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, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования к предоставлению коммунальных услуг (ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Однако граждане достаточно часто обжалуют работу организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, при проведении уборки и текущего ремонта, расчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги и по иным вопросам. Допускаемые управляющими компаниями нарушения порой носят неоднократный характер, то есть имеет место регулярное существенное нарушение обязательств по договору управления многоквартирным домом.

В таком случае, в качестве способа защиты своих прав, помимо обращения в контролирующие, надзорные и судебные органы, жильцы имеют право изменить способ управления многоквартирным домом, в том числе путем выбора иной управляющей организации.

Решение вопроса о выборе способа управления относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в доме. То есть, никакая управляющая компания не может навязать жильцам свои услуги и в случае, если ее работа не устраивает жильцов, способ управления домом может быть изменен в любое время по их решению.

Собственники помещений дома вправе выбрать любой из предусмотренных законодательством способов управления: управление управляющей организацией, управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, либо путем непосредственного управления.

Для принятия решения о выборе способа управления домом либо о его изменении необходимо соблюсти все требования, предъявляемые к порядку проведения общего собрания собственников жилых помещений (созыв общего собрания, наличие кворума участников, соответствующее оформление решения и другое). В протоколе общего собрания собственников следует отразить следующие вопросы: выбор конкретной управляющей организации (при наличии согласия такой организации), расторжение договора управления домом с предыдущей управляющей компанией, заключение договора с новой управляющей организацией. Также в силу норм Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего расторжения договора управления домом жильцам необходимо уведомить об этом предыдущую управляющую компанию.

Помимо этого, решением общего собрания собственники могут изменить условия договора управления многоквартирным домом.