ЖК РФ предлагает три способа управления многоквартирным домом:

* [**непосредственное управление**](http://center-kgh.ru/?sposoby-upravleniya-neposr-upr) собственниками помещений в многоквартирном доме;
* [**управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом**](http://center-kgh.ru/?sposoby-upravleniya-upr-tcg);
* [**управление управляющей организацией**](http://center-kgh.ru/?sposoby-upravleniya-upr-upr-org).

          Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений и на основании его решения в любое время может быть изменен. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД, даже если собственники не принимали  участия в общем собрании собственников. Общее собрание может быть проведено как в форме собрания (совместное присутствие) так и в форме заочного голосования. Процедура проведения собрания установлена Жилищным кодексом РФ.

          Выбор способа управления зависит от того, сколько помещений в доме (жилых и нежилых), насколько платёжеспособны, дисциплинированы и активны жители, и насколько они заинтересованы в  более комфортных условиях проживания. Критерии выбора способа управления домом:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | **Непосредственное управление** | **ТСЖ, ЖК, иные ПК** | **Управляющие организации** |
| Заключение договоров с организациями – поставщиками ЖКУ  | Договоры на коммунальные услуги заключаются с каждым собственником помещения  с ресурсоснабжающими организациями. В договорах на поставку жилищных услуг одной стороной договора выступают все собственники ( или большинство)  | Заключаются ТСЖ, ЖК и иными ПК с организациями – поставщиками ЖКУОАО МОЭКМГУП МосводоканалОАО МосэнергосбытГУП МОСГАЗ  | Заключаются управляющими организациями с по ставщиками ЖКУ- ОАО МОЭКМГУП МосводоканалОАО МосэнергосбытГУП МОСГАЗ |
| Заключение договора управления многоквартирным домом  | Заключения договора не требуется  | Заключение договоров не требуется  | Заключается с каждым собственником  |
| Обучение собственников  | Возможны затраты на обучение каждого собственника  | Потребуется, если в органы управления выбраны  не профессионалы в области управления многоквартирным домом. На обучение председателя, бухгалтера, чл.правления, членов ревизионной комиссии  | Не  требуется  |
|  |  |  |  |
| Затраты на содержание штата управления  | Нет | Может быть, если ТСЖ самостоятельно управляет МКД  | Есть, расходы включаются в оплату за содержание и ремонт жилого помещения  |
|  |  |  |  |
| Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме  | Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично, либо через выбранного на общем собрании представителя  с оформлением доверенности  | Если функция защиты прав и законных интересов собственников прописана в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, то собственники могут обратиться непосредственно в ТСЖ, ЖК, ПК. ТСЖ выступает от лица собственников при взаимодействии с третьими лицами  | Собственники со всеми вопросами обращаются в УО на основании подписанного договора управления МКД  |
| Возможность снижения затрат собственников на содержание и обслуживание дома  | Выполнение работ (уборка подъездов, уборка территории, ремонт малых архитектурных форм и.т.д.) с собственными силами  | оказание некоторых видов услуг собственными силами (дворники, уборщицы, cантехники); содействие ОМС в виде предоставления бюджетных средств на кап.ремонт и обучение персонала (ст. 165 ЖК);осуществление ком.ой деятельности  ст.137 ЖК РФ)  | Выбор управляющей организации, предоставляющей услуги по ценам, удовлетворяющим интересы собственников помещений в доме  |