Памятка потребителю

Способы управления многоквартирным домом

Способ управления многоквартирным домом (далее – МКД) выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех жильцов помещений в МКД. В случае несогласия с выбранным способом управления МКД или с порядком выбора, в течении 6 месяцев можно обратиться в суд с целью признания выбранного способа или конкретной выбранной компании незаконными.



**При этом собственники не только вправе, но и обязаны выбрать один из предложенных способов управления МКД.**

**Способы управления МКД:**

* Непосредственное управление собственниками МКД;
* Управляющей компанией;
* Управление товариществом собственников жилья (далее – ТСЖ) или жилищным кооперативом (далее – ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (далее – СПК).

**Непосредственное управление собственниками МКД**



Для данного способа управления МКД количество квартир не должно превышать 30.

* Договоры на предоставление услуг (холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления заключаются каждым собственником помещения (нанимателем), от своего имени.
* Договоры оказания услуг содержания и (или) выполнения работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений заключают на основании решений общего собрания.
* На основании решения общего собрания в отношениях с третьими лицами от имени всех собственников помещений вправе действовать один из собственников или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

**Управляющая компания**



Управляющая компания выбирается общим собранием собственников помещений МКД и действует от их имени на основании заключенного с ней договора, на условиях, указанных решением общего собрания.

* По договору управления МКД управляющая организация по заданию собственников помещений (нанимателей) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
* Управляющая компания может заключать договоры с другими подрядными организациями.
* С каждым лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления МКД.
* Управляющая компания обязана приступить к своим обязанностям, установленных в договоре управления не позднее чем через 30 дней, со дня его подписания.

![C:\Users\gorbunova_ss\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.IE5\UJSYGKGL\energopasport-zhylogo-doma[1].png]()

Если собственники не выбрали управляющую компанию, то органы местного самоуправления обязаны провести конкурс по ее выбору.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

**В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:**

**1.** Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

**2.** Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.

**3.** Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения платы.

**4.** Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и другие сведения.

**![03[1]]()**

Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имуществаутвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290.

 Примерные условия договора управления утверждены Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр.

**Срок действия Договора управления МКД:**

* В случае управления управляющей организацией по выбору собственников на срок от 1 до 5 лет;
* В случае выбора управляющей организации по конкурсу сроком от 1 до 3 лет;
* В случае заключения договора управляющей организации с застройщиком на срок не более з месяцев.

**Товарищество собственников жилья**

**![pre_1442992940__2[1]]()**

**Товариществом собственников жилья** признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в МКД для совместного управления многоквартирным домом, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом дома.

* ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и не может создаваться с целью извлечения прибыли. ТСЖ имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.
* Решение о его создании принимается на общем собрании собственников помещений в МКД. Создание ТСЖ возможно в том случае, если за него проголосовало не менее 50% от общего числа голосов собственников помещений.
* Членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в МКД на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья и прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме.
* Если в МКД создано ТСЖ, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.
* В одном многоквартирном доме можно создать только одно товарищество, но несколько домов могут быть объединены в одном товариществе.
* ТСЖ вправе заключить договор управления с управляющей организацией.

**ТСЖ может содержать общее имущество, оказывать услуги, работы двумя способами**:

**1.** Самостоятельно, имея специалистов (электрики, сантехники и т.д);

**2.** Привлекать на основании договоров лиц, на осуществление соответствующих видов деятельности.

**Органы управления ТСЖ**

**1. Общее собрание членов** собственников жилья – высший орган управления товарищества, созывается в порядке, установленном уставом товарищества. Вносит изменения в устав товарищества, принимает решения о реорганизации и ликвидации товарищества и решает иные вопросы.

**2**. **Правление товарищества** - осуществляет руководство деятельностью ТСЖ, принимает решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД и компетенции общего собрания членов ТСЖ. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества. Правление избирает из своего состава председателя товарищества.

**3. Председатель правления товарищества** - обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

**4**. **Ревизионная комиссия (ревизор)** проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества и представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов.