



Способы управления многоквартирным домом

● **Управление многоквартирным домом**
должно обеспечивать:

- - благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- - надлежащее содержание общего имущества в доме;
- - решение вопросов пользования указанным имуществом;
- - предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

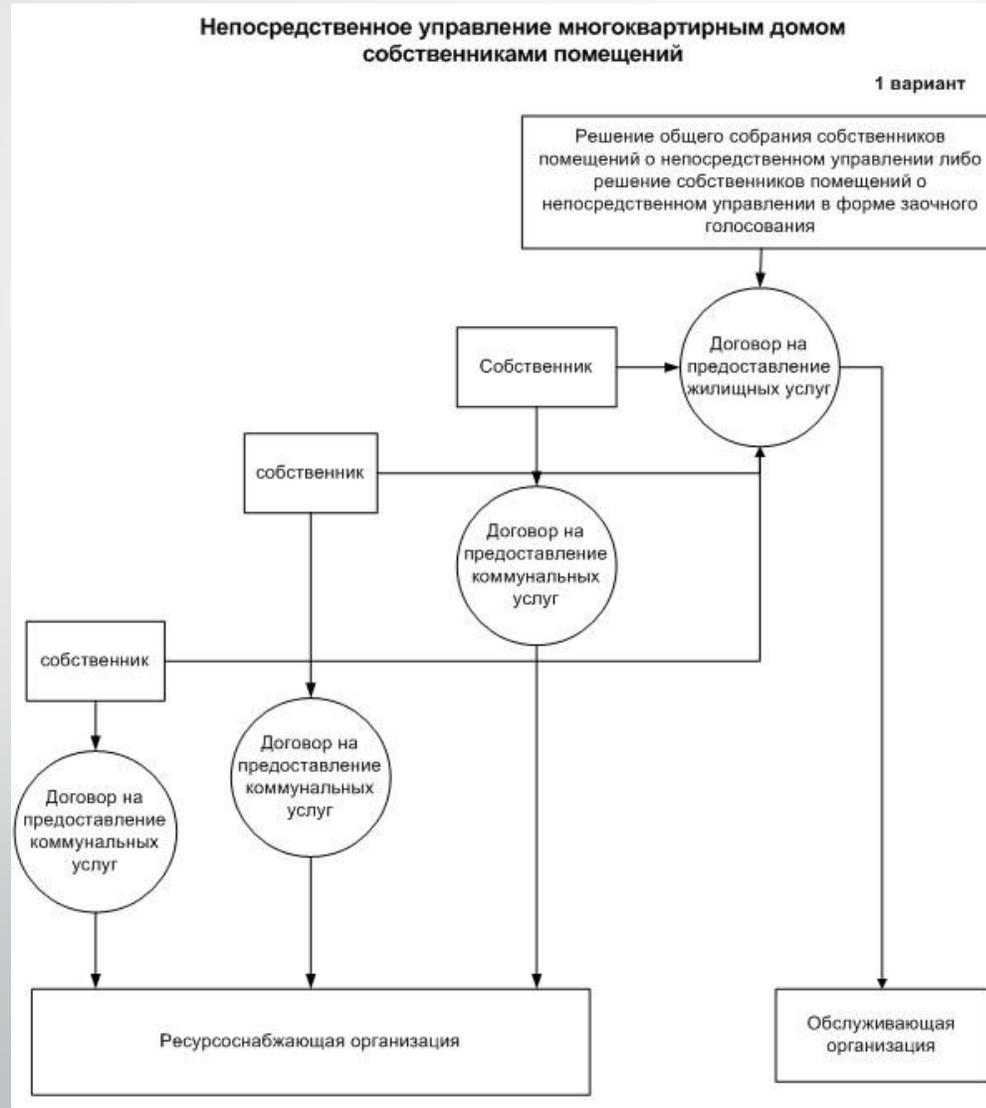
Выбор способа управления многоквартирным домом

- В соответствии со ст.161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:
- 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.

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

- 1. Собственники помещений **самостоятельно исполняют функции управления**, а также **сами выполняют работы** по обслуживанию и ремонту общего имущества;
- 2. Собственники помещений **самостоятельно исполняют функции управления**, а для выполнения всех или части работ по обслуживанию и ремонту общего имущества **заключают договоры с лицами**, оказывающими услуги и выполняющими работы;
- 3. Собственники помещений **самостоятельно исполняют функции управления**, для отношений с третьими лицами выбирают **уполномоченное лицо** (одного из собственников помещений в доме или иное лицо), которое на основании доверенности в письменной форме **заключает договор (договоры)** на работы по обслуживанию и ремонту общего имущества.
- 4. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления заключаются каждым собственником помещения, от своего имени непосредственно с поставщиком услуг.

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.



Плюсы:

- - оплата коммунальных услуг производится непосредственно поставщику, каждый собственник квартиры отвечает по долгам лично, а не за весь дом; -оплата коммунальных услуг без наценки, поскольку отсутствует посредник;
- нет коллективной ответственности.

