

## Модели способа управления товариществом собственников жилья

Управление многоквартирным домом, ... в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений раздела VI настоящего Кодекса.

Жилищный кодекс РФ, статья 162

Товарищество собственников жилья вправе:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги

Жилищный кодекс РФ, статья 137

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью.

Товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс РФ, статья 152

В доме, в котором создано ТСЖ, возможны следующие модели содержания общего имущества в многоквартирном доме:

2.1. управление осуществляется **правлением** ТСЖ, обслуживание и ремонт осуществляются:

- 2.1.1. собственниками помещений (*далее не рассматривается, недостатки см. модель 1.1*);
- 2.1.2. товариществом (наемным штатным персоналом товарищества);
- 2.1.3. подрядчиками (индивидуальными предпринимателями или специализированными организациями) по договору (договорам) с товариществом.

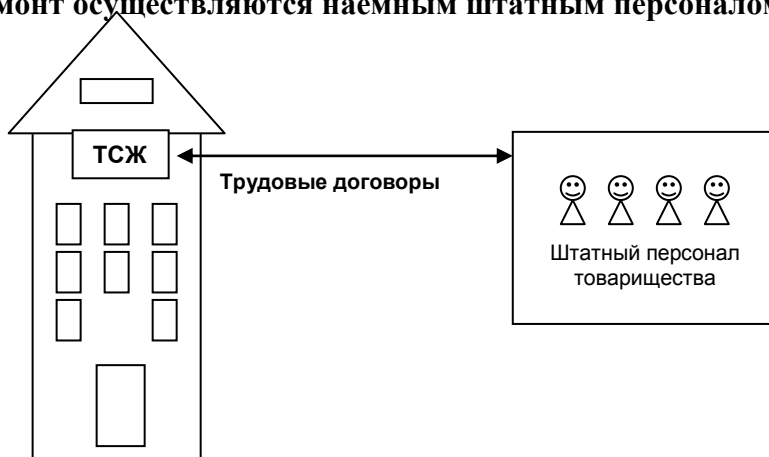
2.2. управление осуществляется **управляющим** - физическим лицом, являющимся наемным штатным работником товарищества, обслуживание и ремонт осуществляются:

- 2.2.1. собственниками помещений (*маловероятная модель, далее не рассматривается*);
- 2.2.2. товариществом (наемным штатным персоналом товарищества);
- 2.2.3. подрядчиками (индивидуальными предпринимателями или специализированными организациями) по договору (договорам) с товариществом.

2.3. управление осуществляется **управляющим** (индивидуальным предпринимателем) или **управляющей организацией** на основании договора управления с товариществом, а обслуживание и ремонт осуществляются:

- 2.3.1. собственниками помещений (*маловероятная модель, далее не рассматривается*);
- 2.3.2. товариществом (наемным штатным персоналом товарищества);
- 2.3.3. подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договору (договорам) с товариществом;
- 2.3.4. штатным персоналом управляющей организации;
- 2.3.5. подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договору (договорам) с управляющей организацией.

**Модель 1. Управление осуществляется правлением товарищества, обслуживание и ремонт осуществляются наемным штатным персоналом товарищества**



**Преимущества:**

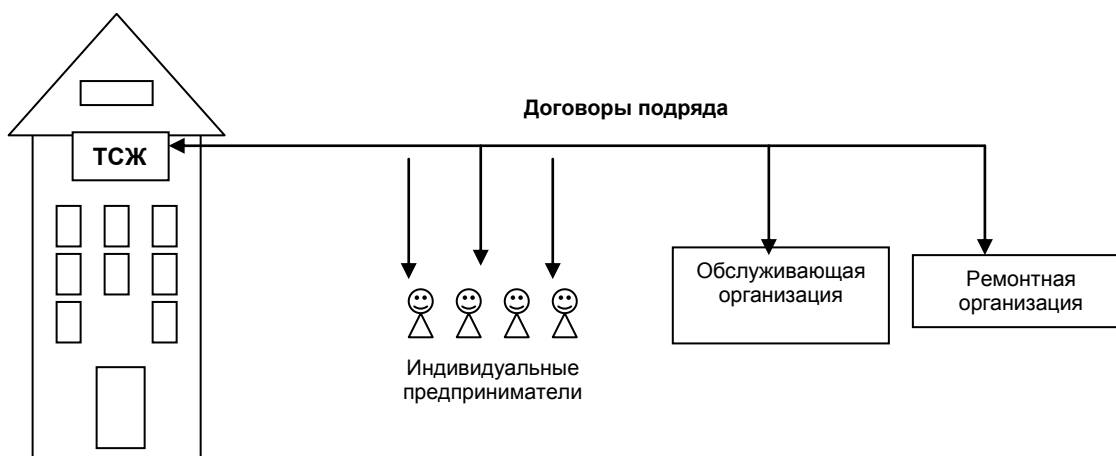
- есть постоянно действующий орган управления многоквартирным домом, возможность оперативного принятия решений по текущим вопросам содержания и ремонта МКД;
- интересы правления совпадают с интересами собственников помещений, включая заинтересованность в проведении ресурсосберегающих мероприятий, в переводе текущих затрат в капитальные с целью улучшения состояния общего имущества и оптимизации платежей/взносов собственников помещений;
- платежи/взносы собственников помещений поступают на расчетный счет товарищества, собственники помещений имеют возможность контролировать не только результаты деятельности правления по содержанию МКД, но и использование средств;
- законодательно определено право ТСЖ требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и убытков с «неплательщиков»;
- возможность без налогообложения откладывать средства на капитальный ремонт МКД, получать заемные средства и бюджетные средства на проведение капитального ремонта

