

## **Информация для собственников многоквартирных домов. Выбор между УК и ТСЖ**



Управляющая организация обеспечивает содержание и ремонт многоквартирных домов, а также использует имеющиеся возможности для получения прибыли, хотя полученные средства, как и в случае с ТСЖ, направляются на содержание многоквартирного дома. В том случае, если какое-либо имущество требует ремонта и существуют факторы, влияющие на жизнь и здоровье людей, вы имеете полное право обратиться в управляющую компанию с тем, чтобы она устранила все недостатки, ведь она получает деньги именно за эту работу.

Основным достоинством управляющей компании перед иными способами управления является следующее. По определению управляющая компания должна специализироваться на оказании конкретных видов услуг. То есть выполнение ею своих обязанностей должно осуществляться на соответствующем профессиональном уровне.

В новостройках управление домами в основном закрепляют за собой Застройщики, как правило через свои аффилированные организации. Управление домами, тем более с большим количеством квартир и жильцов, является неплохим бизнесом, который и пытаются наладить строительные компании, возводящие дома, тем более им проще это делать при наличии соответствующего опыта и контактов с поставляющими ресурсы организациями.

При изменении формы управления домом, например, в связи с созданием ТСЖ, указанный процесс занимает очень много времени и сил у представителей новой организации.

### **Преимущества Управляющей компании.**

- 1.Отсутствие промежуточного звена между собственниками и поставщиком услуг.
- 2.Грамотное и рациональное управление делами многоквартирного дома.
- 3.Профессиональная команда для обслуживания электрических, тепловых, коммуникационных сетей; другого

оборудования ( лифты, ГРЩ и т.д.)

4.Содержание многоквартирного дома и придомовой территории в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными, экологическими и др. стандартами.

5.Внедрение новых технологий с целью наиболее рационального функционирования систем здания.

6.Разработка дальнейшей стратегии развития для улучшения качества и количества предоставляемых населению услуг.

### **Товарищество собственников жилья.**

Что такое ТСЖ? Это Товарищество собственников жилья, юридически оформленное объединение владельцев квартир, которые выбирают себе правление, председателя и нанимают бухгалтера. Из своих денег они платят зарплату председателю и бухгалтеру (большую зарплату - за маленькую никто работать не станет). Правление (председатель) собирают с жильцов деньги на любой ремонт, нанимают работников, или управляющую компанию, платят им за труды.

С принятием нового Жилищного кодекса, основной задачей государства стало, планомерное и полное снятие с себя всякой заботы о жилье и передача всего коммунального хозяйства частным фирмам.

Председатели товариществ признаются, что их волнуют многие трудности. Их можно условно разделить на несколько категорий

Первая (и самая важная) - неплатежи. Например, застройщик и покупатель, частично уже оплативший квартиру, судятся, так как по-разному определяют её площадь. Долг перед ТСЖ растёт, покупатель живёт в квартире, ремонтирует её, но за эксплуатацию не платит, ссылаясь на то, что жильё ему формально не принадлежит. Да и инвестор не готов вносить платежи в полном объёме, хотя и утверждает, что квартира пока остаётся его собственностью. Юридически эта ситуация не урегулирована, а потому в каждом конкретном случае разрешается индивидуально, чаще всего в судебных органах.

Вторая проблема - отношения с застройщиком: не каждый из них готов устранить недоделки, которые есть в

любой новостройке. Если заставить застройщика сделать это не удаётся, жильцы устраняют изъяны и неисправности за свой счёт.

Иногда застройщик вводит будущих собственников в заблуждение относительно размеров придомовой территории. Когда жильцы приобретают квартиры, им показывают проспекты, а на фразу: «Территория уточняется», включённую в договор, никто не обращает внимания. И вот жильё куплено, двор оборудован, лавочки и песочницы установлены - а во дворе уже начали копать новый котлован! Или люди отдали деньги за квартиру с так называемой свободной планировкой, а им потом пришлось платить за перепланировку, которой не было, ведь когда они въезжали, в новом жилище имелись только внешние стены. (Дело в том, что в нашем жилищном законодательстве не предусмотрен термин «свободная планировка квартиры», поэтому всем покупателям такого жилья предстоит непростая процедура легализации перепланировки.)

Третья проблема - недостаток информации о деятельности ТСЖ. Многие жильцы на общие собрания не ходят, а ведь все вопросы, касающиеся их родного дома, решаются именно там. Поэтому нередко ТСЖ прибегают к помощи «разговорщиков» тех членов правления, которые могут обойти все квартиры в доме и обсудить насущные дела с собственниками.

И самая острая проблема - равнодушие жителей. Немало людей готовы отдать деньги, но не желают принять участие в благоустройстве или хотя бы обсудить возможные варианты улучшения жизни дома.

