

«100 ответов на жилищные вопросы»

Сборник вопросов заявителей и ответы специалистов Жилищного комитета
Консультационный справочный сборник.

Вступительное слово.

Уважаемые читатели!

На территории Санкт-Петербурге расположены 22 тысячи 223 многоквартирных дома. Подавляющее большинство горожан проживает именно в многоквартирных, а не жилых домах. Качественное управление этими многоквартирными домами является одной из наиболее актуальных проблем Санкт-Петербурга. Жилищное законодательство в течение последних шести лет претерпело революционные изменения, предоставив большой объем полномочий собственникам помещений. К сожалению, многие не успевают отслеживать произошедшие в законодательстве изменения. Ликвидировать этот пробел, разъяснив в доходчивой форме, права и обязанности собственников помещений и проживающих в многоквартирных домах лиц и призвана эта книга, в которой размещены ответы на вопросы горожан подготовленные специалистами Жилищного комитета.

Председатель Жилищного комитета

Ю.Л. Осипов

Общие положения.

1. Вопрос: На чем основывается жилищное законодательство?

Ответ: Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению. (ч. 1 ст. 1 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ – далее ЖК РФ)

2. Вопрос: Перечислите виды жилищного фонда в зависимости от формы собственности?

Ответ: В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

- 1) частный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Рос-

сийской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации);

3) муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. (ч. 2 ст. 1 («Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ – далее ЖК РФ)

3. Вопрос: Каким образом осуществляется государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых домов, многоквартирных домов требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и **порядка** предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, прием и учет уведомлений о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществляются уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. (ч. 2 ст. 20 ЖК РФ в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № **123-ФЗ** (далее – ред. от 04.06.2011)).

4. Вопрос: Что проверяют уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, при осуществлении государственного контроля?

Ответ: Уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, проверяют соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, а также по заявлениям собственников помещений в многоквартирном доме обязаны проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о создании товарищества собственников жилья, соответствие устава товарищества, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, правомерность избрания общим собранием членом товарищества собственников жилья председателя правления товарищества и других членом правления товарищества, правомерность принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе юридического лица независимо от

организационно-правовой формы или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом (далее - управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 Жилищного Кодекса РФ, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения. (ч. 3 ст. 20 ЖК РФ (ред. от 04.06.2011)).

5. Вопрос: Какие действия вправе предпринять уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случае выявления ими несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации?

Ответ: При выявлении в случаях, указанных в [части 3](#) статьи 20 Жилищного кодекса РФ несоответствия устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации, уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в [части 2](#) статьи 20 Жилищного кодекса РФ, направляют товариществу предписание с указанием нарушений норм законодательства Российской Федерации и с требованием об устранении выявленных нарушений в шестимесячный срок с момента направления такого предписания. В случае неисполнения такого предписания в установленный срок или в случаях выявления нарушений порядка создания товарищества собственников жилья, выбора управляющей организации, утверждения условий договора управления многоквартирным домом и его заключения уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в [части 2](#) статьи 20 Жилищного кодекса РФ, вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, и о признании договора управления данным домом недействительным. (ч. 4 ст. 20 ЖК РФ (ред. от 04.06.2011)).

6. Вопрос: Каковы права и обязанности собственника жилого помещения в многоквартирном доме?

Ответ: Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании [договора](#) найма, [договора](#) безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании [договора](#) аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским [законодательством](#), Жилищным кодексом РФ.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник

комнаты в коммунальной квартире не-сет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, [правила](#) пользования жилыми помещениями, а также [правила](#) содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

(ст. 30, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

7. Вопрос: Что относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: К общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности. (ч.1, ст. 36, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

8. Вопрос: Кому в многоквартирном доме принадлежит общее имущество?

Ответ: Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (ч. 1 ст. 36 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

9. Вопрос: Кому в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в случае, если домом управляет товарищество собственников жилья (далее –ТСЖ)?

Ответ: Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности независимо от способа управления многоквартирным домом, в том числе и при управлении домом ТСЖ. (ч. 1 ст. 36 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

10.Вопрос: Что является органом управления многоквартирным домом?

Ответ: Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 44 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

11.Вопрос: К чьей компетенции относится принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом?

Ответ: Принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 4 ч. 2 ст. 44 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

12.Вопрос: Назовите вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ:

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

4) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

5) выбор способа управления многоквартирным домом;

б) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

7) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

(ч. 2, ст. 44, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

13. Вопрос: При каком условии общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум)?