**Недостатки:**

- обычно недостаточная квалификация членов правления в вопросах управления МКД, сменяемость выборных членов правления делает нецелесообразной повышение их квалификации в сфере управления недвижимостью;
- если в правление выбраны профессионалы, обычно неоплачиваемый или низко оплачиваемый труд, ограниченный срок пребывания в правлении заставляет членов правления совмещать работу в правлении с основной профессиональной деятельностью, управлению домом они могут уделять недостаточно времени;
- в случае если член правления становится профессионалом в сфере управления МКД, он фактически монополизировал выборную должность, становится незаменимым настолько, что судьба товарищества затем зависит от этого человека;
- необходимо наличие собственной материально-технической базы для управления, обслуживания и ремонта многоквартирного дома;
- заработная плата наемного персонала и начисления на нее – постоянная статья расходов товарищества, не всегда связанная с объемом и качеством выполнения работ;
- из-за ограниченного объема работ по обслуживанию/ремонту одного МКД квалифицированный персонал не может быть занят на полную ставку (используется по совместительству), или на работу принимаются один-два человека «на-все-руки-мастера» (недостаточная специализация/квалификация работников);
- обычно у правления нет навыков работы с должниками по оплате обязательных платежей/взносов.

**Качество управления МКД зависит от квалификации собственников помещений, избранных в правление товарищества, уровень обслуживания/ремонта – от квалификации персонала и материально-технической базы ТСЖ.**

## Модель 1.2. Управление осуществляется правлением товарищества, обслуживание и ремонт - подрядчиками по договору (договорам) с товариществом



### Преимущества для собственников помещений:

- есть постоянно действующий орган управления многоквартирным домом, возможность оперативного принятия решений по текущим вопросам содержания и ремонта МКД;
- интересы правления совпадают с интересами собственников помещений, включая заинтересованность в проведении ресурсосберегающих мероприятий, в переводе текущих затрат в капитальные с целью улучшения состояния общего имущества и оптимизации платежей/взносов собственников помещений;
- ТСЖ нет необходимости создавать и содержать материально-техническую базу, работы по обслуживанию и ремонту выполняются на профессиональном уровне;
- есть возможность выбирать подрядчиков по наилучшему соотношению «цена - качество»;
- платежи/взносы собственников помещений поступают на расчетный счет товарищества, оплата работы подрядчиков - «за результат», неизрасходованные средства остаются для нужд МКД;
- собственники помещений имеют возможность контролировать не только результаты деятельности правления по содержанию МКД, но и использование средств;
- законодательно определено право ТСЖ требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и убытков с «неплательщиков»;
- возможность без налогообложения откладывать средства на капитальный ремонт МКД, получать заемные средства и бюджетные средства на проведение капитального ремонта.

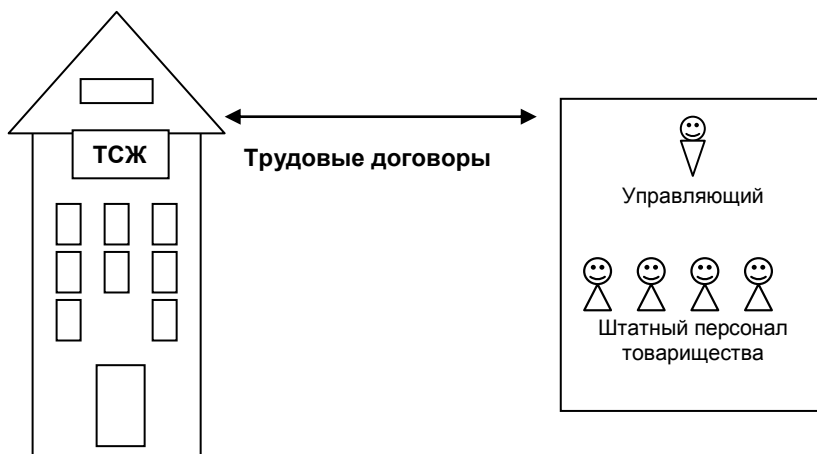
### Недостатки для собственников помещений:

