

Как осуществляется непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме?

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает право собственников помещений в многоквартирном доме самостоятельно решать все общие вопросы управления своим домом без создания товарищества собственников жилья (ТСЖ) или жилищного кооператива и без привлечения управляющей организации (управляющего), т.е. **непосредственно управлять** многоквартирным домом.

В рамках способа непосредственного управления многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе:

- а) решать все текущие вопросы управления и содержания многоквартирного дома на общих собраниях собственников помещений в доме;
- б) распределять между собой обязанности по управлению домом;
- в) выбрать в соответствии с ч. 3 ст. 164 ЖК РФ одно лицо из своего числа или не из числа собственников, которое вправе действовать в отношениях с третьими лицами от имени собственников помещений в таком доме.

Если в качестве уполномоченного лица выбран один из собственников помещений в многоквартирном доме, его полномочия будут основываться на решении общего собрания, отраженном в протоколе. Выдача такому лицу доверенности не требуется. Если привлекается лицо, не входящее в число собственников дома, ему выдают доверенность в простой письменной форме все или большинство собственников помещений. Выдача такому стороннему лицу доверенности «от лица общего собрания» кодексом не предусмотрена. При этом данное стороннее лицо не может считаться управляющим.

Если собственники помещений хотят помимо выдачи доверенности уполномоченному лицу заключить с ним возмездные договоры, то для этого необходимо изменение способа управления многоквартирным домом.

Жилищный кодекс предусматривает, что при непосредственном управлении собственниками помещений на основании решения их общего собрания должны заключаться договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими указанные виды деятельности. Такие договоры являются двухсторонними, все или большинство собственников помещений в многоквартирном доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. При этом для признания такого договора заключенным необходимо, чтобы его подписали более половины собственников помещений в данном многоквартирном доме. Реализация способа непосредственного управления многоквартирным домом исключает возможность привлечения профессионального управляющего (управляющей организации).

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

В соответствии с положениями Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» собственники помещений многоквартирных домов, реализующие непосредственный способ управления, не имеют права на привлечение средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства для проведения капитального ремонта своего дома.