**- Рекомендации по выбору управляющей компании, или созданию ТСЖ**

**ТСЖ или управляющая компания - что лучше? Управляющая компания и ТСЖ: плюсы и минусы**

Условия проживания в многоквартирном доме, где проведено отопление, газ, вода, свет, конечно, очень комфортны по сравнению с собственным домом, где обо всем об этом приходится задумываться. Но в то же время, чтобы удовольствие было полным, за предоставляемыми услугами нужно следить и грамотно ими управлять. Для этого собственники квартир вправе выбрать наиболее удобную для них форму правления. В нашей статье сегодня попробуем узнать: ТСЖ или управляющая компания - что лучше.

Управляющая компания

Данная организация является юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим управление МКД. Это предпринимательская организация, а значит целью ее является извлечение прибыли.

Главным документом, согласно которому ведется деятельность, является договор управления, заключенный с более чем 50 % собственников дома. Процент устанавливается посредством подсчета площади, а не количества собственников. Функции УК заключаются в том, чтобы обеспечивать ремонт и содержание домов, согласно требованиям технического регламента. При этом собственники имеют право: на получение интересующей их информации в течение пяти рабочих дней после обращения; информации об объеме, перечне и качестве оказанных услуг; проверять выполнение работ; требовать устранения дефектов и следить за полнотой предоставленной услуги; с первого квартала получать от управляющей организации отчет о выполненной работе. С другой стороны, управляющая компания не намерена понижать расходы на обслуживание дома. Кроме того, ее финансовая деятельность не всегда является прозрачной для жильцов, хотя последние редко когда этим интересуются. Более того, в этой компании работает гораздо больше сотрудников, чем в ТСЖ. Соответственно, и на заработную плату у них расходов будет уходить больше. Поэтому у жильцов возникает правомерный вопрос о том, что выгоднее - ТСЖ или управляющая компания.

ТСЖ

В одном доме может быть только одно ТСЖ. Но одно ТСЖ может объединять несколько домов. Итак, разберемся, ТСЖ или управляющая компания: в чем разница? Начнем с того, что ТСЖ — это некоммерческая организация, создаваемая согласно нормам Жилищного кодекса РФ. На собрании утверждается Устав организации. Органы управления — это и члены правления (которых избирают на срок не более двух лет), и общее собрание. Финансовый план на год можно утверждать только на общем собрании. Отчет о его выполнении предоставляется ревизионной комиссии. А управление ТСЖ отчитывается на общем собрании. Если затраты будут распределены грамотно, то средства будут собираться тогда, когда это необходимо. Финансовая деятельность ТСЖ является более прозрачной. Ведь каждый житель может повлиять на решения по благоустройству. Без посредников между жильцами и подрядчиком недостатки будут устраняться с меньшими затратами. С другой стороны, некоторые работы разового порядка могут обойтись дороже. Поэтому собственники квартир выиграют лишь в том случае, если управление ТСЖ будет состоять из по-настоящему грамотных и неравнодушных людей.

Управляющая компания или ТСЖ: плюсы и минусы

Сторонники УК считают, что главное достоинство их работы заключается в том, что они считаются со мнением всех собственников, живущих в доме. Так, по крайней мере, утверждают сами управляющие компании, хотя верится в это с трудом. В то же время эксперты однозначно высказываются в пользу УК в том смысле, что от их услуг можно отказаться в любой момент, если будут иметься жалобы на некачественное обслуживание. А вот на ликвидацию ТСЖ времени уйдет побольше. С другой стороны, получить конкретную информацию о самих организациях жильцам бывает проблематично, хотя закон предписывает последним такую обязанность. Принимая во внимание то, что УК является коммерческой организацией, то есть такой, главная цель которой заключается в извлечении прибыли, отдавать им полное управление бывает невыгодно.

Так что выбрать - ТСЖ или управляющую компанию?

