

Что такое непосредственное управление?

Непосредственное управление – это управление без посредников, самостоятельно, под свою ответственность. Непосредственный способ управления изначально предназначался для домов с небольшим количеством квартир, в которых собственники могут без затруднений собираться на общее собрание. При таком способе каждый из собственников самостоятельно заключает договоры на поставку тепла, электроэнергии, воды, газа и водоотведение. Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме собственники помещений заключают на основании решений общего собрания. От имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами может действовать один из собственников помещений или иное лицо, имеющее доверенность в письменной форме, выданную ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

Что такое товарищество собственников жилья?

ТСЖ – это юридическое лицо, некоммерческая организация, которую собственники могут создать в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ. На общем собрании собственников утверждается Устав. Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества. Только общее собрание вправе утверждать годовой план финансовой деятельности товарищества, а также отчет о выполнении такого плана, представляемый ревизионной комиссией ТСЖ. Правление избирается из числа членов товарищества на срок не более двух лет. Из своего состава правление избирает Председателя, который действует без доверенности от имени товарищества. Правление отчитывается о своей деятельности перед общим собранием собственников.

Быть членом ТСЖ собственнику не обязательно. Однако только члены ТСЖ могут принимать участие в общем собрании, решения которого для них обязательны. А поскольку ТСЖ, созданное в многоквартирном доме, может существовать только при условии, что членами товарищества являются собственники помещений дома, обладающие большинством голосов от общего числа голосов собственников, то принятые на общем собрании членов ТСЖ решения будут обязательными для всех собственников.

В одном многоквартирном доме может быть создано только одно товарищество собственников жилья. При этом ТСЖ может быть создано при объединении нескольких многоквартирных домов.

Что такое управляющая организация?

Управляющая организация – юридическое лицо любой организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления.

Управление многоквартирным домом как функция собственников помещений включает в себя: постановку целей, планирование мер по их достижению, осуществление действий по реализации намеченных мер, координацию и стимулирование деятельности непосредственных исполнителей, в том числе привлекаемых лиц, а также контроль достижения планируемых результатов.

Собственники помещений имеют возможность выбирать управляющую организацию и контролировать ее деятельность на основании договора управления, в котором закрепляется ответственность за надлежащее исполнение обязательств управляющей организации. Следует отметить, что многоквартирный дом может обслуживать только одна управляющая организация.