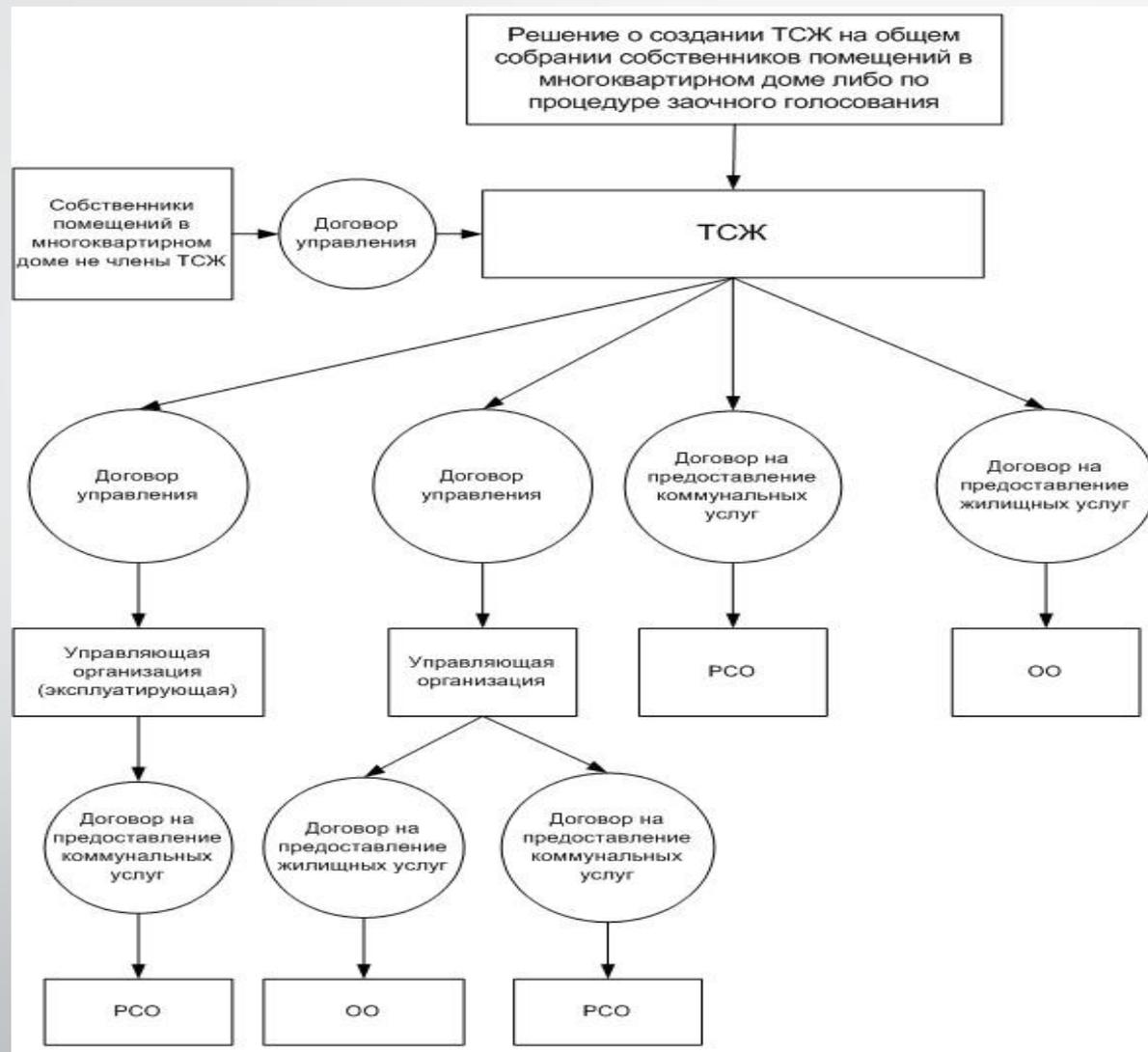
Минусы:

- -возможны трудности при заключении договоров с поставщиками коммунальных услуг. Но если будет выбрана данная форма управления домом у поставщиков, возникает обязанность заключить данные договоры. Не создается юридическое лицо, то есть, в отличие от ТСЖ, нельзя будет копить деньги на счете для будущего ремонта (например, ремонта крыши).

Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ).

- Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.
- Все отношения регулируются уставом для членов ТСЖ. Договором для не членов ТСЖ. Оплата коммунальных услуг производится на счет ТСЖ. ТСЖ от своего имени заключает договоры на коммунальные услуги. Техобслуживание ТСЖ может осуществлять самостоятельно или нанять стороннюю организацию.

Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ).



Плюсы:

- -ТСЖ может зарабатывать деньги на сдаче в аренду нежилых помещений, прилегающих территорий и направлять их на нужды дома;
-жильцы сами, через правление, распоряжаются своими деньгами, правление можно переизбрать.

