

Новые правила выбора способа управления многоквартирным домом и управляющей компании

В силу ст. 161 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) 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, или постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, определенный ч. 2 ст. 161 ЖК РФ.

Статьей 46 ЖК РФ установлен порядок принятия решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В действующей редакции решение о выборе способа управления многоквартирным домом принимается собственниками помещений многоквартирного дома большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. При этом согласно ст.45 ЖК РФ общее собрание собственников многоквартирного дома правомочно (имеет кворум), если в собрании принимают участие собственники, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов.

Таким образом, в настоящее время решение общего собрания собственников о выборе способа управления может быть принято более чем четвертью голосов собственников помещений многоквартирного дома.

Федеральным законом от 11.06.2022 г. № 165-ФЗ в статьи 44, 46 Жилищного кодекса Российской Федерации внесены изменения, согласно которым принятие решения общего собрания собственников многоквартирного дома по вопросам выбора способа управления и управляющей компании возможно, если за него проголосуют более чем половина собственников помещений многоквартирного дома.

Указанные изменения жилищного законодательства направлены на предотвращение частой смены управляющих компаний и повышение качества обслуживания многоквартирных домов. Федеральный закон от 11.06.2022 г. № 165-ФЗ вступает в силу с 01.09.2022 г.