

Способы управления многоквартирным домом, плюсы и минусы различных форм управления

Мартыненко Антонина, БГУ-15-01



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.

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме

Собственники помещений:

- ▶ исполняют функции управления, а также выполняют работы по обслуживанию и ремонту общего имущества;
- ▶ для выполнения всех или части работ по обслуживанию и ремонту общего имущества заключают договоры с лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы;
- ▶ 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;
- ▶ Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления заключаются каждым собственником помещения, от своего имени непосредственно с поставщиком услуг.

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:

- ▶ Не создается юридическое лицо, то есть, в отличие от ТСЖ, нельзя будет копить деньги на счете для будущего ремонта.
- ▶ каждый жилец должен будет заключить договор на поставку всех энергоресурсов в дом самостоятельно, при этом стороной договора являются 50 % собственников, нет нужного процента - договор не заключен.

2. 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.

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.

3. 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.

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 отношения 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.

Спасибо за внимание!