Ответ: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

(ч. 3 ст. 45, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

14. Вопрос: Возможно ли проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при отсутствии кворума?

Ответ: Нет. При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 3 ст. 45, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

15. Вопрос: С какой минимальной периодичностью собственники помещений в многоквартирном доме обязаны проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 1 ст. 45, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

16. Вопрос: Возможно ли проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме чаще, чем один раз в год?

Ответ: Да. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. (ч. 2 ст. 45, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

17. Вопрос: Кто может быть инициатором внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Инициатором внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть любой из собственников помещений в мно-

гоквартирном доме. (ч. 2 ст. 45, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

18. Вопрос: В какой срок инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должен оповестить собственников помещений о проведении такого собрания?

Ответ: Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме. (ч. 4 ст. 45, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

19. Вопрос: Кто вправе голосовать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя. (ч. 1 ст. 48, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

20. Вопрос: Каким количеством голосов обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений?

Ответ: Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. (ч. 3 ст. 48, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

21. Вопрос: Какую информацию инициатор проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должен указать в сообщении о проведении такого собрания?

Ответ: В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

(ч.5 ст. 45, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

22. Вопрос: какова компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

- выбор способа управления многоквартирным домом;

- принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

(ст. 44 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

а также иные вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме товарищество собственников жилья может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив (ч. 2 ст. 140 ЖК РФ).

- Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае,

если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 141 ЖК РФ)

- Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса (п. 7 ст. 155 ЖК РФ)

- Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта (ч. 2 ст. 158 ЖК РФ)

- Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. 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 данного общего собрания. 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 (ч. 1 ст. 162 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

- Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (п. 8.2 ст. 162 (ст. 44 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

- На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях 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 (п. 3 ст. 164 ЖК РФ).

23. Вопрос: Каким количеством голосов принимаются решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам о реконструкции многоквартирного дома, о пределах использования земельного участка, о передаче в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев принятия решений:

1) о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

2) о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

4) об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания; (ч. 1ст. 46, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

24.Вопрос: Каким количеством голосов принимаются решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу о выборе способа управления многоквартирным домом?

Ответ: Решения о выборе способа управления многоквартирным домом принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 1ст. 46, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

25.Вопрос: Вправе ли общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания.

Ответ: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания (ч. 2 ст. 46, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

26.Вопрос: Опишите процедуру проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Ответ: В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело жилищным законодательством кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

(ч.1,2 ст. 47, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья.

27. Вопрос: Какие способы управления многоквартирным домом существуют?

Ответ: Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

(ч. 2 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

28. Вопрос: Дайте определение товарищества собственников жилья?

Ответ: Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 Жилищного кодекса РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в

многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным кодексом РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

(ч. 1 ст. 135, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

29. Вопрос: Каков порядок принятия Устава товарищества собственников жилья?

Ответ: Устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного кодекса РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 2 ст. 135, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

30. Вопрос: Каким числом голосов от общего числа голосов собственников помещений должны обладать члены товарищества, создавшие товарищество?

Ответ: Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 3 ст. 135, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

31. Вопрос: На какой срок может быть создано товарищество собственников жилья?

Ответ: Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества (ч. 4 ст. 135, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

32. Вопрос: С какого момента ТСЖ является юридическим лицом?

Ответ: ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации (ч. 5 ст. 135, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

33. Вопрос: Чем отвечает товарищество собственников жилья по своим обязательствам?

Ответ: Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. (ч. 6 ст. 135, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

34.Вопрос: Отвечает ли товарищество собственников жилья по обязательствам членов товарищества?

Ответ: Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. (ч.6 ст. 135, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

35.Вопрос: Отвечают ли члены товарищество собственников жилья по обязательствам товарищества?

Ответ: Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества (ч.6 ст. 135, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

36.Вопрос: Сколько ТСЖ могут создать собственники помещений в одном многоквартирном доме?

Ответ: Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.(ч. 1 ст. 136, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

37.Вопрос: Кем и где принимается решение о создании товарищества собственников жилья?

Ответ: Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. (ч.1 ст. 136, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

38.Вопрос: Кем подписывается протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава?

Ответ: Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений. (часть 1.1 ст. 136, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

39. Вопрос: Может ли товарищество собственников жилья быть создано при объединении нескольких многоквартирных домов, если да то какие условия должны быть при этом соблюдены?