- обычно недостаточная квалификация членов правления в вопросах управления МКД, сменяемость выборных членов правления делает нецелесообразной повышение их квалификации в сфере управления недвижимостью;
- если в правление выбраны профессионалы, обычно неоплачиваемый или низко оплачиваемый труд, ограниченный срок пребывания в правлении заставляет их совмещать работу в правлении с основной профессиональной деятельностью, управлению домом они могут уделять недостаточно времени;
- в случае если член правления становится профессионалом в сфере управления МКД, он фактически монополизировал выборную должность, становится незаменимым настолько, что судьба товарищества затем зависит от этого человека;
- обычно у правления нет навыков работы с должниками по оплате обязательных платежей/взносов.

**Преимущества для обслуживающей организации (подрядчиков):** отношения по договору, в том числе по оплате работ строятся с одним заказчиком – юридическим лицом

**Данная модель может обеспечить требуемый уровень обслуживания, уровень управления многоквартирным домом зависит от квалификации собственников помещений, выбранных в правление ТСЖ.**

**Модель 1.3. Управление осуществляется управляющим - физическим лицом, наемным штатным работником товарищества, обслуживание и ремонт осуществляются наемным штатным персоналом товарищества**



**Преимущества:**

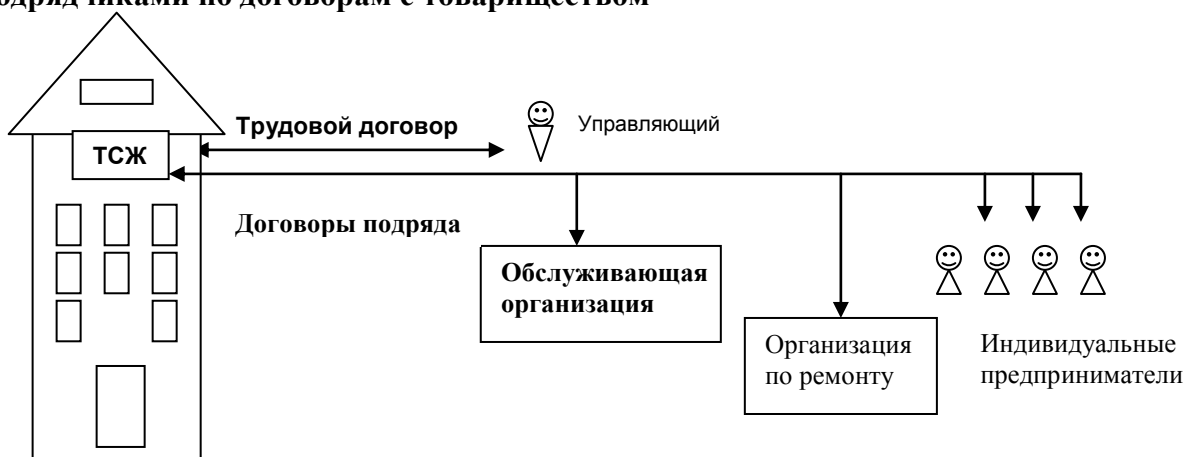
- есть ответственное за управление многоквартирным домом лицо - управляющий и постоянно действующий орган управления – правление, контролирующее работу управляющего, есть возможность оперативно принимать решения по текущим вопросам содержания и ремонта МКД и квалифицированно организовать их исполнение;
- интересы правления совпадают с интересами собственников помещений, а управляющий обеспечивает профессиональный уровень управления МКД, финансовое управление в ТСЖ, включая работу с задолжниками по обязательным взносам/платежам;
- платежи/взносы собственников помещений поступают на расчетный счет товарищества, собственники помещений имеют возможность контролировать не только результаты деятельности по управлению и содержанию МКД, но и использование средств;
- законодательно определено право ТСЖ требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и убытков с «неплательщиков», эта работа может быть поручена управляющему;
- возможность без налогообложения откладывать средства на капитальный ремонт МКД, получать заемные средства и бюджетные средства на проведение капитального ремонта.

**Недостатки:**

- необходимо наличие собственной материально-технической базы для управления, обслуживания и ремонта многоквартирного дома;
- заработная плата управляющего и другого штатного персонала и начисления на нее – постоянная статья расходов товарищества, не всегда связанная с объемом и качеством выполнения работ;
- управление только одним многоквартирным домом обычно не соответствует профессиональному потенциалу и/или запросам по оплате квалифицированного управляющего, поэтому квалифицированный управляющий или работает на часть ставки (по совместительству), то есть не всегда доступен для ТСЖ/собственников помещений, или оплата его труда дорого обходится собственникам помещений или ТСЖ нанимает управляющего с недостаточно высокой квалификацией;
- из-за ограниченного объема работ по обслуживанию/ремонту одного МКД квалифицированный персонал не может быть занят на полную ставку (используется по совместительству), то есть не всегда в распоряжении ТСЖ/управляющего, или на работу принимаются один-два человека «на-все-руки-мастера» (недостаточная специализация/квалификация работников).

