|  |
| --- |
| **Порядок реализации непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений** |

Одним из способов управления многоквартирным домом (МКД) является непосредственное управление МКД собственниками помещений в таком доме.

Данный способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД. Выбрать и изменить способ управления МКД на основании решения общего собрания можно в любое время.

Инициатором проведения внеочередного общего собрания может быть любой из собственников.

Общее собрание может проводиться посредством очного, заочного и очно-заочного голосования.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в МКД или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Решения по вопросу выбора способа управления МКД принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Решение общего собрания о выборе способа управления МКД оформляется протоколом. Подлинники решения и протокола общего собрания подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в орган государственного жилищного надзора, а также решение и протокол подлежат размещению в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания.

При непосредственном управлении МКД собственниками помещений договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений заключают на основании решений общего собрания. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

К таким договорам, в частности, относятся договоры:

об оказании услуг и (или) о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования;

о выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту, лифтов, подъемных платформ для инвалидов;

о выполнении работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения от своего имени.

На основании решения общего собрания от имени собственников МКД в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников или другое лицо, указанное в этом решении либо имеющее полномочия, удостоверенные доверенностью от всех или большинства собственников МКД.

В этом случае уполномоченное лицо вправе обратиться в ресурсоснабжающую организацию, к региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами для заключения договора в отношении всех собственников.

Лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с правилами содержания общего имущества в МКД и правилами предоставления коммунальных услуг.

Плата за содержание жилого помещения при непосредственном управлении МКД собственниками помещений включает в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, а также за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, в этом случае входит в состав платы за соответствующие коммунальные услуги.

Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается на срок не менее одного года решением общего собрания собственников помещений в МКД.

При этом размер такой платы должен соответствовать размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими соответствующие услуги (выполняющими соответствующие работы).

Если собственники помещений на общем собрании выбрали способ непосредственного управления МКД, но не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, размер указанной платы устанавливают органы местного самоуправления, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собрания собственников помещений перечни услуг и работ, выполняемых лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.