

## **Информация о способах управления**

### **многоквартирными домами**

Приватизировав квартиру или комнату, купив ее, получив по дарственной или наследовав, Вы стали владельцами, а, говоря языком закона, собственниками жилого помещения. Собственник, значит Хозяин. И распоряжаться своим «владением» надо по-хозяйски.

В большинстве своем мы прекрасно осведомлены о своих правах, как собственников жилого помещения. А вот об обязанностях, кроме предстоящей уплаты налогов, еще совсем недавно старались не задумываться. Но «по-хозяйски», значит «по-хозяйски». Так что, давайте разберемся, как жить в доме так, чтобы нам было комфортно, безопасно и, что немаловажно, наша недвижимость не обесценивалась, стремительно ветшая, как у нерадивых хозяев.

Самый простой способ – следить за сохранностью жилья. Посложнее, но тоже вполне доступно – управлять так, чтобы дом приносил доход. Да-да, вы правильно обратили внимание: ДОМ.

Ведь приобретая жилье, мы становимся собственниками не только квартиры, но и невыделяемой части общего имущества дома, того многоквартирного дома, где она расположена.

Что такое общее имущество? Это помещения, в которых размещено инженерное оборудование и коммуникации дома (включая технические подвалы), чердаки, все конструктивные элементы строения: фундамент, стены, перекрытия, крыша и т.д.; кроме того - все оборудование: трубы, электропроводка, лифты, мусоропроводы, - словом, **ВСЬ** дом со **ВСЕМ** его оборудованием. И все это хозяйство теперь **НАШЕ**. За все мы отвечаем. Отвечаем, прежде всего, перед самими собой.

Вот главное, что сегодня необходимо нам всем понять. Жилищный кодекс РФ не просто установил новые принципы организации управления многоквартирными домами: документ предоставил гражданам **УНИКАЛЬНУЮ**, историческую возможность непосредственно влиять на становление молодого, формирующегося в настоящее время, рынка сферы жилищно-коммунальных услуг, а также на **ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ** на этом рынке.

Чтобы не возмущаться в последствии, не «кивать» на соседа, пора разбудить в себе «хозяина», использовать право и обязанность, закрепленную

Жилищным кодексом РФ – принять участие в управлении своим многоквартирным домом.

### **Какие существуют способы управления многоквартирным домом?**

Жилищный Кодекс ВПЕРВЫЕ определяет понятие «управление многоквартирным домом» как деятельность, обеспечивающую благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования этим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг всем гражданам, проживающим в таком доме. Деятельность по управлению должна отвечать указанным в кодексе критериям независимо от выбранного собственниками помещений способа управления домом.

Кодекс устанавливает, что управление может осуществляться как на профессиональной основе (управляющей организацией, управляющим), так и собственниками помещений в доме непосредственно или создаваемыми ими организациями (товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами или специализированными потребительскими кооперативами).

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает следующие способы управления многоквартирным домом:

1. непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;
2. товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управляющей организацией.

Всего в районе Фили-Давыдково 387 жилых многоквартирных дома.

Управление многоквартирными домами в районе осуществляют 9 управляющих организаций, из которых:

1. ГУП ДЕЗ района Фили-Давыдково по состоянию на 01.01.2014 - 318 домов
2. ГУП ЭВАЖД (филиал № 6 и № 9) – 18 домов
3. ФГУП «ЖКУ РАН» - 1 дом
4. ОАО «Славянка» Филиал «Московский» - 4 дома
5. ООО «Комфорт» - 6 домов
6. ООО «Фирма ЭлитСтрой» - 2 дома
7. ООО «ПИК Комфорт» - 1 дом (ТСЖ)
8. ООО «Капиталь» - 10 домов
9. ООО "РЕСО Юго-Запад"- 1 дом

Также самостоятельное управление многоквартирными домами (включая начисления за ЖКУ) в районе Фили-Давыдково осуществляют 14 ТСЖ (20 домов).

Всего же в районе насчитывается 57 товариществ собственников жилья (в 61 доме).

Выбор способа управления своим домом есть всегда. Всегда можно изменить уже выбранный и реализованный способ, если он не устраивает собственников. Однако следует отметить тот факт, что осознание собственниками о том, что им принадлежит не только приобретенная квартира или комната, но и общее имущество дома приходит только если в доме создана некоммерческая организация (ТСЖ, ЖСК или ЖК). Тогда жители более бережно относятся к лифтам, подъездам, инженерному оборудованию и другому общему имуществу. В общем, относятся по-хозяйски.

Призываем Вас, уважаемые жители, не откладывать в «долгий ящик» вопросы управления своим домом и принимать активное участие в содержании, а особенно в сохранности общего имущества не зависимо от формы управления Вашим домом.