Так как плюсов в создании ТСЖ в 30-и летнем доме с 54 квартирами не наблюдается в принципе, то следует отметить минусы:

#### **- Создание ТСЖ.**

Организационные вопросы создания ТСЖ, сродни регистрации юридического лица, т.е. фирмы, магазина или завода. Это проведение собраний, рассылка документов, запросы в Гос. учреждения, такие как БТИ и ФРС, разработка устава, его утверждение, это процедура довольно длительная и желающих за нее браться бесплатно НЕТ. Кроме того председателю будет необходимо заключить огромное кол-во договоров, например с ресурсоснабжающими организациями, а здесь необходима помощь юриста.

#### **- Коллективная ответственность за неплательщиков может обернуться отключением воды, тепла и**

## **электричества.**

Согласно ЖК РФ и пояснениям Министерства регионального развития Российской Федерации письмо от 3 мая 2007 г. N 8326-PM/07, при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом ТСЖ, последние должны заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение всех коммунальных ресурсов.

Это главный минус - расчет за коммунальные услуги идет со всего дома. То есть, если часть жильцов задолжала, от электроэнергии, воды и отопления могут отключить всех. Кроме того, если жильцы не купят общедомовой счетчик, то поквартирные счетчики, в том числе по электроэнергии, теряют смысл. Ведь энергетики будут требовать оплату с дома по нормативу, а не складывать показатели поквартирных счетчиков.

Взыскать задолженность с неплательщика не представляет особой сложности, однако при вынесении судом решения об удовлетворении требований ТСЖ, последнее может столкнуться с проблемой исполнения судебного акта в том случае, если должник не имеет источника дохода и не обладает имуществом, которое может быть реализовано. Необходимо учитывать, что на само жилое помещение не может быть обращено взыскание. Таким образом, в случае отсутствия у должника средств на оплату задолженности ТСЖ даже при наличии положительного решения суда, остается ни с чем.

## **- Увеличение оплаты.**

- Возможно, установка обще-домовых счетчиков за счет жильцов.
- Зарплата председателю и бухгалтеру, платное получение справок, планов, консультаций.
- Штрафы, налагаемые на ТСЖ (например, за неуплату налогов, нарушение санитарных и строительных норм, пожарной безопасности, несвоевременная уплата налогов или неверное заполнение налоговой декларации). Теперь ответственность будет нести ТСЖ и его председатель, в том числе личную.
- Пени за задержку оплаты чего-либо, например, если жильцы будут несвоевременно вносить платежи.
- Неустойки (за нарушение договора: например, вы наняли работников, но в срок им не уплатили).
- Оплата налогов.

**- Отсутствие ответственности ТСЖ перед жильцами и отсутствие рычагов воздействия на обслуживающие организации.**

Если в настоящий момент ответственности перед жильцами несет УК, по основаниям Закона "О защите прав потребителей", со всеми вытекающими из него обязательствами по срокам устранения нарушений, пеням, и т.д., то в случае ТСЖ, будет тяжело спросить за залитую квартиру с ТСЖ, в состав которого Вы же сами и входите. Платить придется ТСЖ из Вашего кармана. Здесь же следует отметить, что за неплательщиков, перед поставщиками коммунальных услуг(электричество, вода, и т.д.) отвечает ТСЖ, а не конкретный владелец квартиры, об этом свидетельствует и судебная практика. Так, например, Арбитражный суд Республики Карелия в Решении от 28.03.2007 N А26-5196/2006-19 указал, что задолженность за отпущенную тепловую энергию подлежит взысканию с ТСЖ, хотя оно не заключало договор с энергоснабжающей организации.

**- В соответствии с Жилищным кодексом РФ, число членов товарищества собственников жилья должно превышать 50% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.** То есть если создать ТСЖ желает большинство жителей дома, то мнение остальных в расчет не берется. Такие граждане должны будут смириться с положением дел.

Представьте: для решения вопроса необходимо собрать собрание членов ТСЖ. Одно дело – собрать жильцов дома, где 10-15 квартир. И совсем другое – жильцов 200-300-квартирного дома. Собрать всех членов ТСЖ в определенное время и в определенном месте для решения глобальных вопросов бывает очень трудно. Кто-то не может прийти, а кто-то просто не хочет тратить свое свободное время на посещение собраний. Впрочем, уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и от решаемых вопросов.

## **Рассмотрим минусы ТСЖ применительно к управляющей компании.**

Проблемы с организацией работы УК жильцов не касаются. УК сама занимается набором персонала, заключением договоров. Жильцам не приходится нагружать себя лишними проблемами.

Ответственность за неплательщиков перед поставщиками воды, тепла и электричества несет УК, а не товарищество, членом которого Вы являетесь. Кроме того, у компании, имеющей несколько домов и дополнительные источники дохода больше возможностей платить по счетам, чем у ТСЖ из 54 квартир. Вероятность отключения дома от потребления тем меньше, чем больше кол-во жителей обслуживает организация.

