***Способы управления многоквартирным домом***

Управлять многоквартирным домом могут сами собственники квартир, ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая организация. При этом способ управления выбирает общее собрание собственников.

**Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме**

Непосредственное управление возможно в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более тридцати. От имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, указанное в решении общего собрания собственников помещений либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью (часть 2 статьи 161, часть 3 статьи 164 ЖК РФ).

Преимуществом непосредственного управления является, в частности, отсутствие расходов на управление, характерных для способа управления через управляющую организацию.

Недостатком этого способа управления является, в частности, снижение эффективности управления и качества жилищно-коммунальных услуг при большом количестве собственников помещений, необходимость проведения общих собраний по каждому жилищному вопросу.

**Управление ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом**

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 (пункт 4 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 ЖК РФ; подпункт 4 пункта 3 статьи 50, пункт 2 статьи 291 ГК РФ).

В настоящее время ТСЖ создается в организационно-правовой форме юридического лица - товарищество собственников недвижимости (далее - ТСН). При этом перерегистрация ранее созданных ТСЖ в ТСН не требуется (подпункт 4 пункта 3 статьи 50, статья 123.12 ГК РФ; Письмо Минстроя России от 10.04.2015 N 10407-АЧ/04).

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 (часть 1 статьи 135 ЖК РФ).

ТСЖ имеет право оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. Если ТСЖ заключило договор с управляющей организацией, оно контролирует выполнение обязательств по такому договору.

Преимуществами ТСЖ являются прямое управление имуществом собственников, эффективная защита собственников перед ресурсоснабжающими организациями.

К недостаткам ТСЖ можно отнести высокий уровень расходов на содержание штата работников.

**Форма управления – управление управляющей организацией.**

Управляющая организация - коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии (часть 1.3 статьи 161 ЖК РФ).

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 (части 1, 2 статьи 162 ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. При этом собственники помещений вправе расторгнуть договор управления по основаниям, предусмотренным федеральным законодательством (части 5, 8 статьи 162 ЖК РФ).

Если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, то управляющая организация для управления таким домом определяется решением уполномоченного органа (органа местного самоуправления/органа государственной власти субъекта РФ) на срок не более года. Договор управления таким домом считается заключенным со дня принятия указанного решения. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней направляет собственникам помещений уведомление о принятом решении, об условиях договора управления и условиях его прекращения (часть 17 статьи 161 ЖК РФ; пункт 2 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616).

Собственники помещений на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом (часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ).

Недостатком данного способа управления многоквартирным домом является, в частности, отсутствие у собственников способов прямого контроля за результатами оказанных услуг или выполненных работ.

**Отличие управление ТСЖ и управление управляющей организацией**

В отличие от управления управляющей организацией при управлении многоквартирным домом ТСЖ собственники помещений принимают непосредственное участие в управлении таким домом. ТСЖ вправе, в частности, предоставлять в пользование (ограниченное пользование) часть общего имущества многоквартирного дома (например, сдавать помещения в аренду третьим лицам), получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений земельные участки для жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации. Срок деятельности ТСЖ не ограничен, если иное не предусмотрено уставом товарищества (части 1, 4 статьи 135, часть 2 статьи 137 ЖК РФ).

В отличие от ТСЖ управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Управляющая организация несет перед собственниками помещений в многоквартирном доме ответственность за ненадлежащее оказание услуг в соответствии с действующим законодательством, в частности законодательством о защите прав потребителей. Срок деятельности управляющей организации ограничен договором управления (части 1, 5 статьи 162 ЖК РФ).

Таким образом, 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.