**СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Самый главный вопрос, который предстоит решить собственникам помещений, это – каким способом будет управляться их дом. Напомним, таких вариантов три:

* непосредственное управление самими собственниками;
* управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (СПК);
* управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом – это основа, на которой затем будет выстраиваться вся дальнейшая система содержания, ремонта дома и предоставления коммунальных услуг. Прежде чем выносить на голосование тот или иной вариант, нужно очень внимательно просчитать все плюсы и минусы у каждого способа управления.

Управление управляющей компанией

Управление ТСЖ или кооперативом

Непосредственное управление

**Непосредственное управление многоквартирным домом**

Данный способ может быть реализован только в доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать. В доме, где тридцать и более квартир, непосредственное управление реализовано быть не может.

Отличительной особенностью данного способа является то, что между потребителями и поставщиками коммунальных услуг (компаниями, которые обеспечивают тепло, электроэнергию, воду и т. д.) не существует посредников. Собственники помещений напрямую заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями и сами, отдельными квитанциями, оплачивают коммунальные услуги. При непосредственном управлении собственники на общем собрании принимают решение с кем заключить дого- воры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Чтобы не объявлять общее собрание по текущим вопросам, собственники могут выбрать одного из них или иное лицо, которое будет представлять их интересы и обладать правом подписи. Для этого ему необходимо получить письменную доверенность от всех или большинства собственников.

***Плюсы непосредственного управления:***

* Коммунальные услуги жители оплачивают напрямую поставщикам, минуя посредников.
* Полномочия по управлению общим имуществом остаются у собственников.
* Не возникает расходов на оплату услуг по управлению общим имуществом.

***Минусы непосредственного управления:***

* Нет профессионального управления общим имуществом. Фактически отсутствует лицо, ответственное за содержание общего имущества в многоквартирном доме.
* Собственникам бывает сложно договориться между собой и найти подрядчиков по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества.
* В случае, если не выбрано уполномоченное лицо, контроль за качеством работ со стороны всех или нескольких собственников может приводить к конфликтам между ними.

**Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)**

Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация, которая является одним из видов товариществ собственников недвижимости (ТСН). Ее цель – не заработать деньги, а обеспечить дому качественное управление с регулярными ремонтами, хорошим содержанием общего имущества и постоянным наличием воды, тепла, электроэнергии и других коммунальных услуг.

Товарищество собственников жилья – это юридическое лицо (организация). Для его создания необходимо пройти государственную регистрацию как юридического лица и получить все соответствующие документы. Работа ТСЖ определяется нормами Жилищного кодекса. ТСЖ несет ответственность за предоставление как жилищных, так и коммунальных услуг. Если между собственниками и ресурсоснабжающими организа- циями заключены прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг, за предоставление последних отвечают именно ресурсники. Однако и в этом случае ТСЖ обязано следить за техническим состоянием инженерных систем, организовать прием жалоб на качество, периодичность оказания коммунальных услуг и расчет платы за них, а также работать с ресурсоснабжающими организациями над устранением нарушений. Содержать общее имущество ТСЖ может двумя способами:

1. Самостоятельно, имея в штате всех необходимых специалистов (инженера, слесаря-сантехника, электрика, плотника, дворника, уборщицу, юриста, бухгалтера, паспортиста и т. п.), причем специалисты могут быть из числа жильцов в данном доме, лишь бы они могли обеспечить своевременные действия по содержанию жилья и пресечение аварийных ситуаций.

2. Наняв подрядчика – управляющую или обслуживающую организацию.

ТСЖ

Управляющая организация

Специалисты

**Управление управляющей организацией (УО)**

Это самый распространенный способ управления домами – все работы по содержанию и ремонту большинства многоэтажек в нашей стране проводятся специалистами УО. Управлять многоквартирными домами может не любая организация, а только та, у которой есть лицензия на право вести данную деятельность.

Жилищный кодекс требует, чтобы управляющая компания выполняла абсолютно все работы, которые предусмотрены минимальным перечнем и заказаны ей собственниками по договору. При этом УК может нанимать другие подрядные организации, но всю ответственность за качество услуг несет именно она.

Для того, чтобы начать работать с управляющей организацией, необходимо сначала заключить с ней договор управления. Для этого нужно, чтобы на общем собрании собственники сами выбрали, какой организации они готовы доверить управление и утвердили условия договора. В реальности же часто бывает, что жителям дома так и не удается собраться вместе и обсудить эту важную проблему.

Если собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию,

то последняя определяется по результатам конкурса.

Чтобы дом все-таки не остался «бесхозным», роль инициатора общего собрания берут на себя органы местного самоуправления. Если собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию, то последняя определяется по результатам конкурса.

Бывает так, что ни одна управляющая компания не заявляется на конкурс. В этом случае до момента определения способа управления многоквартирным домом самими собственниками или определения управляющей компании по результатам конкурса администрация муниципального образования назначает «временную» управляющую организацию. Договор управления в этом случае заключается максимум на 1 год. Реестр «временных» организаций ведется муниципалитетом и формируется из управляющих компаний, которые подали заявление на вступление в этот реестр, а также из тех компаний, которые принимают участие в муниципальных конкурсах на право управления многоквартирными домами.

Если дом только-только построен, то договор управления таким домом с управляющей организацией заключает застройщик. Управлять такая организация будет не долго: до момента выбора новой компании собственниками на общем собрании или по результатам конкурса, проводимого местной администрацией. При этом закон предписывает провести конкурс в течение 60 дней с момента ввода новостройки в эксплуатацию. Управляющая компания должна приступить к своим обязанностям с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Наиболее предпочтительным вариантом является тот, когда договор управления заключен с управляющей организацией в результате решения собственников, принятого на общем собрании. В этом случае совет дома может провести предварительную работу и предложить на голосование ту УК, которая предложит наиболее клиентоориентированные условия. В соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ председатель совета многоквартирного дома вправе вести переговоры с управляющей организацией об условиях договора управления. Вместе с тем, остальные члены совета многоквартирного дома также должны принимать участие в данном процессе. Это следует из пункта 4 части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ, где указано, что совет дома представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.

Председатель совета дома вправе вести переговоры с управляющей организацией об условиях договора управления

Для того, чтобы предоставить заключение о проекте договора управления, условия которого подлежат утверждению на общем собрании, совет дома должен принимать участие в первичных переговорах с тем, чтобы обсудить с управляющей организацией различные варианты изложения условий договора. Это необходимо, поскольку совет дома должен быть уверен, что оцениваемая в рамках заключения редакция условий договора управления лучшая из того, что может предложить конкретная управляющая организация собственникам помещений.

На данном этапе совет многоквартирного дома и его председатель могут вести переговоры с несколькими управляющими организациями и ознакомиться с их предложениями по условиям договоров управления. Это позволит принять взвешенное решение о работе с наиболее клиентоориентированной управляющей организацией и предложить собственникам на общее собрание договор, содержащий максимально благоприятные условия для собственников.