Ответ: Товарищество собственников жилья может быть создано собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства. (п.1 ч. 2 ст. 136, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

40. Вопрос: Может ли товарищество собственников жилья быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов?

Ответ: Товарищество собственников жилья может быть создано собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

(п. 2 ч. 2 ст. 136, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

41. Вопрос: В каком случае решение о создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме считается принятым?

Ответ: Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. (ч.1 ст. 136, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

42. Вопрос: Какие сведения и документы, должны представляться в регистрирующие органы при государственной регистрации товарищества собственников жилья, согласно Жилищному кодексу Российской Федерации?

При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

(ч.5 ст. 136, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

43. Вопрос: Назовите основные права товарищества собственников жилья?

Ответ: Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры;

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные жилищным законодательством и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу. (ч.1 ст. 137, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

44. Вопрос: Какие действия вправе осуществлять товарищество собственников жилья, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия. (ч. 2 ст. 137, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

45. Вопрос: Что вправе потребовать товарищество в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах?

Ответ: В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

(ч. 3 ст. 137, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

46. Вопрос: Назовите обязанности товарищества собственников жилья?

Ответ: Товарищество собственников жилья обязано:

1) обеспечивать выполнение требований главы 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;

2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII Жилищного кодекса Российской Федерации;

3) выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;

4) обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

6) обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

7) принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений. (ст. 138, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

47. Вопрос: Возможно ли в строящемся многоквартирном доме создание ТСЖ?

Ответ: Нет. Статья 139 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая позволяла создавать товарищество собственников жилья в многоквартирном доме утратила силу на основании Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ с 18 июня 2011 года.

48. Вопрос: Может ли товарищество собственников жилья быть реорганизовано?

Ответ: Реорганизация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ч. 1 ст. 140 «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

Реорганизация юридического лица (слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование) может быть осуществлена по решению его учредителей

(участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами (ч. 1 ст. 57 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, товарищество собственников жилья может быть реорганизовано по решению его учредителей – т.е. собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании последних.

49. Вопрос: В нашем доме создано товарищество собственников жилья. Мы хотим преобразовать его в жилищный или жилищно-строительный кооператив. К чьей компетенции относится принятие данного решения?

Ответ: Товарищество собственников жилья по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив. (ст. 140, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

50. Вопрос: Каким образом осуществляется реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах?

Ответ: Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 ЖК РФ. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 ЖК РФ. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме (ч.ч. 3, 4 ст. 140, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

51. Вопрос: Может ли товарищество собственников жилья может быть ликвидировано?

Ответ: Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством (ч. 1 ст. 141 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

Юридическое лицо может быть ликвидировано:

- по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, в том числе в связи с ис-

течением срока, на который создано юридическое лицо, с достижением цели, ради которой оно создано;

- по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии), либо запрещенной законом, либо с нарушением Конституции Российской Федерации, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, либо при систематическом осуществлении некоммерческой организацией, в том числе общественной или религиозной организацией (объединением), благотворительным или иным фондом, деятельности, противоречащей ее уставным целям, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

Кроме того, ТСЖ ликвидируется также в соответствии со статьей 65 ГК РФ вследствие признания его несостоятельным (банкротом) (ст. 61 Гражданского кодекса РФ).

52. Вопрос: В каком случае общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья?

Ответ: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 2 ст. 141, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

53. Вопрос: Возможно ли объединение двух или более товариществ собственников жилья?

Ответ: Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более товарищества собственников жилья по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья (ч. 2 ст. 141, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

54. Вопрос: Кто и при каких условиях может стать членом ТСЖ?

Ответ: Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.

(ч.ч. 1, 2 ст. 143 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ).

55. Вопрос: Когда прекращается членство в товариществе собственников жилья?

Ответ: Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме (часть 3 статьи 143 ЖК РФ).

56. Вопрос: В каком случае прекращается членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах?

Ответ: Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в [статье 161](#) Жилищного кодекса РФ способов управления многоквартирным домом (ч. 6 ст. 143 ЖК РФ (введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N123-ФЗ).

57. Вопрос: Какие сведения должны содержаться в Реестре членов товарищества собственников жилья?

Ответ: Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. (ч. 4 ст. 143 ЖК РФ (введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N123-ФЗ).

58. Вопрос: Какими правами обладают члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

- получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества;

- предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ;

- ознакомиться со следующими документами:

- 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;

- 2) реестр членов товарищества;
 - 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
 - 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
 - 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
 - 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
 - 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
 - 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
 - 9) иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.
- (ст. 143-1 ЖК РФ (введена Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N123-ФЗ).

