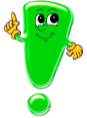
Памятка потребителю

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.

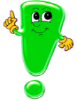


**При этом собственники не только вправе, но и обязаны выбрать один из предложенных способов управления МКД.**

**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).

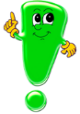
**Непосредственное управление собственниками МКД**



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.



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

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

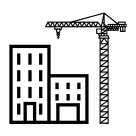
**В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:**

**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.

****

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**

****

**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.