

ПРЕЗЕНТАЦИЯ НА ТЕМУ: "СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ"

Студентки юридического факультета

2 группы, 4 курса

Восканян Т.Г.



В соответствии с Жилищным кодексом РФ (статья 161) собственники жилья должны выбрать способ управления своим домом:

а) непосредственное управление собственника ми помещений;

б) управление товариществом собственников жилья (или жилищным кооперативом);

в) управление управляющей организацией.

Способ 1

Непосредственное управление собственниками помещений

При данном способе управления каждым собственником помещения в доме от своего имени заключаются договора со сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление. Договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключаются со всеми или с большинством собственников помещений

Организационная сложность в реализации данного способа заключается в том, что при составлении договора с предприятием-подрядчиком необходимо следить за тем, чтобы собственники, указанные в договоре, впоследствии его все подписали. Договор, в котором будут указаны собственники (как одна из сторон), неподписанный хотя бы одним из них, будет считаться недействительным. Для устранения вышеуказанной проблемы ЖК РФ предлагает собственникам возможность на общем собрании избрать доверенное лицо, который будет заключать договора с поставщиками коммунальных услуг и подрядчиками.

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



Организационные факторы, влияющие на качество ЖКУ при данном способе управления, представлены

Внутренние сильные стороны :

- слабые стороны прямые договоры между организациями-поставщиками коммунальных услуг и собственниками;
- персональная ответственность каждого собственника перед поставщиками коммунальных услуг.

Внутренние слабые стороны:

- организационная сложность управления при большом количестве собственников;
- отсутствие оперативности в принятии решений;
- невозможность получения кредита;
- прямая зависимость от конфликтов внутри дома (среди собственников);
- нет механизма накопления средств на проведение капитального ремонта; отсутствие лица, защищающего без специальных полномочий права и интересы собственников.

■ **Внешние возможности:**

- осуществление управления домом через доверенное лицо;
- непосредственный контроль собственником жилья качества ЖКУ на основании подписанного договора с поставщиком услуг и нормативных актов

■ **Внешние угрозы:**

- отказ организаций-поставщиков коммунальных услуг в заключении договоров поставки из-за отсутствия методологии заключения с собственниками прямых договоров (особенно в части холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления);
- отсутствие средств на проведение капитального ремонта.

СПОСОБ 2

Создание товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья (ТСЖ)

ТСЖ – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме, создаваемое с целью совместного управления и эксплуатации комплекса недвижимого имущества этого дома



Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании. Для принятия решения нужны голоса собственников, обладающих более **50%** голосов



В одном многоквартирном доме может быть создано только одно ТСЖ



Одно ТСЖ может объединять несколько соседних домов

! ТСЖ вправе



Заключать договоры об управлении многоквартирным домом, о содержании и ремонте общего имущества, об оказании коммунальных услуг и прочие договоры



Выполнять работы для собственников помещений и предоставлять им услуги



Пользоваться предоставляемыми банками кредитами



Определять смету доходов и расходов на год и устанавливать на ее основе размеры платежей и взносов для каждого собственника



Продавать (или обменивать, передавать во временное пользование) имущество, принадлежащее ТСЖ

! ТСЖ обязано



Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества с теми собственниками помещений данного дома, которые не являются членами ТСЖ



Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме



Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями



Представлять законные интересы собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами

Анализ управления товариществом собственников жилья

▣ **Внутренние сильные стороны:**

- оперативность в принятии решений;
- возможность регулирования кадровой политики (в отношении нанимаемых работников);
- внутренний контроль финансово- хозяйственной деятельности;
- все собираемые средства расходуются непосредственно на конкретный дом;
- возможность выбора подрядчиков.

▣ **Внутренние слабые стороны:**

- средств ТСЖ для осуществления эффективной деятельности;
- плохая платежная дисциплина у собственников;
- собственники несут дополнительные расходы из-за неплательщиков;
- плохое техническое состояние значительной доли многоквартирных домов;
- отсутствие документации на дом, неисправность или отсутствие приборов учета; неправильные технические и проектные решения;
- отсутствие необходимых знаний в области управления у председателя правления и членов правления;
- общая пассивность и равнодушие граждан;
- сочетание в одном доме людей с разным уровнем дохода и различных групп потребителей;
- прямая зависимость от конфликтов внутри дома (среди собственников); практически всегда присутствие в доме группы оппозиционно настроенных (по отношению к ТСЖ) собственников.

■ **Внешние возможности :**

- расширение имущественного комплекса путем вовлечения (приема) в ТСЖ собственников из соседних многоквартирных домов; получение кредита;
- получение бюджетных средств на капитальный ремонт дома;

■ **Внешние угрозы:**

- отсутствие четкого механизма регистрации общего имущества;
- несовершенство судебной практики по вопросам, касающимся деятельности ТСЖ;
- отсутствие необходимой нормативно-технической и методической литературы;
- нет должного содействия ТСЖ со стороны органов местного самоуправления, не отрегулированы налоговые взаимоотношения;
- несвоевременность возмещения товариществу бюджетных средств на компенсацию льгот;

■ **Внешние возможности:**

- собственникам помещений в доме дополнительных услуг (при условии хорошо организованного своего эксплуатационного участка);
- совместно с другими ТСЖ создание объединения (с правами юридического лица) для более эффективного решения задач управления, содержания, эксплуатации и ремонта общего имущества.

■ **Внешние угрозы:**

- отказ собственников нежилых помещений в доме от участия в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в доме;
- отсутствие реальных схем взаимного кредитования капитального ремонта домов;
- отсутствие насыщенного рынка профессиональных управляющих многоквартирными домами, рабочих по комплексному ремонту и обслуживанию дома и сетей;
- деятельность информационно-методических центров, оказывающих консалтинговые услуги ТСЖ и населению, зачастую носит противоречивый характер

Способ 3

Управление домом управляющей организацией



Анализ управления домом управляющей организацией

■ **Внутренние сильные стороны:**

- профессиональный кадровый состав;
- наличие материальной базы (производственные фонды, станки, инструмент, техника и т.п.);
- большой уставной капитал - гарантия ответственности перед собственниками;
- независимость от внутренних (между собственниками) конфликтов в доме;

■ **Внутренние слабые стороны:**

- незаинтересованность в проведении оргтехмероприятий, направленных на снижение для населения уровня оплаты за жилое помещение и коммунальн услуги;
- отсутствие внутренней системы управления качеством услуг (общая тенденция);
- отсутствие целей и планов развития управляющих организаций (общая тенденция).

▣ **Внешние возможности:**

- получение кредита;
- получение бюджетных средств;
- оказание собственникам дополнительных услуг.

▣ **Внешние угрозы:**

- нерегулируемая возможность (право) у собственников изменения способа управления своим домом;
- "погоня" за долей рынка может привести к общему с снижению качества услуг.

Плюсы решения в пользу управляющей организации в том, что собственникам самим ничего не надо делать, только заключить договор с управляющей организацией (на срок от одного до 5 лет), все остальное она сделает сама. *Минусы* же в том, что если собственникам что-то не понравится в работе управляющей организации, то разорвать договорные отношения с ней до окончания срока договора трудно. Фактически придется выполнять все поставленные условия вплоть до истечения договора.

Выбор в пользу того или иного способа управления зависит от таких факторов как количество квартир в доме, инициативность и активность собственников жилья в решении вопросов содержания дома, состояние жилищного фонда, тарифы на услуги управляющих компаний, платежеспособность собственников и другие.

Спасибо за просмотр
и
успехов Вам во всех
начинаниях!