**О новом в правилах выбора способа управления многоквартирным домом и управляющей компании**

Согласно требованиям ч.1 ст.161 Жилищного кодекса РФ 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, или постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

В целях реализации указанных требований жилищного законодательства собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из, предусмотренных законом способов управления многоквартирным домом.

Порядок принятия решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установлен статьей 46 ЖК РФ.

До 1 сентября 2022 г., согласно действующей редакцией ст.46 ЖК РФ, решение о выборе способа управления многоквартирным домом принимается собственниками помещений многоквартирного дома большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. При этом, общее собрание собственников многоквартирного дома правомочно (имеет кворум), если в собрании принимают участие собственники, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов. Таким образом, решение общего собрания собственников о выборе способа управления может быть принято более чем четвертью голосов собственников помещений многоквартирного дома.

Изменениями, которые внесены в статьи 44, 46 ЖК РФ (Федеральный закон от 11.06.2022 № 165-ФЗ) и вступают в силу с 1 сентября 2022 г. установлено, что принятие решения общего собрания собственников многоквартирного дома по вопросам выбора способа управления и управляющей компании возможно, если за него проголосуют более чем половина собственников помещений многоквартирного дома. Указанные изменения жилищного законодательства вызваны необходимостью предотвращения необоснованной и неоднократной смены управляющих компаний, повышения качества деятельности по управлению многоквартирными домами.