Оптимальная форма правления

Большинство специалистов сходятся во мнении, что лучшей на сегодняшний день является смешанная форма правления. То есть, это не ТСЖ или УК, а ТСЖ и УК. Товарищество собственников жилья заключает договор с управляющей компанией об обслуживании. Тогда все жители будут знать, куда уходят средства. При этом каждый из них имеет право попросить отчет у председателя, и последний должен отчитаться. ТСЖ также может распоряжаться домовым имуществом по собственному усмотрению, а также размещать рекламные щиты на фасадах здания.

Создаем ТСЖ

Итак, если перед вами стоял выбор: ТСЖ или управляющая компания, и вами было решено было создать ТСЖ, для его организации необходимо предпринять ряд следующих шагов. Создается инициативная группа из числа собственников жилых помещений многоквартирного дома. Инициатором может выступить любой житель. Но чтобы информационная, организационная и агитационная деятельность увенчалась успехом, нужно набрать такое количество людей, которое потянет всю работу.

Информирование людей о сути ТСЖ

Далее идет правовое и информационное просвещение людей инициативной группой. На этой стадии нужно суметь доступно ответить на вопрос о том, ТСЖ или управляющая компания - что лучше. А также убедить всех в выгоде первого варианта.

Ответ тут содержится уже в организационно-правовой форме компании: если УК — это коммерческая организация, то ТСЖ — некоммерческая. Получается, что целями первой является, в первую очередь, извлечение прибыли, а другой — решение социальных, правовых, управленческих и подобных задач. Кроме того, в УК поступаемые денежные средства распределяются по установленному порядку. Зато в ТСЖ — по решению собрания его членов. Предпринимательской деятельностью может заниматься и ТСЖ, однако именно в УК она является основным видом. Полученная прибыль распределяется между учредителями в УК, а в ТСЖ она идет на реализацию уставных целей.

Работа с людьми и подбор персонала

Следующий этап состоит в подготовительной работе по созданию организации. Для этого: составляется реестр собственников; определяется адрес ТСЖ; готовится Устав; подыскивают кандидатуры председателя, членов правления, ревизионной и счетной комиссий, председателя и секретаря собрания; готовят бюллетени; уведомляют о проведении собрания не менее чем за 10 дней; в такой же срок направляют это уведомление в ОМС.

Собрание по созданию ТСЖ

Далее проводится общее собрание. Для легитимности должно присутствовать более 50 % жильцов-собственников квартир дома. На собрании решаются следующие вопросы: выбор председателя и секретаря собрания; счетной комиссии; о способе управления; утверждается Устав; выбирают председателя и остальных лиц; назначается представитель собственников по регистрации ТСЖ; выбирают место, где будет размещаться информация; выбирают место хранения документов. Также могут решаться и другие вопросы, в зависимости от потребностей дома. Однако если жильцов дома собрать на общем собрании не удалось, то объявляется заочное голосование. Для этого готовят бюллетени, и каждый из собственников голосует.

Финишные организационные работы

После проведения голосования оформляются документы, в число которых входит: список собственников; протокол счетной комиссии; протокол общего собрания. ТСЖ регистрируется. Для этого в налоговую предоставляется заявление с приложениями (протоколом собрания, уставом, сведениями о голосовавших, квитанцией с оплаченной государственной пошлиной). Следует встать на учет в органах статистики, в ПФ, ФСС, медицинском фонде и изготовить печать.

После этого можно приступать к работе, известив заинтересованных лиц о ее начале. Для организации необходимо: получить техническую документацию; составить реестр имущества, обследовать его и составить соответствующий акт; изучить правила обеспечения населения коммунальными услугами; изучить правила предоставления жилищных услуг; при непосредственном управлении ТСЖ необходимо заключить договоры с организациями ресурсоснабжения, а также определиться с организацией, с которой будет вестись учет поступления денежных средств; а если управление осуществляется через УК, то ТСЖ заключает с ними договор. И все же: ТСЖ или управляющая компания - что лучше? Какую форму управления выбирать — решать жильцам. Но в последнее время все чаще склоняются именно к совместной форме правления. С одной стороны, нередко встречаются случаи, когда в ТСЖ с непосредственным управлением мнение жильцов подменивается мнением одного председателя. С другой стороны, далеко не всегда избирают председателем человека, компетентного в технических вопросах. А вот в управляющих компаниях работают специалисты, которые часто знают лучше, что необходимо для дома в то или иное время.

