**ИНФОРМАЦИЯ ПО ВОПРОСУ ВЫБОРА**

**СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

**Уважаемые собственники двухквартирных и трехквартирных домов**

Для каждого человека жилье - это самый важный атрибут в его жизни. Однако, дом - как творение человеческих рук - далеко не так прост, как кажется на первый взгляд. Это не просто набор стен, крыши, перегородок и перекрытий. Это целая система, которая должна обеспечивать комфортные и безопасные условия для проживания граждан. И очень важно содержать в порядке каждый элемент этого сложного механизма.

Управление многоквартирным домом - это обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания; надлежащее содержание общего имущества; решение вопросов пользования указанным имуществом; предоставление коммунальных услуг жителям.

Статья 210 Гражданского кодекса РФ и статья 30 Жилищного кодекса РФ устанавливают, что собственники жилых помещений многоквартирного дома обязаны содержать и ремонтировать свой дом полностью за счёт своих денежных средств.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать самостоятельно наиболее удобный для них способ управления своим домом.

Способами управления являются:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений. Процедура проведения общего собрания определена Жилищным кодексом Российской Федерации. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 46 Жилищного кодекса РФ предусмотрено следующее.
1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. (в ред. Федерального закона от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

4. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

7. В многоквартирном доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме. При этом положения настоящей главы, определяющие порядок и сроки подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не применяются, за исключением положений, касающихся сроков проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Примерные образцы документов по выбору способа управления МКД размещены на официальном сайте администрации <http://молчановский.рф/> в разделе важная информация.

Одновременно разъясняем, что в случае, если собственниками не будет избран способ управления МКД, администрацией будет проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации, с победителем конкурса собственники помещений в МКД обязаны будут подписать соответствующий договор.