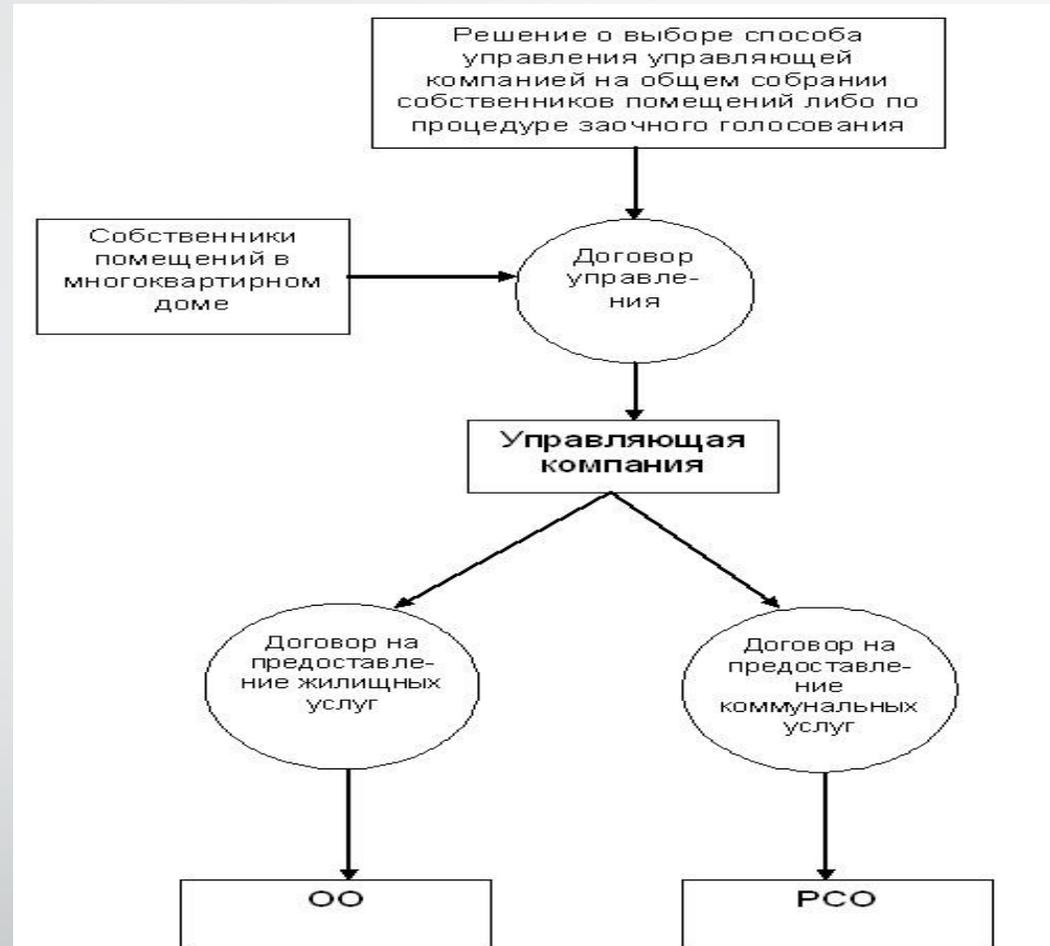
Минусы:

- - коллективная ответственность;
- члены ТСЖ не являются потребителями, то есть, на них не распространяется закон «О защите прав потребителей» и они не имеет права подавать в суд или прокуратуру при отключении отопления, электроэнергии, воды и проч.;
- работу с неплательщиками ТСЖ ведет самостоятельно. Может сложиться ситуация, что задолженность неплательщиков будет распределена между жильцами, если невозможно взыскать ее с неплательщиков;
- ТСЖ необходимо организовать бухгалтерию, и т.д. и т.п.

Управление управляющей организацией.

- Управление управляющей организацией.
- Отношения регулируются договором заключенным между управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома. Управляющая организация собирает деньги, как за жилищные, так и за коммунальные услуги, выступая в роли посредника.

Управление управляющей организацией.



Плюсы:

- -собственником заключается один договор и на техобслуживание и на коммунальные услуги с управляющей организацией. Договоры с поставщиками услуг заключает управляющая организация от своего имени.

Минусы:

- - в отношении между поставщиком коммунальных услуг и собственником включается недешево оплачиваемый посредник;
 - посредники могут затруднить получение денег поставщиками, например, расходуя собранные средства на свои собственные цели, не передавая их по назначению;
 - существует риск натолкнуться на мошенников при выборе управляющей организации;
- нет нормативных документов, регулирующих деятельность управляющих организаций.

Основные положения Жилищного Кодекса в части способа управления домом

- 1. Способ управления домом выбирается на общем собрании собственников помещений, проводимом в форме очного и заочного голосования.
- 2. Инициатором проведения собраний может быть любой собственник жилого или нежилого помещения (либо их группа), в том числе представитель городской собственности.
- 3. Правомочное решение о выборе способа управления. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов. Количество голосов собственника помещения при принятии решения пропорционально доле занимаемой им площади (% доли его площади от суммы жилых и нежилых помещений собственников в доме).



Спасибо за внимание!