59. Вопрос: Назовите органы управления ТСЖ?

Ответ: Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества (статья 144 ЖК РФ).

60. Вопрос: Какой орган управления товарищества является высшим, а какой исполнительным?

Ответ: Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления ТСЖ. (ч.1 ст. 145 ЖК РФ). Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом ТСЖ, подотчетным общему собранию членов товарищества (ч. 4 ст.147 ЖК РФ).

61. Вопрос: Какие вопросы относятся к компетенции общего собрания членов товарищества?

Ответ: К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества,

также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

б) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

а также другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом или иными федеральными законами.

Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных также может быть отнесено решение иных вопросов.

(ст. 145 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

62. Вопрос: Может ли общее собрание членов ТСЖ решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества?

Ответ: Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества (часть 4 статьи 145 ЖК РФ).

63. Вопрос: Каким образом осуществляется уведомление членов ТСЖ об общем собрании членов товарищества?

Ответ: Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания (ч. 1 ст. 146 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

64. Вопрос: При каких условиях общее собрание членов ТСЖ правомочно?

Ответ: Правомочия общего собрания членов товарищества собственников жилья устанавливаются в соответствии со [статьей 45](#) Жилищного кодекса РФ и уставом товарищества. Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества (ч. 3 ст. 146 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

65. Вопрос: Может ли решение общего собрания членов товарищества собственников жилья быть принято путем проведения заочного голосования?

Ответ: Да. Решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном [статьями 47 и 48](#) Жилищного кодекса РФ (ч. 6 ст. 146 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

66. Вопрос: Кто осуществляет руководство деятельностью ТСЖ?

Ответ: Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья (ч. 1 ст. 147 ЖК РФ).

67. Вопрос: На какой максимальный срок может быть избрано правление товарищества собственников жилья?

Ответ: Правление товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года (ч. 2 ст. 147 ЖК РФ).

68. Вопрос: Кому подотчетно правление товарищества собственников жилья?

Ответ: Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества (часть 4 статьи 147 ЖК РФ).

69. Вопрос: имеются ли ограничения возможности являться членом правления ТСЖ?

Ответ: Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества (ч. 3.1. ст. 147 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

70. Вопрос: Возможно ли совмещение обязанностей члена правления с работой в ТСЖ по трудовому договору?

Ответ: Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору (ч. 3.1. ст. 147 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

71. Вопрос: Возможно ли исполнение обязанностей члена правления ТСЖ иным лицом по доверенности от избранного члена правления?

Ответ: Член правления ТСЖ не вправе поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества (ч. 3.1. ст. 147 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

72. Вопрос: Каким образом избирается председатель товарищества собственников жилья?

Ответ: Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества (ч. 3 ст. 147 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

73. Вопрос: Каковы обязанности правления товарищества собственников жилья?

Ответ: В обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

б) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

(в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей (ст. 148 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

74. Вопрос: Кто вправе действовать от имени ТСЖ без доверенности?

Ответ: Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества (ст. 149 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

75. Вопрос: Каковы полномочия ревизионной комиссии товарищества собственников жилья?

Ответ: Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

- проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества;

- представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

- представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

- отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

(ч. 3 ст. 150 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

76. Вопрос: Какими видами хозяйственной деятельности может заниматься товарищество собственников жилья?

Ответ: Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;

2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме. (ч. 2 ст. 152 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

77. Вопрос: Каков порядок использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества?

Ответ: На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходующиеся на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества (ч. 3 ст. 152 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

78. Вопрос: Каков порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги для членов ТСЖ, ЖСК, ЖК и собственников помещений, которые не являющихся членами ТСЖ, ЖСК, ЖК?

Ответ: Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива (п. 5 ст. 155 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (ч. 6 ст. 155 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

79. Вопрос: Как рассчитывается и кем устанавливается размер платы за коммунальные услуги?

Ответ: Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Фе-

дерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством Российской Федерации (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ).

Управление многоквартирным домом управляющей организацией.

80. Вопрос: Что должно обеспечивать управление многоквартирным домом?

Ответ: Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. (ч. 1 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

81. Вопрос: Кто устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами?

Ответ: Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами. (ч. 1 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

82. Вопрос: Что должно обеспечивать надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необхо-

димых для предоставления коммуналь- ных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации. (часть 1.1 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

83. Вопрос: Кем устанавливается состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения?

