

Способы управления домом

15.07.2011

С момента вступления в действие ЖК РФ управление многоквартирными домами осуществляется по правилам, установленным VIII разделом ЖК, который определяет и регламентирует способы управления многоквартирными домами. ЖК РФ предлагает три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений и на основании его решения в любое время может быть изменен. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД, даже если собственники не принимали участия в общем собрании собственников. Общее собрание может быть проведено как в форме собрания (совместное присутствие) так и в форме заочного голосования. Процедура проведения собрания установлена Жилищным кодексом РФ.

Выбор способа управления зависит от того, сколько помещений в доме (жилых и нежилых), насколько платёжеспособны, дисциплинированы и активны жители, и насколько они заинтересованы в более комфортных условиях проживания. Критерии выбора способа управления домом:

Непосредственное управление ТСЖ, ЖК, иные ПК Управляющие организации
Заключение договоров с организациями – поставщиками ЖКУ Договоры на коммунальные услуги заключаются с каждым собственником помещения с ресурсоснабжающими организациями. В договорах на поставку жилищных услуг одной стороной договора выступают все собственники (или большинство) Заключаются ТСЖ, ЖК и иными ПК с организациями – поставщиками ЖКУ

ОАО МОЭК
МГУП Мосводоканал
ОАО Мосэнергосбыт
ГУП МОСГАЗ Заключаются управляющими организациями с поставщиками ЖКУ- ОАО МОЭК
МГУП Мосводоканал
ОАО Мосэнергосбыт
ГУП МОСГАЗ

Заключение договора управления многоквартирным домом Заключение договора не требуется Заключение договоров не требуется Заключается с каждым собственником
Обучение собственников Возможны затраты на обучение каждого собственника Потребуется, если в органы управления выбраны не профессионалы в области управления многоквартирным домом. На обучение председателя, бухгалтера, чл.правления, членов ревизионной комиссии Не требуется

Затраты на содержание штата управления Нет Может быть, если ТСЖ самостоятельно управляет МКД Есть, расходы включаются в оплату за содержание и ремонт жилого помещения

Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично, либо через выбранного на общем собрании представителя с оформлением доверенности Если функция защиты прав и законных интересов собственников прописана в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, то собственники могут обратиться непосредственно в ТСЖ, ЖК, ПК. ТСЖ выступает от лица собственников при взаимодействии с третьими лицами Собственники со всеми вопросами обращаются в УО на основании подписанного договора управления МКД

Возможность снижения затрат собственников на содержание и обслуживание дома Выполнение работ (уборка подъездов, уборка территории, ремонт малых архитектурных форм и т.д.) с собственными силами оказание некоторых видов услуг собственными силами (дворники, уборщицы, сантехники); содействие ОМС в виде предоставления бюджетных средств на кап.ремонт и обучение персонала (ст. 165 ЖК); осуществление ком.ой деятельности ст.137 ЖК РФ) Выбор управляющей организации, предоставляющей услуги по ценам, удовлетворяющим интересы собственников помещений в доме

Учитывая, что управление МКД требует определенных знаний, навыков, технического состояния многоквартирного дома, уровня социальной обеспеченности собственников помещений предпочтительней передать функции по управлению домом профессионалам, т.е. управляющей организации, или принимать решение о создании товарищества собственников жилья из активных жителей, наиболее заинтересованных в проживании в более комфортных условиях. При непосредственном управлении МКД собственники помещений в нем сами решают все общие вопросы управления, на что необходимо, кроме всего перечисленного, еще и наличие свободного времени.

Адрес страницы: <http://khovrino.mos.ru/presscenter/news/detail/1151102.html>

[Управа района Ховрино города Москвы](#)