Общее собрание собственников многоквартирного дома или кто управляет домом?

Для управления домом, собственники помещений, в силу требований Жилищного кодекса РФ, образуют специальный орган управления – **общее собрание собственников помещений** в МКД. Полномочия, порядок работы данного органа управления подробно прописаны в Жилищном кодексе РФ
.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Сразу такая форма управления эффективно работать не будет, но со временем уровень его признания и легитимности будет только расти, потому что другого и более справедливого механизма управления домом, пока, не существует. Кому как не собственникам определять судьбу своего общего дома.

Собственники помещений в многоквартирном доме(общим собранием) могли бы непосредственно осуществлять управление своим имуществом в виде многоквартирного дома. Но здесь возникают следующие обстоятельства делающие это трудно осуществимым. В силу того, что жилищная реформа породила сотни собственников в одном только многоквартирном доме, технически очень **сложно самостоятельно** осуществлять совместное управление домом. С целью профессионального осуществления функций управления МКД необходимо иметь теоретические и практически знания, опыт, умения и технологии, ведь речь идет об ответственности за безопасность имущества, жизни и здоровья людей и их имущества. Собственникам невозможно постоянно находиться в состоянии общего собрания, как органа оперативного управления домом, поэтому поручают функции управления другому лицу

(управляющей организации).

Взаимодействие общего собрания собственников, УК и ТСЖ.

Действующее жилищное законодательство создает условия для передачи функций по организации исполнения текущих обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в МКД управляющим организациям и ТСЖ, при сохранении обязанностей и ответственности непосредственно самих собственников за стратегическое управление и сохранение всего дома в целом.

Таким образом, **общее собрание собственников жилья** должно решать стратегические вопросы, в том числе определять какие работы по текущему и капитальному ремонту необходимо выполнить, сколько нужно выделить для этого денег, контролировать качество выполняемых работ и порядок расходования денежных средств.

Управляющая организация реализует волю собственников, выполняя стратегические решения общего собрания. Управляющая организация , это средство, с помощью которого собственники обеспечивают надлежащую эксплуатацию многоквартирного жилого дома в соответствии с требованием законодательства.

Решение и протокол общего собрания собственников жилья

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом РФ порядке и зафиксировано в протоколе общего собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.