



Владельцам жилья в многоквартирных домах необходимо знать, как грамотно управлять своим имуществом: проводить общее собрание собственников и вести его протокол, при необходимости сменить управляющую компанию, если качество работы нынешней не устраивает жильцов. Об этом и многом другом шел разговор на круглом столе в объединенном пресс-центре газеты «Волжская коммуна» и ТРК «Губерния».

В обсуждении приняли участие руководитель государственной жилищной инспекции Самарской области Виктория Каткова, руководитель управления надзора за договорными отношениями ГЖИ Вячеслав Тихонов, председатель комиссии по местному самоуправлению, строительству и ЖКХ Общественной палаты Самарской области Виктор Часовских, директор УК «Авиакор Стандарт» Антон Ермолаев и директор некоммерческого партнерства СРО «Поволжский межрегиональный центр регулирования деятельности в сфере ЖКХ» Игорь Косилов.

Виктория Каткова рассказала о том, какие формы управления МКД предусмотрены в настоящее время. Согласно Жилищному кодексу РФ, домом могут управлять:

- управляющие организации (управляющие компании),
- товарищества собственников жилья (ТСЖ),
- жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы (например, ЖСК, ТСН).

Предусмотрен также непосредственный способ управления — при такой форме собственники сами нанимают организацию-подрядчика (одного или нескольких), который выполняет работы по содержанию общего имущества.

Виктория Каткова пояснила, что менять управляющую домом компанию можно лишь на ту, офис которой находится не менее чем в трех км от дома, который хочет перейти под ее управление. И поделилась статистикой – в нынешнем году ГЖИ СО приняла уже более 1600 протоколов общих собраний собственников – примерно по 50-100 домов в неделю меняют свои УК и формы управления домом. Виктория Каткова также привела статистику ГЖИ, согласно которой на данный момент в Самарской области работают 297 управляющих компаний. Это те, у которых действительно есть в управлении дома. Есть также и такие, которые недавно получили лицензию, но домов у них в управлении пока нет. Всего на рынке области работают 1656 ТСЖ, ЖСК и ЖК. В непосредственном управлении находятся 6830 домов.

Вячеслав Тихонов отметил, что право по выбору способа управления, смены управляющей организации, утверждению условий договора управления многоквартирным домом и иным вопросам, в соответствии с повесткой дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежит самим собственникам. У каждого способа управления имеются свои плюсы и минусы, поэтому собственникам необходимо самостоятельно определиться со способом управления своим домом.

Он также пояснил все процедурные вопросы, связанные с проведением общих собраний: составление повестки дня собрания; выбор формы (очное, заочное и очно-заочное); критерии принятия решений (не менее 50% голосов, а по некоторым вопросам – более 2/3, не менее чем за 10 дней); как правильно подавать итоговые документы собрания для регистрации в ГЖИ. Подлинники решений и протоколов общих собраний нужно обязательно предоставить в управляющую организацию, правление ТСЖ, ЖК или ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом — в орган государственного жилищного надзора (ГЖИ) не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения документов обязана передать их в ГЖИ для хранения в течение трех лет. В случае поступления в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания одного и того же дома, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, ГЖИ обязана провести внеплановую проверку соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

Игорь Косилов заметил, что перед выбором УК собственникам полезно ознакомиться с

доступной информацией о них. Например, с рейтингом, ежегодно составляемым ГЖИ - его можно найти на сайте организации по ссылке <http://gzhi-samara.ru/index.php?r=site/page&id=280>

Или же можно ознакомиться с рейтингом добросовестности работы УК, который составляют сами старшие по домам – на сайте Общественной палаты Самарской области по ссылке https://op63.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=3881:-2018-&catid=17:2009-10-07-09-11-26&Itemid=100021

Виктор Часовских, в свою очередь, рассказал о готовящихся изменениях в федеральное законодательство РФ, касающихся процедуры проведения общих собраний собственников многоквартирных домов. Эти изменения инициировали самарские общественные организации по опыту своей работы. Во-первых, предлагается ввести Единый день проведения собраний собственников МКД, чтобы все жильцы, а также представители управляющих компаний, органов МСУ и др. имели возможность подготовиться заранее и провести все мероприятия согласно законным процедурам. Также это решит проблему частых и непродуктивных собраний.

«В скором времени может появиться такой способ проведения, как конференция, – рассказал Виктор Часовских, - когда жители одного подъезда или лестничной клетки выбирают на общее собрание делегата, представляющего их голоса. Это будет очень удобно в больших домах, где количество квартир превышает сотню и более – ведь даже собрать всех жителей таких домов в одном помещении уже большая проблема».

Антон Ермолаев поделился мнением о том, что последние изменения в законодательстве, четче прописывающие процедуру собрания собственников и фиксацию их решений – это хорошо и для управляющих компаний. Будет больше ответственности в отношениях УК и жителей, а у недобросовестных компаний-однодневок станет меньше возможностей «обкрадывать» операторов, давно и профессионально работающих на рынке.

Полную запись с круглого стола смотрите на сайте «Волжской коммуны» по ссылке: <https://youtu.be/tp4hTz8ZGJA>.