**Азбука потребителя: Предоставление услуг жилищно-коммунального хозяйства. Урок № 3. Способы управления многоквартирным домом. Общие разъяснения**

* 

Собственники помещений в многоквартирном доме ***обязаны выбрать*** на общем собрании один из способов управления многоквартирным домом (МКД):

● непосредственное управление собственниками помещений в МКД (количество квартир в котором составляет не более 30);

● ТСЖ, жилищный кооператив, либо иной специализированный потребительский кооператив;

● управляющая организация.

Способ управления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД.

**Управление МКД управляющей компанией**

- на основании решения общего собрания собственников. В этом случае собственники на общем собрании также должны выбрать конкретную управляющую организацию, согласовать с ней условия договора и размер платы за содержание и ремонт.

- на основании конкурса, проводимого органом местного самоуправления, при наличии одного из следующих обстоятельств:

1) в течение года собственники помещений в МКД не выбрали способ управления домом;

2) принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано:

- большинство собственников помещений в доме не заключили договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества (при выборе непосредственного управления домом);

- собственники помещений в МКД не направили в уполномоченный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации ТСЖ либо кооператива;

- не были заключены договоры управления МКД с управляющей компанией

3) по истечении двух месяцев после вступления в силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу выбора способа управления повторное общее собрание не проводилось, решение не было принято;

4) до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления домом или решение о выборе способа не реализовано;

5) выдано разрешение на ввод нового МКД в эксплуатацию. В этом случае, конкурс проводится в течение 40 рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод  в эксплуатацию МКД. До заключения договора управления МКД между застройщиком и управляющей организацией, управление МКД осуществляется застройщиком или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления МКД.

**Порядок проведения конкурса**

Извещение о проведении открытого конкурса размещается на официальном сайте муниципального образования, в сети "Интернет", а также опубликовывается в официальном печатном издании. Информация о проведении указанного конкурса должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня проведения конкурса обязан уведомить всех собственников о результатах конкурса и об условиях договора управления.

Собственники обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам конкурса. Если в течение 2 месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

**Договор управления с управляющей компанией**

Договор управления заключается с каждым собственником на условиях, указанных в решении общего собрания либо определённых конкурсом.

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 МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

В договоре управления многоквартирным домом указываются:

1) состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Срок действия договора - 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).