

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВОПРОСАМ ВЫБОРА СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЬЯ СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящие рекомендации предназначены для собственников жилых помещений многоквартирных домов, которые обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

В методических рекомендациях использованы нормы и положения, содержащиеся в следующих документах:

- Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- Гражданский кодекс РФ (далее - ГК РФ);
- Налоговый кодекс РФ;
- Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»;
- Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491;
- Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307;
- Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.02.06 г. № 75..

3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общее имущество многоквартирного дома – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ по осмотру общего имущества, освещению помещений общего пользования, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в

помещениях общего пользования, уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, сбору и вывозу твердых и жидких бытовых отходов, обеспечению мер пожарной безопасности, содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, текущий и капитальный ремонт, подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

Ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на земельном участке многоквартирного дома.

Текущий ремонт – ремонт для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или отдельных его элементов (без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов).

Капитальный ремонт – замена и восстановление отдельных частей или целых конструкций и систем инженерного оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также улучшение их эксплуатационных показателей.

Осмотр общего имущества многоквартирного дома – совокупность организационно-технических мероприятий, проводимых с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения – платежи, вносимые собственником (нанимателем) жилого помещения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенные соразмерно общей площади жилого помещения, принадлежащего собственнику (занимаемого нанимателем).

Управление многоквартирным домом – деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

4. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

В соответствии со ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме **обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. **Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.**

Условия, при которых общее собрание имеет юридическую силу

В части 5 статьи 46 Жилищного кодекса установлены основные обстоятельства, определяющие правомерность принятых решений: решение общего собрания должно быть принято в установленном Жилищным кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания. Таким образом, можно выделить ряд основных условий для того, чтобы решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имело юридическую силу, и было обязательно для исполнения его всеми собственниками помещений в данном многоквартирном доме, а именно::

- решение принято с соблюдением способа и формы уведомления собственников

помещений в данном доме, установленных в частях 4, 5 статьи 45 Жилищного кодекса;

- решение принято при наличии кворума собственников помещений для проведения общего собрания, установленного в части 3 статьи 45 Жилищного кодекса;

- решение принято по вопросу, относящемуся к компетенции общего собрания, установленной в части 2 статьи 44 Жилищного кодекса;

- решение принято по вопросу, включенному в повестку дня соответствующего собрания, в соответствии с требованиями части 2 статьи 46 Жилищного кодекса;

- решение принято с соблюдением правил о квалифицированном или простом большинстве голосов, необходимых для принятия решения, установленных в части 1 статьи 46 Жилищного кодекса;

- решение оформлено протоколом общего собрания собственников помещений в соответствии с требованиями части 1 статьи 46 Жилищного кодекса;

- решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доведены до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 Жилищного кодекса.

Кто может и должен принимать участие в общем собрании

Необходимо обратить внимание на то, что именно собственники помещений в многоквартирном доме, не просто жильцы этого дома, а только собственники помещений в многоквартирном доме, имеют право принимать решения на общем собрании. И это одно из основных условий, которое нужно иметь в виду при организации и проведении общего собрания: проживание в доме на основании договора найма помещения не дает права принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. ***Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.*** Кроме того, необходимо учитывать то обстоятельство, что муниципалитет, как собственник неприватизированных квартир, также имеет право участия и голосования на общем собрании (через своего представителя, уполномоченного соответствующей доверенностью).

Участие в собраниях не собственников помещений

Присутствовать на собрании могут и не собственники помещений, т.е. жильцы, проживающие в этом многоквартирном доме на основании договоров найма помещений, представители юридических лиц, которые на основании договоров аренды помещений занимают отдельные помещения в многоквартирном доме. Но при этом все они не имеют права участвовать в обсуждении вопросов и в голосовании на общем собрании, то есть принимать непосредственное участие в работе общего собрания без получения соответствующих полномочий, оформленных в виде доверенности от собственника этих помещений в многоквартирном доме. И только при наличии доверенности они могут принять участие в работе общего собрания и представлять интересы собственника помещения на общем собрании. Порядок выдачи доверенности, ее содержание регламентируют статьи 185 - 189 ГК РФ. ***Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 ГК РФ или удостоверена нотариально.***

Как подготовить общее собрание – сбор участников, документы, необходимые для признания собрания правомочным.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его

проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или (в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования) дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Кворум общего собрания

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме такое собрание должно быть проведено повторно.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Таким образом, собственник квартиры общей площадью 44,2 кв. метра в многоквартирном доме, общая площадь помещений которого равна 100 кв. метрам, имеет 44,2 процента голосов.

Процесс принятия решения на общем собрании

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1-3 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и количество голосов, необходимых для принятия решения

Норма ЖК РФ	Вопросы компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	Количество голосов, необходимых для принятия решения	Примечание
1	2	3	4
ч. 3 ст. 36	Уменьшение общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции	единогласно	
ч. 2 ст. 40	Реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений, если это невозможно без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме	единогласно	
ч. 2 ст. 44	Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме	2/3	от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
ч. 2 ст. 44	Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им	2/3	от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
ч. 2 ст. 44	Принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме	2/3	от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
ч. 2 ст. 44	Выбор способа управления многоквартирным домом	большинство	от общего числа голосов, собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в данном собрании