Заключение

Рассмотрев вопрос (ТСЖ или управляющая компания — что лучше?) и приняв решение в пользу того или иного варианта, жильцы должны понимать, что ни одна из форм организации не может быть по-настоящему эффективной, если сами жители не принимают в процессе управления участие. Когда они остаются равнодушными, не ходят на собрания и не интересуются текущими вопросами, то организация ТСЖ часто приходит в упадок, а управляющая компания, бывает, завышает стоимость своих услуг. Поэтому для лучшего функционирования дома в первую очередь важны неравнодушные собственники, которые должны понимать, что управление исходит от них, вне зависимости от выбранной формы, будь то ТСЖ или управляющая компания. Именно тогда и дела в доме будут процветать, а жильцы будут довольны и рады жить в нем.



**-Полезная информация**

**Права и обязанности собственников многоквартирных домов**

Права и обязанности собственников многоквартирных домов определены ст. 30, 31, 45, 46 [Жилищного кодекса РФ](http://gkh1.ru/upload/iblock/623/ZK%20RF.doc), а также «Правилами пользования жилыми помещениями» утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25.

Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и обязанностей законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

В зависимости от формы правовых отношений пользователями жилых помещений могут являться:

1. собственники жилого помещения и члены его семьи;
2. наниматели жилого помещения и члены его семьи, в том числе:
* по договору социального найма жилого помещения
* по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования
* по договору найма специализированного жилого помещения

**Права собственника многоквартирного дома**

Основное право собственника — это право распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению. То есть собственник в праве продать, подарить, заложить или другим образом распорядиться жилым помещением. Собственник в праве предоставить жилое помещение во временное владение и пользование другим гражданам и юридическим лицам на основании договора найма (аренда), договора безвозмездного пользования или на ином законном основании. При этом такое жилое помещение может быть использовано только для проживания, также если жилое помещение сдается за плату, необходимо заплатить налоги с данных доходов (налог на доходы физических лиц).

**Обязанности собственника многоквартирного дома**

В обязанности собственника входит бремя содержания жилого помещения. То есть собственник жилья обязан поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и обязанности законных интересов соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме. Кроме того, необходимо вовремя оплачивать коммунальные платежи и нести другие расходы по содержанию жилого помещения, а также платить налог на имущество.

**Члены семьи собственника многоквартирного дома**

Члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользоваться этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (ст.292 Гражданского кодекса РФ). Следует отметить, что собственник жилого помещения имеет намного больше прав по сравнению с нанимателем жилого помещения по договору социального найма. Он осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением. Наниматель же осуществляет только право пользования и владения жильем.

**-Собрания собственников жилых помещений**

08 октября 2016 года п.г.т. Октябрьское состоялось очное общее собрание собственников жилых помещений, по вопросу выбора способа управления многоквартирном доме по адресу дом № 18 «А» ул. Дзержинского в соответствии со ст.44-48 ЖК РФ.

Следующая повестка дня:

1. Выбор председателя и секретаря очного общего собрания.
2. Определение способа управления МКД и утвердить перечень услуг и работ. Условия их оказания и выполнения.
3. Выбрать старшего по дому.

На очном голосовании присутствовали управляющая компания ООО «Альянс» в лице Римиханова А.Т.-начальник ЖЭУ ООО «Альянс» и ИП Грязнов В.Л.

Собственники жилых помещений, выслушав перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения ООО «Альянс» и ИП Грязнов В.Л., приняли решение с помощью открытого голосования об определении способа управления МКД и утвердили перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения в пользу ООО «Альянс».

Также был выбран старший по дому: Бакшеева Л.А.