**Непосредственное управление, как один из способов управления многоквартирным домом**

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

 На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Если собственники многоквартирного дома решат, что будут осуществлять непосредственное управление принадлежащим им имуществом в таком доме (см. ч. 2 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ (далее Кодекса), обязанность содержания общего имущества в многоквартирном доме ст. 39 Кодекса возлагает на собственников жилых и нежилых помещений в данном доме.
Поэтому в случаях, когда по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме управление многоквартирным домом осуществляют указанные собственники непосредственно, таким собственникам придется самостоятельно вступать в договорные отношения с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, которые будут на возмездных началах оказывать услуги и выполнять работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме. Примерный перечень общего имущества установлен в ч. 1 ст. 36 Кодекса.
1. Представляется, что договоры на оказание услуг и выполнение работ, указанных в ч. 1 комментируемой статьи, могут заключаться в следующем порядке: а) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ст. ст. 44, 45 Кодекса) рассматривает проект соответствующего договора и принимает решение о его заключении по правилам ст. ст. 46 - 48 Кодекса; б) все собственники помещений в многоквартирном доме, голосовавшие на общем собрании за принятие указанного решения, подписывают договор на стороне заказчика; в) юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), намеренное оказывать соответствующие услуги и (или) выполнять работы, подписывает договор на стороне исполнителя; г) договор вступает в силу и стороны приступают к исполнению взаимных обязательств.
2. Согласно ч. 2 ст. 164 Кодекса договоры о предоставлении коммунальных услуг при непосредственном управлении многоквартирным домом заключаются каждым собственником отдельно от своего имени.
3. В порядке, установленном ч. 3 комментируемой статьи, на стороне заказчика по договорам, указанным в ч. 1 данной статьи, вправе выступать один из собственников помещений в многоквартирном доме или иное лицо, имеющее соответствующие полномочия. В таком случае процедура заключения договоров, необходимых для содержания и ремонта общего имущества, упрощается.
Законодатель предоставил собственникам помещений в многоквартирном доме возможность уполномочить одного из них для представления интересов всех собственников в отношениях с третьими лицами.
Выбор такого собственника и предоставление ему полномочий осуществляются решением общего собрания собственников.
Применение положений ч. ч. 1 и 3 комментируемой статьи к отношениям, связанным с заключением договоров, указанных в ч. 2 ст. 164 Кодекса, исключается императивной нормой.
Собственники двух – трех -, четырех-квартирных и более домов могут выбрать способ непосредственного управления домом.
Для этого необходимо:
1. провести общее собрание всех собственников с оформлением протокола общего собрания. Если имеется доля муниципального жилого фонда, то администрация округа должна направить на общее собрание своего представителя. Представитель голосует от имени администрации по доверенности.
До проведения собрания инициатор проведения собрания, собственник помещений в указанном доме уведомляет остальных собственников о проведении общего собрания за 10 дней до его проведения. Уведомление вручается письменно под роспись или размещено в помещении данного дома в доступном для всех собственников.
2. Собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов общего собрания для трех – четырех квартирных домов.
Для двухквартирных домов решение о выборе указанного способа управления должно быть единогласным.
При заочном голосовании собственники оформляют бюллетень заочного голосования.
3. Решения, принятые общим собранием и итоги голосования доводятся до всех собственников помещений в многоквартирном доме не позднее, чем через 10 дней и вывешиваются в доступном для всех собственников помещений месте данного дома. 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.
Один экземпляр протокола общего собрания направляется в расчетный центр, второй - в администрацию округа, третий остается у собственников.

Справки по телефону: 8 (81436)4 – 68 - 42 , главы администрации Козловой А.В.