Преимущества Управляющей компании.

1.Отсутствие промежуточного звена между собственниками и поставщиком услуг.

2.Грамотное ирациональное 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-РМ/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 общедомовых 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 деятельность 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 отличии 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 до
2. Работа по муниципальным тарифам.
3. Возможно снижение стоимости ниже тарифа при заключения долгосрочного договора.
4. Наличие опыта и специалистов для решения любых проблем возникающих при передаче до
5. Стоимость услуг по приемке уже входит в цену договора.
6. Нет дополнительных организационных затрат
7. Возможность бесперебойного предоставления всех видов услуг, в т.ч. аварийное обслужи
8. Возможность закрепления постоянного человека за домом с удобным для жильцов графи
9. Налаженные взаимоотношения и наличие уже заключенных договоров с поставщиками, чт
10. Вся деятельность компании застрахована, в т.ч. ответственность за качество оказываем
11. Компания готова предоставить комплекс охранных мероприятий: охрана объекта на этап
12. Проблемы качественного оказания услуг и перерасходов – это проблемы компании.
13. Возможность прописать в договоре все необходимые условия и ответсвенность.

1. Договор заключается на условиях, пересмотр которых возможен только раз в год.
2. Удаленность руководящего состава.
3. Нет возможности контролировать экономию (при ее наличии).
4. Финансовая отчетность компании 1 раз в год.

ТСЖ – товарищество собственников жилья

Плюсы **Минусы**

1.

Способствует объединению жителей дома

2.

Возможность самостоятельно осуществлять все необходимые расходы

3.

Возможно принимать на общем собрании удобные тарифы. Возможно получение экономии и сни

4.

Управленцы ТСЖ живут в доме. Свободный доступ к председателю.

5.

Свой слесарь за «5 рублей», электрик за «2 рубля» и оба на полставки.

1.

В новом доме состав жителей сильно меняется в первые 6-12мес. Проблемы смены собственнико

2.

Длительный и сложный процесс регистрации юридического лица. (3-4 мес.)

3.

Вся ответственность лежит на ТСЖ. (приемка, подача коммунальных услуг, сбор квартплаты и т

4.

Значительная сумма первоначальных вложений. Вступительный взнос в ТСЖ – создание оборот

5.

После смены состава собственников через 6-12мес. если новые не захотят вступать и количеств

6.

Отсутствие опытных специалистов в доме для решения различных юридических и технических т

7.

Отсутствие специализированного оборудования для устранения аварийных ситуаций.

8.

Проблемы с возмещением льгот.