1	2	3	4
ч. 1 ст. 45	Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях	большинство	от общего числа голосов, собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в данном собрании
ч. 4 ст. 45	Способ направления сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	большинство	от общего числа голосов, собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в данном собрании
ч. 1 ст. 46	Порядок оформления протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	большинство	от общего числа голосов, собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в данном собрании
ч. 3 ст. 46	Определение помещения многоквартирного дома, доступного для всех собственников, для размещения в нем с целью ознакомления собственников решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования	большинство	от общего числа голосов, собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в данном собрании
ч. 4 ст. 46	Место и адрес хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование	большинство	от общего числа голосов, собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в данном собрании
ч. 2 ст. 135	Принятие устава товарищества собственников жилья	большинство	от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

1	2	3	4
ч. 2 ст. 141	Принятие решения о ликвидации товарищества собственников жилья	большинство	от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме
ч. 7 ст. 156	Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив	большинство	от общего числа голосов, собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в данном собрании
ч. 2 ст. 158	Решение об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома	большинство	от общего числа голосов, собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в данном собрании
ч. 1 ст. 162	Условия договора управления многоквартирным домом при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений	большинство	от общего числа голосов, собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в данном собрании

Голосование на общем собрании

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 ГК РФ или удостоверена нотариально.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном

доме.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Заочное общее собрание

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование – через проведение заочного голосования. В этом случае голосование осуществляется путем передачи в письменной форме в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Результаты собрания – обработка, информирование о результатах,

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений, соответствующего сообщения в помещении, определенном решением общего собрания собственников помещений и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением собрания.

Статус решений общего собрания

Частью 5 статьи 46 Жилищного кодекса установлено, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех

собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Поэтому присутствовали Вы на собрании или нет, нравится оно Вам или нет, но Вам придется исполнять решения, принятые общим собранием.

Если Вы не согласны с решением общего собрания

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

5. Способы управления многоквартирным домом

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает следующие способы управления многоквартирным домом:

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

Приведенный перечень способов управления является закрытым и расширению не подлежит.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Решение общего собрания собственников может быть принято как путем очного, так и заочного голосования. При заочном голосовании собственники помещений могут передать в письменной форме свои решения по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания. Собственник помещения в многоквартирном доме может участвовать в общем собрании как лично, так и через своего представителя, имеющего полномочия, основанные на доверенности, составленной в письменной форме.

Решение общего собрания о выборе способа управления домом является обязательным и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Совмещение разных способов управления многоквартирным домом

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать только один из способов управления домом, предусмотренных ЖК РФ. Одновременное совмещение нескольких способов не допускается.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ управления домом или не реализовали свое решение.

Если собственниками помещений в многоквартирном доме в течение года не выбран способ управления или если принятое ими решение о выборе способа управления не было реализовано, то управляющую организацию, которая должна управлять этим многоквартирным домом, обязан выбрать орган местного самоуправления.

Чтобы установить, что в течение года собственники помещений в многоквартирном доме так и не выбрали способ управления своим домом, органу местного самоуправления

необходимо выяснить, проводилось ли общее собрание собственников помещений, проверить его легитимность и ознакомиться с содержанием решения собрания, которое должно фиксироваться в протоколе.

Отсутствие реализации выбранного способа управления домом **при непосредственном управлении** подтверждается незаключением собственниками помещений или уполномоченным ими лицом договоров оказания услуг по содержанию и (или) ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

При выборе способа управления **товариществом собственников жилья или потребительским кооперативом** об отсутствии реализации выбранного способа управления свидетельствует неосуществление собственниками действия по созданию и государственной регистрации такой организации.

Если собственники помещений выбрали на общем собрании способ управления **управляющей организацией**, но не конкретизировали, какую именно организацию они выбрали, или не заключили с выбранной управляющей организацией договор управления, то это подтверждает нереализацию выбранного способа управления домом.

Порядок выбора управляющей организации органом местного самоуправления в случае неприятия собственниками жилых помещений решения о способе управления

Выбор управляющей организации органом местного самоуправления осуществляется на открытом конкурсе, проводимом в порядке, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75.

Указанная функция органов местного самоуправления должна исполняться до тех пор, пока собственники помещений в отдельных многоквартирных домах не будут самостоятельно осуществлять управление своим домом, исходя из выбранного ими способа.

ЖК РФ предусматривает возможность заключения договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, если конкурс признан несостоявшимся. В соответствии с ГК РФ конкурс признается несостоявшимся, если в нем участвовал только один участник.

Взаимоотношения собственников помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления.

Собственники помещений в многоквартирном доме заключают с управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления, договор управления на условиях, определенных результатами открытого конкурса. Для этого победитель конкурса в течение 20 дней с даты утверждения протокола конкурса направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме для подписания указанных договоров в обязательном порядке (ст. 445 ГК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме в течение 30 дней с момента получения договора от управляющей организации обязаны либо подписать договор, либо отказаться от его подписания, либо представить свои изменения (дополнения) к договору (протокол разногласий).

Получив уведомление собственника о согласии заключить договор на иных условиях, управляющая организация обязана в течение 30 дней с момента получения протокола разногласий сообщить о принятии или отказе от принятия условий договора, предложенных собственником помещений. Возникшие при заключении договора разногласия могут быть переданы на рассмотрение суда

При уклонении собственника от заключения договора управляющая организация вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. При этом собственник, необоснованно уклоняющийся от заключения договора, должен возместить управляющей организации причиненные этим уклонением убытки.

Если орган местного самоуправления не выполняет обязанность по выбору управляющей организации

ЖК РФ предусматривает меры защиты прав собственника помещения в многоквартирном доме, в котором в течение года не выбран способ управления этим домом, или решение о способе управления принято, но не реализовано. Если муниципалитет в этой ситуации своевременно не исполнил обязанность по организации открытого конкурса среди управляющих организаций, то любой заинтересованный собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию.