

ЖКХ. Управление МКД: особенности и способы.

К сведению!

Управление многоквартирными домами (далее - МКД) осуществляется одним из способов: непосредственное управление собственниками квартир, ТСЖ, ЖСК, управляющая организация. Способ управления выбирает общее собрание собственников.

Важно!

Непосредственное управление.

1. Допускается, в случае если количество квартир в котором составляет не более тридцати.

2. Договоры ГВС, ХВС, водоотведения, -электро, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), обращения с ТКО заключаются каждым собственником помещения.

Примечание. От имени собственников в отношениях с третьими лицами может действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, указанное в решении общего собрания собственников помещений либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью.

Преимущества: отсутствие расходов на управление.

Недостатки: снижение эффективности управления и качества жилищно-коммунальных услуг при большом количестве собственников помещений, необходимость проведения общих собраний по каждому жилищному вопросу.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ).

1. Создается собственниками МКД (решением более 50% собственников).

Преимущества: эффективная защита собственников перед ресурсоснабжающими организациями.

Недостатки: возможный высокий уровень расходов на содержание штата работников.

Преимущества: самостоятельный выбор руководства (председатель правления).

Управляющая организация.

1. Управление осуществляет коммерческая организация на основании лицензии. При этом многоквартирным домом может управлять только одна управляющая организация.

2. Согласование условий договора и размер платы за содержание и ремонт и с каждым собственником и заключение договора на срок не менее чем один год и не более чем пять лет.

Недостатки: отсутствие у собственников способов прямого контроля за результатами оказанных услуг или выполненных работ.

Примечание. В случае смены исполнителя, управляющая организация, которая не передала документацию и техсредства новому субъекту управления МКД, продолжает оказывать услуги после окончания срока действия договора и внесения сведений об этом в реестр лицензий. Дом должен обслуживаться прежней управляющей компанией, пока эта обязанность не перейдет к другой организации или не наступят иные обстоятельства, перечисленные в ЖК РФ.

