

УДК 640.6

РИХЕР П.В., студент (КузГТУ)
СОЛОНИН К.Д., аспирант, ассистент (КузГТУ)
г. Кемерово, Россия

СРАВНЕНИЕ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

На сегодняшний день собственники квартир могут выбирать из двух форм управления домом: ТСЖ и управляющей компанией (УК). И у многих возникает вопрос, какой же из этих способов лучше и не проще ли самоустраниться от участия в домовой жизни и молча оплачивать счета?

Главным плюсом управляющих компаний является то, что большинство вопросов, касающихся обслуживания дома, решаются без непосредственного участия жильцов.

В качестве второго положительного момента можно привести тот факт, что при наличии нескольких должников по квартплате, необходимые работы все равно с большой вероятностью будут выполняться. Что касается минусов, то краеугольным камнем при таком подходе являются деньги.

Управляющая компания никак не заинтересована в том, чтобы снизить расходы жильцов на обслуживание дома. Кроме того, несмотря на то, что теоретически УК должна отчитываться о тратах, ее финансовая деятельность в большинстве случаев остается для жильцов закрытой. То есть они не имеют возможности отследить, куда были потрачены средства и сколько их поступило.

Третьим минусом является то, что качество обслуживания дома у УК стоит обычно не на первом месте. При выборе подрядных организаций на первое место выходит либо стоимость их услуг, либо личная договоренность. И, наконец, штат УК шире, чем у ТСЖ, а это означает дополнительные расходы на зарплаты сотрудников.

Из положительных сторон ТСЖ следует в первую очередь выделить экономичность. При грамотном подходе постоянными тратами станут лишь оплата уборки и вывоза мусора, а на текущий ремонт деньги будут собираться по мере необходимости.

Второе: штат сотрудников ТСЖ меньше, а значит, их ежемесячное вознаграждение потребует меньших расходов, чем на зарплаты рабочим УК.

Третье: вся финансовая деятельность ТСЖ прозрачна, каждый из жильцов может непосредственно влиять на все доходы и расходы дома.

Четвертое: ТСЖ принимает решения о ремонте или благоустройстве оперативно, жильцам не придется унижаться и дожидаться, пока УК согласится, что с холодом в подъезде или щербатыми ступенями надо что-то делать. Если результат действий одной подрядной организации не понравился жильцам, они спокойно могут нанять другую, в то время как с УК придется судиться, чтобы доказать, что нанятые ими рабочие сделали плохо.

Пятое: грамотный подход и деловая хватка управляющего может организовать жильцам существенные льготы по квартплате за счет аренды рекламных мест в подъезде и на доске объявлений. Последнее, впрочем, часто приходится не по вкусу местным чиновникам.

Однако без минусов тоже не обойтись.

Первый: ТСЖ отнимает время, поскольку требует частых собраний всех жильцов.

Второй: грамотный, ответственный и честный управляющий ТСЖ – большая редкость.

Третий: некоторые разовые работы ТСЖ обойдутся дороже, поскольку подрядным организациям невыгодно ездить на одиночные заказы.

За управляющую компанию голосуют обычно равнодушные или нанятые люди, которым неважно, сколько их средств будет потрачено и насколько рационально. Управляющая компания выгодна в том случае, если человеку совершенно неважно, работают ли лифты, как часто приходит уборщица и вывозят мусор.

ТСЖ выбирают обычно равнодушные люди с активной жизненной позицией. К сожалению, существенных бонусов от управления ТСЖ человек не получает, на гигантскую зарплату здесь рассчитывать трудно, а ответственность достаточно велика. С другой стороны, если у человека (например, пенсионера или домохозяйки) много свободного времени, и он готов потратить его на благоустройство жизни всего дома, это наилучший вариант.

По поводу, что лучше ТСЖ или УК, имеет смысл разобраться в особенностях каждого дома, и прежде всего в таких экономических показателях как:

- *площадь дома;*
- *инициативность будущих членов (собственников);*
- *степень износа конструкции дома;*
- *инфраструктура района, где расположен дом, в части восполнения общего баланса посредством размещения рекламы, платежей арендаторов, при наличии помещений пригодных для этих целей и т. д.*

Подводя итоги, можно сделать вывод, что при любой форме управления многоквартирным домом жильцы должны сами участвовать в «жизни» дома и активно контролировать работу и УК, и ТСЖ.

Собственники должны учитывать ряд особенностей: уровень доходов жильцов дома, состояние здания, изменения в законодательной базе, профессиональный уровень обслуживающих организаций и прочие факторы, способные повлиять на способ управления многоквартирным домом. Только в этом случае не будет злоупотреблений в жилищной сфере.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Седугин, П.И. Жилищное право: Учебник для ВУЗов. С28 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство НОРМА, 2003. – 384 с.
2. Коряковцев, В.Г. Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирным домом / В.Г. Коряковцев. – М.: Юрист. 2006. – с. 16.
3. Маркова, И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. – М.: «Деловой двор». – 2010. – URL: <http://www.lawmix.ru/commlaw/116/>