Ответ: Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации. (ч. 1.2. ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

84. Вопрос: Кто несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных услуг, при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом?

Ответ: При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. (ч. 2.1. ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

85. Вопрос: Кто несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных услуг, при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом?

Ответ: При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Рос-

сийской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. (ч.2.2. ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

86. Вопрос: Кто несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных услуг, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией?

Ответ: При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. (ч.2.3. ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

87. Вопрос: Каким органом выбирается способ управления многоквартирным домом?

Ответ: Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. (ч. 3 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

88. Вопрос: Я собственник помещения в многоквартирном доме. Я не голосовал на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, на котором было принято решение о выборе способа управления. Является ли это решение для меня обязательным?

Ответ: Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 3 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

89. Вопрос: Я собственник помещения в многоквартирном доме. Я не голосовал на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, на котором было принято решение о выборе способа управления и выборе управляющей организации. Я не согласен с принятым на общем собрании решением о выборе управляющей организации. Как я могу обжаловать принятое решение?

Ответ: Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику. (ч. 6 ст. 46, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

90. Вопрос: В нашем многоквартирном доме управляющая организация была отобрана по результатам открытого конкурса, проведенного Администрацией нашего района. Срок действия договора управления нашим домом скоро закончится. Собственники помещений в нашем многоквартирном доме несколько раз собирали общее собрание по выбору способа управления и управляющей организации, но каждый раз на собрании отсутствовал кворум. Подскажите, что делать в данной ситуации?

Ответ: Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в [части 5](#) статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с [частью 3](#) статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Если на этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме решение

вновь не будет принято, то орган местного самоуправления в **порядке**, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. (ч. 4, 5, 6 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

91. Вопрос: Сколько управляющих организаций может управлять одним многоквартирным домом?

Ответ: Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч. 9 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

92. Вопрос: Я хотел бы получить информацию об управляющей нашим многоквартирным домом организации. Обязана ли управляющая организация предоставлять мне подобную информацию?

Ответ: Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со **стандартом** раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

93. Вопрос: Каким нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации утвержден стандарт раскрытия информации для управляющих организаций?

Ответ: Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 (ред. от 10.06.2011) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

94. Вопрос: Какую информацию обязана раскрывать управляющая организация?

Ответ: В соответствии со стандартом, управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

- а) общая информация об управляющей организации;
- б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);

- в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

(п.3 Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 10.06.2011) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами").

95. Вопрос: Каким образом управляющей организацией раскрывается необходимая информация?

Ответ: Управляющими организациями информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность (далее - официальные печатные издания);

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде. (п.5. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 10.06.2011) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами").

96. Вопрос: Нашим многоквартирным домом управляет товарищество собственников жилья. Обязано ли оно раскрывать информацию о своей деятельности так, как это делают управляющие организации?

Ответ: Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартир-

ным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются стандартом раскрытия информации утвержденным Правительством Российской Федерации для управляющих организаций. (ч. 10 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

97. Вопрос: Товарищество собственников жилья, созданное в нашем многоквартирном доме заключило договор управления с управляющей организацией. Кем должны предоставляться коммунальные услуги в этом случае - товариществом собственников жилья или управляющей организацией?

Ответ: В случае заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляются управляющей организацией, (ч. 11 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

98. Вопрос: Выбранная в нашем многоквартирном доме управляющая организация отказывается заключать договор теплоснабжения в отношении нашего многоквартирного дома с теплоснабжающей организацией. Правмерно ли это?

Ответ: Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). (ч.12. ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

99. Вопрос: Мы приобрели квартиру в только что построенном многоквартирном доме. Вчера мы подписали акт приемки от застройщика нашей квартиры, однако, право собственности на данную квартиру по словам представителя застройщика мы сможем зарегистрировать не ранее чем через год. Кто будет управлять нашим многоквартирным домом, в период пока все участники долевого строительства не зарегистрируют право собственности на приобретенные в нашем доме помещения?

Ответ: В течение десяти рабочих дней со дня выдачи в порядке, установленном [законодательством](#) о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи открытый конкурс по отбору управляющей органи-

зации для управления данным домом. (ч. 13 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

100. Вопрос: Кто может управлять только что введенным в эксплуатацию многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса?

Ответ: До заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 13](#) настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. (ч. 14 ст. 161, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

101. Вопрос: Что такое совет многоквартирного дома?

