**Соблюдение жилищных прав**

(в помощь собственникам квартир)

**Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**

На общем собрании принимаются решения (ст.ст.44, 156, 161.1 Жилищного кодекса РФ):

-о выборе способа управления многоквартирным домом (далее – МКД);

-о текущем ремонте общего имущества в МКД;

-о реконструкции МКД, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений;

-о капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда капитального ремонта, о выборе способа его формирования, размере взноса на капитальный ремонт и др.;

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

-о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций;

-об определении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;

-об избрании совета МКД;

-об утверждении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (п.17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491);

и другие.

**Самоорганизация жителей поможет собственникам жилья эффективно защитить свои права и снизить расходы на содержание дома.**

Решение общего собрания правомочно, если в нём приняли участие собственники помещений в данном доме (или их представители), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Некоторые решения принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников (ч.3 ст.45, ч.1 ст.46 ЖК РФ).

**Созвать собрание может любой собственник или инициативная группа. Известить собственников о будущем собрании необходимо не позднее, чем за десять дней до даты его проведения (ч.4 ст.45 ЖК РФ).**

**Это можно сделать:**

-с помощью вывешивания объявления о собрании в таких местах, где каждый может их увидеть и прочесть, например, на информационных стендах в доме (если это место определено решением общего собрания);

-извещение может быть вручено всем собственникам под роспись;

-извещение можно направить каждому собственнику в доме заказным письмом.

**Договор управления многоквартирным домом**

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания (ч.1 ст.162 ЖК РФ). Условия, помещаемые в текст заключаемого договора управления, требуют серьёзного обдумывания. Проект такого договора необходимо заранее предоставлять жильцам для обсуждения, внесения поправок и изменений.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны следующие существенные условия:

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

-перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

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

-порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления.

*Наличие у жильцов полного, соответствующего современным требованиям договора управления – залог успеха в отношениях с управляющей организацией.*

**Совет многоквартирного дома**

В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений на общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме (ч.1 ст. 161.1 ЖК РФ).

Обращаем внимание, что совет МКД осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам помещений в МКД.

Совет многоквартирного дома обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД.

Из числа членов совета на общем собрании избирается председатель.

*Материал подготовлен пресс-службой Уполномоченного по правам человека в Московской области*