**Понятие «Управление многоквартирным домом».**

Деятельность по Управлению – представляет собой совокупность приемов и методов целенаправленного воздействия на объект для достижения определенного результата.

Действующая редакция Жилищного кодекса Российской Федерации не дает понятия «управление многоквартирным домом», однако этой области деятельности посвящено много статей кодекса, посвящен «Управлению многоквартирным домом» раздел VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

В рассматриваемом случае объектом управления выступает многоквартирный дом.

В качестве субъекта управления выступает лицо, группа лиц, специально созданный орган или общество в целом, которые воздействуют на управляемый объект в целях обеспечения его функционирования и движения к заданной цели.

При управлении МКД, к субъектам управления относятся:

1. собственники помещений в многоквартирном доме.
2. в случае, если собственниками не выбран способ управления домом, за них решение принимают органы местного самоуправления (п. 4 ст. 161 ЖК РФ)
3. лица, привлекаемые для управления домом.

В Российской Федерации определено три способа управления МКД:

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.

К функциям субъекта управления относится:

* 1. осуществление управленческой и (или)организационной работы;
  2. обеспечение достижения поставленных целей путем принятия решений.

Любая деятельность по управлению имеет определенные цели и задачи. Так, ч.1 ст. 161 ЖК РФ определено, что «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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и [правила](consultantplus://offline/ref=D4BBFD397F45F514F3DA6B76F5412EDE2867CBA455CD9A417B3532523279043F33D081030DFB0FFCo4l5J) деятельности по управлению многоквартирными домами».

Таким образом, управление многоквартирным жилым домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Способ управления МКД, это очень важная задача для каждого собственника помещений в МКД. Способы управления имеют существенные различия друг от друга, при определении способа управления, необходимо учитывать площадь МКД, количество помещений, ресурсопотребление МКД, заинтересованность собственников в управление МКД. Не маловажным является и то обстоятельство, что при неоднократном нарушении прав потребителей услуг, управляющая компания несет коммерческие риски, связанные с прекращением деятельности в виду прекращения действия лицензии, что не грозит при непосредственном управлении и управлении ТСЖ (и т.д.). Кроме того, за долги управляющей организации собственники МКД ответственности не несут.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Способ управления | Непосредственное управление | ТСЖ, ЖК, ЖСК | Управляющие организации |
| Критерии дифференциации |  |  |  |
| Заключение договоров с организациями – поставщиками ЖКУ | Договоры на коммунальные услуги заключаются с каждым собственником помещения отдельно, в договорах на поставку жилищных услуг одной стороной договора выступают все собственники | Заключаются ТСЖ, ЖК и ЖСК с организациями – поставщиками ЖКУ | Заключаются управляющими организациями с поставщиками ЖКУ |
| Заключение договора управления многоквартирным домом | Заключения договора не требуется | Заключение договоров не обязательно, так как функции по управлению домом прописаны в Уставе ТСЖ и протоколе общего собрания собственников, на котором принято решение создать ТСЖ (ЖК, ЖСК). | Заключается с каждым собственником отдельно |
| Обучение персонала | Может потребоваться, если собственники выберут из своего состава представителя по доверенности для ведения дел. | Имеет место, если в органы управления выбраны лица – не профессионалы в области управления многоквартирным домом. | Не предполагается, так как управляющие компании работают на профессиональной основе. |
| Затраты на обучение персонала | Могут быть. | Могут быть. | За счет Управляющей организации |
| Затраты на управление домом, содержание штата управления | Нет. | Члены ТСЖ вправе определять дополнительные взносы на содержание ТСЖ | Собственники затраты не несут. |
| Количество собственников в доме | Количество квартир не более, чем 30. | Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно. ТСЖ | Законом не определено |
| Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме | Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично либо через представителей. | Если функция защиты прав и законных интересов собственников прописана в уставе ТСЖ, ЖК, ЖСК, то собственники могут обратиться непосредственно в ТСЖ, ЖК, ЖСК. Органы управления ТСЖ, ЖК, ЖСК либо сами представляют интересы собственников, либо нанимают для этого специалистов со стороны. | Если функция защиты прав и законных интересов собственников помещений в доме прописана в договоре управления, то, собственники могут обращаться за помощью непосредственно в управляющую компанию. В случае неоднократного нарушения прав собственников УО несет риск потерять лицензию, следовательно прекращает коммерческую деятельность, связанную с управлением МКД. |
| лицензирование | Не требуется | Не требуется | Обязательно. |