Ответ: В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. (ч.1 ст. 161.1, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

102. Вопрос: Где регистрируются советы многоквартирного дома?

Ответ: Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется. (ч.1ст. 161.1, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

103. Вопрос: В нашем доме 100 квартир. Способом управления домом выбрано управление управляющей организацией. Что будет если мы не создадим совет многоквартирного дома?

Ответ: Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья. (ч.2 ст. 161.1, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

104. Вопрос: Допускается ли создание одного совета многоквартирного дома применительно к нескольким многоквартирным домам?

Ответ: Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам. (ч.3 ст. 161.1, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

105. Вопрос: Каким должно быть количество членов совета многоквартирного дома?

Ответ: Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир. (ч. 4 ст. 161.1, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

106. Вопрос: Каковы полномочия совета многоквартирного дома?

Ответ: Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

б) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.(ч.5 ст. 161.1, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

107. Вопрос: Кто возглавляет совет многоквартирного дома, и каким образом это лицо избирается?

Ответ: Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома. (ч.6 ст. 161.1, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

108.Вопрос: Каковы полномочия председателя совета многоквартирного дома?

Ответ: Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в [частях 1 и 2 статьи 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, связанным с договором управления многоквартирным домом;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в [частях 1 и 2 статьи 164](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов каче-

ства или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг. (ч.7,8 ст. 161.1, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

109.Вопрос: На какой срок создается совет многоквартирного дома?

Ответ: Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 10 ст. 161.1, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

110.Вопрос: В чем сущность договора управления многоквартирным домом?

Ответ: По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) Жилищного Кодекса Российской Федерации, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. (ч.2 ст. 162, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

111. Вопрос: С кем управляющая организация заключает договор управления многоквартирным домом при выборе собственниками помещений в качестве способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией?

Ответ: 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 данного общего собрания. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. 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.

(ч. 1 ст. 162, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

112. Вопрос: На какой срок заключается договор управления многоквартирным домом?

Ответ: Договор управления многоквартирным домом, за исключением договора, заключаемого застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 Жилищного Кодекса (проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации), на срок не менее чем один год и не более чем три года. (ч. 5 ст. 162, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

113. Вопрос: Каковы существенные условия договора управления?

Ответ: В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления. (ч. 3 ст. 162, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

114. Вопрос: Могут ли различаться условия договора управления многоквартирным домом заключаемого собственниками в одном и том же многоквартирном доме?

Ответ: Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. (ч. 4 ст. 162, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

115. Вопрос: Возможно ли продление договора управления многоквартирным домом по истечению срока действия данного договора?

Ответ: При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. (ч. 6 ст. 162, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

116. Вопрос: В какой срок управляющая организация обязана приступить к выполнению условий договора управления многоквартирным домом?

Ответ: Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания. (ч.7 ст. 162, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

117. Вопрос: Вправе ли собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, и если да то, что для этого необходимо сделать?

Ответ: Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. (ч. 8.1. ст. 162, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

118. Вопрос: Вправе ли собственники помещений в многоквартирном доме управляемом организацией, выбранной на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом?

Ответ: Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.(ч.82 ст. 162, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

119.Вопрос: В нашем многоквартирном доме ранее была выбрана управляющая организация «Х». Срок договора управления истекает через 40 календарных дней. Недовольные работой управляющей организации «Х» собственники помещений на общем собрании приняли решение о выборе другой управляющей организации. В какие сроки управляющая организа-

ция «Х» обязана передать новой управляющей организации необходимую документацию?

Ответ: Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме. (ч.10 ст. 162, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

120. Вопрос: В какие сроки управляющая организация обязана отчитаться перед собственниками о выполнении условий договора управления?

Ответ: Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. (ч. 11 ст. 162, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

121. Вопрос: В нашем доме более 50% помещений принадлежит Санкт-Петербургу. Как в нашем случае выбирается способ управления?

Ответ: Управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. (ч. 2 ст. 163, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))

122. Вопрос: Расскажите о таком способе управления многоквартирным домом как непосредственное управление?

Ответ: 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 холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электро-снабжения, 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 отношениях 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. (ст. 164, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011)).

123. Вопрос: Наша управляющая организация не выполняет своих обязательств. Могут ли органы исполнительной власти Санкт-Петербурга оказать нам какую-либо помощь в смене управляющей организации?

Ответ: Орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](#) настоящего Кодекса, организует проведение проверки деятельности управляющей организации в пятидневный срок в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собст-

венников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом. (ч.1.1 ст. 165, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 04.06.2011))