

Лица обладающие правом выбора способа управления многоквартирным домом и организации осуществляющей управление

Общее собрание жильцов

- Проведение общего собрания собственников жилья
- Коллективное принятие решения о способе управления многоквартирным домом или изменения ранее выбранного способа управления.

Орган местного самоуправления

- Если собственниками жилых помещения в многоквартирном доме в течении года не выбран способ управления
- Проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации

Способы управления многоквартирным домом (ст. 161 ЖК РФ)

Непосредственное управление

Подразумевает под собой:

- принятие всех решений собранием собственников жилья. Приоритет отдается решению большинства;
- простая организационная форма;
- заключение договора оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества непосредственно с организацией предоставляющей услуги от лица собственников жилья;
- заключение договоров водоснабжения, водоотведения, отопления, электро и газоснабжения каждым собственником жилья от своего имени;
- возможность наделения полномочиями, на основании доверенности, действовать в отношениях с третьими лицами одного из собственников помещений или лицо таковым не являющееся;
- разделение ответственности за принятые решения и исполнение своих обязательств между жильцами МКД.
- Невозможность получения средств из бюджетов всех уровней на капитальный ремонт дома.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) или иной специальный потребительский кооператив

Подразумевает под собой:

- регистрация юридического лица;
- наличие банковского счета товарищества;
- наличие устава , утвержденного собранием собственников жилья;
- избрание правления;
- предоставление сведений о лицах голосовавших на общем собрании за создание ТСЖ и принадлежащим им долям в праве общей собственности на общее имущество в МКД;
- несение ответственности по своим обязательствам всем принадлежащим ТСЖ имуществом;
- наличие и ежегодное составление сметы доходов и расходов на содержание и ремонт МКД;
- установление обоснованных размеров ежемесячных платежей и взносов для каждого собственника помещений в МКД.

Управляющая организация

Подразумевает под собой:

- организацию любой формы собственности осуществляющую оперативное управление МКД;
- надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД;
- предоставление коммунальных услуг гражданам проживающим в МКД;
- несение ответственности по своим обязательствам.

Непосредственное управление многоквартирным домом:

Шаг 1:

провести собрание
собственников жилья.

Цель:

определить способ
управления МКД
(провести голосование
и составить протокол
заверенный жильцами)

Шаг 2:

при
необходимости
определить лицо
представляющее
интересы жильцов
во
взаимоотношениях
с третьими
лицами.

Шаг 3:

заключить договор с
организацией оказывающей
услуги по содержанию и
ремонту общего имущества
(договор может носить
временный характер и
заключаться для проведения
плановых и аварийных работ).

Шаг 4:

заключение
собственниками
жилых
помещений
договоров со
снабжающими
организациями.