Как выбрать способ управления своим домом?

Согласно части 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений обязаны выбрать один из способов управления своим домом.

В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран или выбран, но не реализован - проводится открытый конкурс по отбору организации для управления таковым многоквартирным домом.

В соответствии с «Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», утвержденными постановлением правительства РФ от 06.02.2006 № 75:

- не позднее чем за 25 дней до даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе организатор конкурса обязан уведомить всех собственников помещений в многоквартирном доме о дате проведения конкурса путем размещения сообщения в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в многоквартирном доме, - на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

- организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме об условиях договора управления этим домом. 4. Согласно части 11 статьи 162 ЖК РФ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана ежегодно в течении первого квартала текущего года представить собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

В случае, если управляющая организация уклоняется от исполнения обязательств по закону или договору управления многоквартирным домом, заключенным с собственниками помещений в доме - действия последней могут быть обжалованы собственниками в судебном порядке.

В силу «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается собственниками помещений в таком доме на общем собрании.

Согласно части 2 статьи 156 Жилищного кодекса РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов за капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений организации, управляющей многоквартирным домом.

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354, собственники и наниматели жилых помещений должны оплачивать не только индивидуальное потребление коммунального ресурса - электрической энергии в жилых помещениях, но и расход электрической энергии на общедомовые нужды - объем которой был затрачен при эксплуатации общедомового оборудования, а также нормативные технологические потери при эксплуатации внутри домовых коммуникаций.

По вопросам в отношении объемов потребленных на общедомовые нужды коммунальных ресурсов и распределению оплаты между собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме, рекомендуем обращаться в управляющую организацию, выставившую вам оплату.

В случае возникновения у вас разногласий с управляющей организацией, в части определения размеров потребленного на общедомовые нужды коммунального ресурса, вы вправе оспорить ее действия по начислению вам платы за потребленный ресурс в судебном порядке. Предъявление к должнику требований по исполнению имеющихся у него обязательств может быть заявлено в течении срока исковой давности (три года), установленный статьей 196 Гражданского кодекса РФ.