Способы управления многоквартирным домом.

Жилищное законодательство позволяет собственникам помещений самостоятельно определить наиболее удобный способ управления многоквартирным домом, принимая во внимание всю полноту сложившихся отношений как между собственниками, так и с третьими лицами.

Согласно ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ возможны следующие способы 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.

|  |
| --- |
|  |

По общему правилу непосредственное управление возможно в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более тридцати (ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии с ч.ч. 1, 2 ст. 164 Жилищного кодекса РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений договоры горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения от своего имени . Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме заключаются на основании решений общего собрания собственников помещений

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) создается собственниками многоквартирного дома (решением более 50% собственников) или собственниками квартир нескольких домов, является видом товариществ собственников недвижимости, представляющим собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, и регистрируется в качестве некоммерческой организации

Цель ТСЖ - управление общим имуществом дома и осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества собственников (ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ).

Согласно положениям ч. 1.3, 9 ст. 161 Жилищного кодекса РФ управляющая организация - коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии. При этом многоквартирным домом может управлять только одна управляющая организация.

Кроме способа управления общему собранию собственников помещений необходимо выбрать конкретную управляющую организацию, согласовать с ней условия договора и размер платы за содержание и ремонт.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. По условиям договора управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (п. п. 4, 4.7 ч. 2 ст. 44, ч. 1, 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

Старший помощник прокурора Курского района И.В. Минакова