ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

Выбор способа управления – очень ответственный и важный шаг, требующий необходимых знаний, умения само организоваться. Для эффективного управления многоквартирным домом собственники помещений должны самостоятельно выбрать наиболее удобный для них способ управления своим домом. Жилищный кодекс Российской Федерации определяет три способа управления:

**1. Непосредственное управление (ст.164 ЖК РФ).** Данный способ управления более приемлем для малоквартирного дома. Каждый собственник в таком доме дома самостоятельно, либо через уполномоченное лицо, заключает договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией и все собственники сообща заключают договоры с организациями, предоставляющими услуги по содержанию и ремонту общего имущества в доме.

**2. Управление ТСЖ, ЖСК, ЖК или иным специализированным кооперативом.** ТСЖ, ЖСК, ЖК являются юридическими лицами, имеют печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке. С собственниками квартир, не являющимися членами созданного в доме ТСЖ, ЖСК, ЖК, заключаются договоры на содержание и ремонт общего имущества дома. ТСЖ, ЖСК, ЖК могут, как самостоятельно управлять многоквартирным домом и обслуживать его (при наличии квалифицированных работников), так и заключать договоры с управляющей и подрядной организациями.

**3.Управление управляющей организацией -** это способ, при котором собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании выбирается управляющая организация, с которой заключается договор управления (на срок от 1 года и не более 5 лет). Основной недостаток данного способа управления, с точки зрения собственников – это то, что нельзя быть полностью уверенным в правильности выбора.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в форме ***очного и заочного голосования***. Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в ***очной форме*** (в форме собрания) предусматривает совместное присутствие собственников помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование. ***Заочное*** голосование предусматривает прием решений собственников (на соответствующих бланках) по вопросам, поставленным на голосование, в специально определенном для этого месте, в определенное время. Собрание в форме заочного голосования наиболее приемлемо для проведения общего собрания в условиях большого количества собственников в доме. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Решение общего собрания собственников в форме заочного голосования о выборе способа управления домом принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном общем собрании. При отсутствии кворума для проведения общего собрания может быть проведена повторная процедура по выбору способа управления многоквартирным домом. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Процедура и формы проведения общего собрания регламентируются статьями 44 48 Жилищного кодекса РФ. Инициативной группе необходимо разработать следующие документы: уведомление о проведении общего собрания, где указываются: инициаторы общего собрания (ФИО, адрес), форма проведения общего собрания (очная или заочного голосования), повестка дня собрания, место и время проведения собрания, место, где можно будет заблаговременно ознакомиться с проектом устава и другими документами. А в случае заочного голосования – место и сроки сбора листов решений собственников; листы регистрации вручения уведомлений о проведении общего собрания и бланков решений собственников для голосования (для проведения общего собрания в форме заочного голосования); сведения о собственниках помещений и распределении долей (ФИО собственника, № занимаемого помещения и его общая площадь, доля в праве на общее имущество многоквартирного дома), сведения о сумме площадей жилых и нежилых (не входящих в состав общего имущества) помещений в доме; бланк решения собственника для голосования (если общее собрание проводится в письменном виде или в форме заочного голосования); проект устава ТСЖ (в случае выбора способа управления - управление ТСЖ) или договор управления (в случае выбора способа управления - управление управляющей организацией); проект протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.  
Участвовать в голосовании могут только собственники помещений лично либо через своих представителей. Представитель собственника должен иметь полномочия на участие в собрании, подтвержденные доверенностью, оформленной в соответствии с требованиями п.п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверенной нотариально.