Увеличение оплаты менее вероятно. Себестоимость услуг тем меньше, чем больше домов обслуживает компания (один бухгалтер и руководитель на все дома). Работа с поставщиками, контролирующими организациями и персоналом, осуществляется на более профессиональном уровне, чем председателем ТСЖ. И следовательно вероятность штрафных санкций уменьшается.

Ответственности перед жильцами УК несет на основании Закона "О защите прав потребителей", который более лоялен к потребителю. Можно обращаться в Роспотребнадзор. Надзор за деятельностью УК в сфере управления жилым домом осуществляет Жилищная инспекция.

Таким образом в случае УК, собственнику жилья есть с кого спросить, если услуга оказывается с нарушением закона, в отличие от ТСЖ.

## **Простая математика.**

Из суммы оплаты за "содержание и ремонт" со всего дома, необходимо оплачивать труд уборщице (дворнику), электрику, сантехнику, разнорабочему (плотнику). Председателю и бухгалтеру. Это только оплата труда, добавьте сюда стоимость орудий труда и строительных материалов, а также оказание специфических работ

по договорам с различными организациями, например, за вывоз мусора, механизированную уборку придомовой территории в зимний период. И не забудьте о содержании круглосуточной аварийной службы. Следовательно, создание ТСЖ может не только принести еще больше проблем, чем мы имеем сегодня, но и увеличить наши расходы.

Итак, налицо преимущества УК перед ТСЖ, в которые администрации городов пытаются нас загнать. Создание ТСЖ только ухудшит наше положение. А значит Единственный выход - это выбор другой управляющей компании, способной исполнять свои обязанности, согласно взятым на себя обязательствам и в соответствии с буквой закона.

### Плюсы и минусы:

#### Управляющая компания

Плюсы	Минусы
1. Возможность приступить к исполнению договора на следующий день после заключения договора.	1. Договор заключается на условиях, пересмотр которых возможен только раз в год.
2. Работа по муниципальным тарифам.	2. Удаленность руководящего состава.
3. Возможно снижение стоимости ниже тарифа при заключении долгосрочного договора.	3. Нет возможности контролировать
4. Наличие опыта и специалистов для решения любых проблем возникающих при передаче дома	

<p>5. Стоимость услуг по приемке уже входит в цену договора.</p> <p>6. Нет дополнительных организационных затрат</p> <p>7. Возможность бесперебойного предоставления всех видов услуг, в т.ч. аварийное обслуживание</p> <p>8. Возможность закрепления постоянного человека за домом с удобным для жильцов графиком.</p> <p>9. Налаженные взаимоотношения и наличие уже заключенных договоров с поставщиками, что обеспечивает подачу коммунальных услуг в течении 3-5 дней с момента заключения договора управления простым добавлением адресного списка. Тоже и с предоставлением льгот. Все льготы с первого дня вселения.</p> <p>10. Вся деятельность компании застрахована, в т.ч. ответственность за качество оказываемых услуг.</p> <p>11. Компания готова предоставить комплекс охранных мероприятий: охрана объекта на этапе вселения, организация установки домофона и иные действия направленные на охрану.</p> <p>12. Проблемы качественного оказания услуг и перерасходов – это проблемы компании.</p>	<p>экономии (при ее наличии).</p> <p>4. Финансовая отчетность компании 1 раз в год.</p>
---	---



<p>13. Возможность прописать в договоре все необходимые условия и ответственность.</p>	
--	--

**ТСЖ – товарищество собственников жилья**

<b>Плюсы</b>	<b>Минусы</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Способствует объединению жителей дома</li> <li>2. Возможность самостоятельно осуществлять все необходимые расходы</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В новом доме состав жителей сильно меняется в первые 6-12мес. Проблемы смены собственников отражаются на ТСЖ, т.е. на каждом собственнике.</li> <li>2. Длительный и сложный процесс регистрации</li> </ol>

<p>3. Возможно принимать на общем собрании удобные тарифы. Возможно получение экономии и снижение тарифов.</p> <p>4. Управленцы ТСЖ живут в доме. Свободный доступ к председателю.</p> <p>5. Свой слесарь за «5 рублей», электрик за «2 рубля» и оба на полставки.</p>	<p>юридического лица. (3-4 мес.)</p> <p>3. Вся ответственность лежит на ТСЖ. (приемка, подача коммунальных услуг, сбор квартплаты и т.д.)</p> <p>4. Значительная сумма первоначальных вложений. Вступительный взнос в ТСЖ – создание оборотных средств.</p> <p>5. После смены состава собственников через 6-12мес. если новые не захотят вступить и количество членов будет меньше 50%, то ТСЖ по закону необходимо ликвидировать.</p> <p>6. Отсутствие опытных специалистов в доме для решения различных юридических и технических тонкостей. (стоимость наемных отражается на квартплате)</p> <p>7. Отсутствие специализированного оборудования</p>
--	---

для устранения аварийных ситуаций.

8. Проблемы с возмещением льгот.