные стоки, различные кабели и электропровода), контроль за соответствием исполнения договоров по количеству и качеству поставляемых ресурсов;
- Планирование и организация работ по техническому обслуживанию, подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома и дворовой территории собственными силами или с привлечением подрядных организаций (обслуживание лифтового хозяйства, вентиляции и противопожарных систем, вывоз и обезвреживание мусора, уборка и санитарное содержание, уход за элементами озеленения и благоустройства);
- Ведение технической документации по зданиям, сооружениям, коммуникациям и иным объектам, технические осмотры и обследования;
- Учет объема и качества, а также осуществление приемки работ, выполняемых подрядчиками;
- Рассмотрение жалоб и устранение недостатков в обслуживании;
- Планирование и организация текущего и капитального ремонта;
- Работа с населением по вопросам соблюдения правил пожарной безопасности, электробезопасности и правил пользования системами инженерного оборудования;
- Расчет и учет платежей за жилищно-коммунальные услуги.