

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

1. 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 (ч. 2 ст. 161, ч. 3 ст. 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.

2. 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 (п. 4 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; пп. 4 п. 3 ст. 50, п. 2 ст. 291 ГК РФ).

Обратите внимание! 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 (пп. 4 п. 3 ст. 50, ст. 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 (ч. 1 ст. 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.

3. Управление управляющей организацией

Управляющая организация - коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии (ч. 1.3 ст. 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 (ч. 1, 2 ст. 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 гражданским законодательством (ч. 5, 8 ст. 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 (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ; п. 2 Правил, утв. 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 (ч. 8.2 ст. 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.

4. Отличие способов управления многоквартирным домом: 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 (ч. 1, 4 ст. 135, ч. 2 ст. 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 (ч. 1, 5 ст. 162 ЖК РФ; преамбула Закона от 07.02.1992 N 2300-1).

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.

Необходимо отметить и еще один важный момент, возникающий при выборе способа управления МКД.

На органы местного самоуправления возложена обязанность на основании части 1 статьи 161 ЖК РФ в целях проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в случаях, когда решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в соответствии с требованиями части 4 настоящей статьи, **о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проведение которого орган местного самоуправления обязан инициировать в соответствии с частью 4 настоящей статьи, не проведено или не имело кворума**, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении указанного в части 4 настоящей статьи срока обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса в течение одного месяца со дня объявления о проведении этого конкурса.

В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации открытый конкурс по отбору управляющей организации признан **не состоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса.**