

*Джамалиев Муса Амиралиевич*

управляющий

Aspect Group

г. Махачкала, Республика Дагестан

*Исмаилов Низами Маратович*

магистрант

ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный университет»

г. Махачкала, Республика Дагестан

## **СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

*Аннотация:* в статье рассматриваются три способа управления многоквартирными домами, один из которых должен быть выбран на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Авторами даны общие характеристики всех трех способов управления многоквартирными домами. В работе также кратко описаны достоинства и недостатки представленных способов управления многоквартирными домами.

*Ключевые слова:* собственник помещений многоквартирного дома, общее собрание собственников многоквартирного дома, многоквартирный дом, непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

В статьях раздела II Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (далее – ЖК РФ) [2] определяются права и обязанности собственника жилого помещения и иных граждан, проживающих в таком помещении, правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) [6]. Согласно ЖК РФ [2] собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

С целью этого для того, чтобы выполнить это обязательство, владельцы помещений МКД в совокупном собрании владельцев помещений в МКД обязаны отдать голос множеством голосов за этот либо другой метод управления МКД. Непосредственное управление МКД является наиболее легким, несмотря на то что обладает множеством аспектов [4, с. 231].

На сделанном счете необходимо накапливать ресурсы с целью возмещения затрат согласно ремонтным работам и эксплуатации здания. Присутствие такого метода управления плата общественных услуг владельцами выполняется индивидуально любым владельцем любому поставщику. А в случае появления жалоб к общедомовому имуществу от третьих лиц, круг интересов абсолютно всех владельцев станет отстаивать единственный из собственников, который приобрел документ с жителей.

Собственники помещений в МКД имеют все шансы реализовывать административную работу согласно компании результативного применения личной собственности в отсутствии привлечения каких-либо посредников. Присутствие непосредственного управления МКД владельцами помещений в этом доме договоры оказания услуг согласно содержанию и (или) осуществлению трудов согласно ремонтным работам единой собственности с персонами, исполняющими надлежащие разновидности работы, владельцы комнат заключают в основе заключений единого собрания. Присутствие в данном все без исключения либо большая часть владельцев комнат в этом жилье обозначаются в виде одной из сторон заключаемых соглашений. Договоры на холодное и горячее водоснабжение, водоотвод, электропередача, электрогазоснабжение (в этом числе поставки бытового газа в баллонах), электроотопление (тепловодоснабжение, в том количестве поставки твердого топлива присутствие печного отопления) состоят любым владельцем здания, исполняющим непосредственное руководство МКД от своего лица.

В основе постановления единого собрания владельцев, исполняющих прямое руководство МКД, с фамилии владельцев комнат в этом жилье в

взаимоотношениях с третьими лицами имеет право функционировать с единственным владельцем либо с иным лицом, обладающим полномочие, удостоверяемое доверенностью, отпущенной в письменной форме ему абсолютно всеми либо множеством владельцев помещений в многоквартирном жилье [5, с. 134]. Превосходство непосредственного управления жильем состоит в экономии в плате услуг распоряжающейся компании. Данная концепция интересна жителям в этих вариантах, если разговор проходит о незначительном жилье, в каком месте квартирами обладают никак не более десяти человек, при этом более результативной она способна быть в зданиях, в каком месте проживают общество с примерно одним и тем же общественным и вещественным статусом. К минусам данного метода возможно причислить недостаток общей компании, что соответствовала перед владельцем из-за свойства общественных услуг [3, с. 43].

Каждое распоряжающееся предприятие обязано обеспечить обязательства экономического предоставления собственной деятельности, так как она способна привести жилье вплоть до уничтожения, плохо исполняя собственные прямые обязанности, и этим наиболее даст потери жителям-владельцам квартир. Пред этим равно как заключить соглашение с распоряжающейся системой, необходимо установить уровень её ответственности пред владельцами, в таком случае имеется в следствии тех или иных нарушений владелец обладает возможностью аннулировать соглашение. Распоряжающаяся предприятие обязано соответствовать из-за предоставления абсолютно всех общественных услуг в определенном МКД [3, с. 345].

Положительным фактором управления МКД распоряжающейся системой считается в таком случае, то что ЖК РФ обязует распоряжающегося каждый год в протяжении I квартала нынешнего года показать владельцам домов в МКД в произносимой либо письменной форме отчет о исполнении соглашения управления за предшествующий время, а таким образом в таком случае, то что соглашение управления МКД состоит в период от 1-го года вплоть до 5 лет. Присутствие невыполнении распоряжающейся системой собственных обязанностей, с

ней возможно никак не подписывать соглашение в последующий промежуток, а подобрать иную систему, то что, безусловно, считается превосходством перед подобным методом управления, равно как формирование товарищества собственников жилья.

### *Список литературы*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) // СЗ РФ. – 1994. – №32. – Ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) // СЗ РФ. – 2005. – №1. – Ст. 14.
3. Лушкин С.А. Способы управления многоквартирным домом // ТСЖ. – М.: Юстицинформ, 2015.
4. Крашенинников П.В. Жилищное право: Учебник / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2014.
5. Литовкина В.Н. Жилищное право: Учебник / В.Н. Литовкина. – М.: Эксмо, 2015.