**Право жильцов выбрать способ управления многоквартирным домом.**

**Разъясняет помощник прокурора Байкаловского района Тетюцкий А.А.**

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования к предоставлению коммунальных услуг (ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Однако граждане достаточно часто обжалуют работу организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, при проведении уборки и текущего ремонта, расчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги и по иным вопросам. Допускаемые управляющими компаниями нарушения порой носят неоднократный характер, то есть имеет место регулярное существенное нарушение обязательств по договору управления многоквартирным домом.

В таком случае, в качестве способа защиты своих прав, помимо обращения в контролирующие, надзорные и судебные органы, жильцы имеют право изменить способ управления многоквартирным домом, в том числе путем выбора иной управляющей организации.

Решение вопроса о выборе способа управления относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме. То есть, никакая управляющая компания не может навязать жильцам свои услуги и в случае, если ее работа не устраивает жильцов, способ управления домом может быть изменен в любое время по их решению.

Собственники помещений дома вправе выбрать любой из предусмотренных законодательством способов управления: управление управляющей организацией, управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, либо путем непосредственного управления.

Для принятия решения о выборе способа управления домом либо о его изменении необходимо соблюсти все требования, предъявляемые к порядку проведения общего собрания собственников жилых помещений (созыв общего собрания, наличие кворума участников, соответствующее оформление решения и другое). В протоколе общего собрания собственников следует отразить следующие вопросы: выбор конкретной управляющей организации (при наличии согласия такой организации), расторжение договора управления домом с предыдущей управляющей компанией, заключение договора с новой управляющей организацией. Также в силу норм Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего расторжения договора управления домом жильцам необходимо уведомить об этом предыдущую управляющую компанию.

Помимо этого, решением общего собрания собственники могут изменить условия договора управления многоквартирным домом.

Помощник прокурора

Байкаловского района

юрист 3 класса А.А.Тетюцкий