

## **ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ**

### **Осина Мария Сергеевна**

студент, Саратовской государственной юридической академии, РФ, г. Саратов

### **Накапкин Валерий Валерьевич**

студент, Саратовской государственной юридической академии, РФ, г. Саратов

### **Красикова Анна Валерьевна**

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент, Саратовской государственной юридической академии, РФ, г. Саратов

Согласно 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» [1].

Метод хозяйствования выбирается домовладельцами на общем собрании. Они также могут изменить его на другой, более выгодный, по мнению большинства. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией [1].

Выбранная форма управления домом определяет его благосостояние и объем коммунальных платежей жителей. Оценим плюсы и минусы каждого способа управления многоквартирным домом.

**Непосредственное управление многоквартирным домом** - это скоординированные действия владельцев жилого имущества многоквартирных домов либо привлекаемых лиц, направленные на обеспечение комфортных и безопасных условий для проживающих.

Приняв решение перейти к непосредственной форме управления МКД, все собственники квартир должны лично от себя перезаключить каждый договор на оплату услуг ЖКХ. Жильцам это выгодно, так как отныне они сами несут за себя ответственность и у них не будет возникать проблем из-за долгов своих управляющих компаний. Плату за коммунальные услуги жильцы осуществляют без посредников в те организации, которые их предоставляют. Непосредственное управление МКД предполагает еще одно преимущество: отныне никто не

припишет жильцам придуманные суммы.

При возникновении задолженности (к примеру, за воду у одних жильцов) спрос будет только с этой квартиры, и соседей это не коснется. Все выплаты при непосредственной форме управления МКД становятся абсолютно прозрачными, а стоимость дополнительных услуг делится между квартирами дома или подъездами поровну.

Все вопросы, касающиеся благоустройства, переоборудования, и прочие бытовые моменты обсуждаются сообща.

Техническая работа, поддерживающая дом в хорошем состоянии, при непосредственном управлении МКД может быть выполнена соответствующей нанятой организацией. При найме важно правильно заключить договор, в котором нужно указать, что конкретно и в какие сроки должна сделать компания.

Первым недостатком самоуправления многоквартирным домом является то, что вся деятельность, связанная с улучшением дома, носит добровольный характер. Если жильцы нескольких квартир решат установить видеодомофон, то не факт, что весь дом захочет этого и будет сдавать деньги. Никакого принуждения здесь быть не может, инициаторы будут располагать ровно той суммой, которую сдадут согласные жильцы.

Еще одним минусом данной формы управления является то, что не так-то просто выбрать представителя власти среди жильцов. Это должен быть человек, который возьмет на себя ведение всей документации и прочие аспекты обширной деятельности.

При форме самоуправления все проблемы решают жильцы самостоятельно и на добровольной основе.

**Товарищество собственников жилья** - это организация, созданная владельцами жилья, не ведущая предпринимательскую деятельность, а её главная функция - обслуживание МКД.

ТСЖ располагает своим расчётным счётом в банке, собственной печатью и является представителем интересов владельцев недвижимости в здании перед сторонними лицами.

Плюсы:

ТСЖ может управлять собственным имуществом для получения дополнительных средств (сдать часть двора в аренду, размещать рекламу).

Возникающие вопросы можно решить за день-два, собрав жильцов для голосования, а не доказывая УК, что в доме холодно, а подъезд требует ремонта.

Вся финансовая деятельность абсолютно прозрачна и любой житель дома может ознакомиться с ней в любой момент.

ТСЖ - более экономичный вариант: вы платите только за реально необходимые услуги, например, в новом доме это может быть вывоз мусора и уборка территории. Когда возникнет потребность в ремонте - тогда и будут собирать на него деньги.

Вы сами выбираете подрядчиков. Не нравится, как конкретная компания вывозит мусор - просто нанимаете другую. Расстаться с УК в этом случае намного сложнее, и возможно, придется делать это через суд.

Минусы:

Активистами ТСЖ могут быть совершенно некомпетентные люди, так что могут быть проблемы и с принятием решений, и с ведением дел.

Если у нескольких жильцов возникает задолженность, ее обычно раскидывают на остальных. Своего капитала у ТСЖ мало, а для продолжения обслуживания нельзя задерживать деньги

подрядчикам.

Некоторые разовые работы могут стоить дороже для ТСЖ, чем для УК, так как подрядчики часто не заинтересованы в одиночных заказах.

Управляющая компания является коммерческим юридическим лицом, которое берёт на себя право хозяйствования имуществом МКД по решению общего собрания собственников недвижимости. Управляющая организация создаёт необходимые условия для жизни в МКД и предоставляет её обитателям жилищно-коммунальные услуги. Она представляет интересы жильцов.

### **Плюсы частных управляющих компаний:**

- 1) Основная деятельность частного бизнеса направлена на получение результата (прибыли), высококачественного предоставления услуг. Частные компании вынуждены эффективно работать в данной сфере, чтобы не разориться. Привлекая качественным исполнением своих услуг новых клиентов.
- 2) Разделение функций контроля и исполнения. Частная компания заключает отдельно договор с сантехником, электриком, лифтером, дворником, которые в свою очередь будут отвечать за выполнение возложенных на них работ.
- 3) Частная УК, подписывая договор с собственниками, берет на себя обязательства по обновлению и развитию коммуникаций.
- 4) У УК есть свои, часто довольно существенные накопленные средства, так что если возникает задолженность со стороны жильцов, компания передает свои средства подрядчикам, и предоставление услуг не останавливается.
- 5) УК гораздо лучше знает особенности и нормы предоставления услуг, так что если возникают споры с подрядчиками, представители УК более компетентны.
- 6) Не возникает внезапных трат, плата за работу УК обычно фиксирована, и когда возникает потребность в услуге – ее выполняют.

### **Минусы управляющих компаний**

- 1) Мнение жильцов не влияет на решения управляющей компании. Выбирая УК, вы автоматически принимаете всех выбранных ею подрядчиков.
- 2) Не исключается возможность банкротства, при безграмотном управлении денежными средствами компании.

Таким образом, идеального способа управления многоквартирным домом не существует. При выборе формы управления необходимо учитывать количество жильцов, наличие среди них людей, согласных взять на себя ответственность за обслуживание здания, а также степень сложности задач, с которыми придется столкнуться управляющим.