

# СПОСОБЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

**А. Подгорбунских<sup>1</sup>**

**В условиях реформирования жилищно-коммунального хозяйства актуальными для многих муниципальных образований являются вопросы о возможности осуществления органами местного самоуправления контроля за деятельностью управляющих организаций.**

Вступивший в силу с 1 марта 2005 года Жилищный кодекс Российской Федерации, разработанный в целях установления цивилизованных отношений в условиях реформирования жилищно-коммунальной сферы, существенно изменил права и обязанности субъектов жилищных правоотношений, установив равенство участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, открыл новые возможности для развития жилищно-коммунального хозяйства, создания условий для частной инициативы и конкуренции в сфере управления жильем.

Концепция Жилищного кодекса Российской Федерации исходит из положения о том, что только собственник или уполномоченное им лицо способны обеспечить эффективное управление жилым помещением, самостоятельно принимая решение о способе управления многоквартир-

тирным домом и строя отношения по содержанию своего имущества на договорной основе в соответствии с нормами гражданского законодательства.

Однако, несмотря на четырехлетний срок, прошедший с момента вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, в органы местного самоуправления по-прежнему поступает большое количество обращений от граждан по вопросам, связанным с ненадлежащей работой управляющих организаций, с плохим качеством услуг по содержанию и текущему обслуживанию жилищного фонда, с нецелевым использованием средств, выделяемых на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, с необходимостью осуществления органами местного самоуправления контроля за деятельностью управляющих организаций и др.

Жилищным кодексом Российской Федерации определены все условия деятельности управляющих организаций, в том числе и способы осуществления контроля за их деятельностью. При этом полномочия органов местного самоуправления в регулировании данной сферы правоотношений достаточно ограничены.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, в том числе управление управляющей организацией.

<sup>1</sup> Подгорбунских Андрей Владимирович, Директор департамента правового обеспечения Администрации города Омска. 644043, город Омск, улица Гагарина, 34.