Данная модель может обеспечить профессиональный уровень управления многоквартирным домом, уровень обслуживания и ремонта зависит от квалификации персонала и материально-технической базы ТСЖ.

**Модель 1.4. Управление осуществляется управляющим - физическим лицом, наемным штатным работником товарищества, обслуживание и ремонт – подрядчиками по договорам с товариществом**



**Преимущества для собственников помещений:**

- есть ответственное за управление многоквартирным домом лицо - управляющий и постоянно действующий орган управления – правление, контролирующее работу управляющего, есть возможность оперативно принимать решения по текущим вопросам содержания и ремонта МКД и квалифицированно организовать их исполнение;
- интересы правления совпадают с интересами собственников помещений, а управляющий обеспечивает профессиональный уровень управления МКД, финансовое управление в ТСЖ, включая работу с задолжниками по обязательным взносам/платежам;
- платежи/взносы собственников помещений поступают на расчетный счет товарищества, собственники помещений имеют возможность контролировать не только результаты деятельности по управлению и содержанию МКД, но и использование средств;
- ТСЖ нет необходимости создавать и содержать материально-техническую базу, работы по обслуживанию и ремонту выполняются на профессиональном уровне;
- есть возможность выбирать подрядчиков по наилучшему соотношению «цена - качество» и квалифицированный управляющий, способный обеспечить выбор подрядчиков;
- оплата работы подрядчиков производится со счета ТСЖ «за результат», неизрасходованные средства остаются для нужд МКД;
- законодательно определено право ТСЖ требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и убытков с «неплательщиков», эта работа может быть поручена управляющему;
- возможность без налогообложения откладывать средства на капитальный ремонт МКД, получать заемные средства и бюджетные средства на проведение капитального ремонта.

**Недостатки для собственников помещений:**

- управление только одним многоквартирным домом обычно не соответствует профессиональному потенциалу и/или запросам по оплате квалифицированного управляющего, поэтому квалифицированный управляющий или работает на часть ставки (по совместительству), то есть не всегда доступен для ТСЖ/собственников помещений, или оплата его труда дорого обходится собственникам помещений, или ТСЖ нанимает управляющего с недостаточно высокой квалификацией.

**Преимущества для обслуживающей организации / подрядчиков:** отношения по договору, в том числе по оплате работ, строятся с одним заказчиком – юридическим лицом (ТСЖ)

Данная модель может обеспечить профессиональный уровень управления многоквартирным домом и требуемый уровень обслуживания и ремонта.

**Модель 2.1. Управление осуществляется управляющей организацией или управляющим – индивидуальным предпринимателем, обслуживание и ремонт – наемным штатным персоналом товарищества**



**Преимущества для собственников помещений:**

- есть постоянно действующий орган управления – правление, возможность оперативно принимать решения по текущим вопросам содержания и ремонта МКД;
- интересы правления совпадают с интересами собственников помещений, а управляющая организация/управляющий обеспечивает профессиональный уровень управления МКД, финансовое управление в ТСЖ, включая работу с должниками;
- выбор управляющей организации исходя из оптимального соотношения «цена/качество»;
- платежи/взносы собственников помещений поступают на расчетный счет товарищества, собственники помещений имеют возможность контролировать не только результаты деятельности по управлению и содержанию МКД, но и использование средств;
- заказ конкретного перечня услуг управления, оплата «за результат»;
- для управляющей организации/управляющего ТСЖ – один из заказчиков/клиентов, стоимость услуг управления может быть ниже, чем расходы на управление своими силами и оплата управляющего - штатного работника;
- законодательно определено право ТСЖ требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и убытков с «неплательщиков», эта работа может быть поручена управляющей организации;
- возможность без налогообложения откладывать средства на капитальный ремонт МКД, получать заемные средства и бюджетные средства на проведение капитального ремонта.

**Недостатки для собственников помещений:**

- необходимо наличие собственной материально-технической базы для обслуживания и ремонта многоквартирного дома;
- заработная плата штатного персонала и начисления на нее – постоянная статья расходов товарищества, не всегда связанная с объемом и качеством выполнения работ;
- из-за ограниченного объема работ по обслуживанию/ремонту одного МКД квалифицированный персонал не может быть занят на полную ставку (используется по совместительству), то есть не всегда в распоряжении ТСЖ, или на работу принимаются один-два человека «на-все-руки-мастер» (недостаточная специализация/квалификация);
- правление ТСЖ не только контролирует исполнение обязательств по договору управляющим, но и отвечает за организацию работы, контроль исполнения обязанностей персоналом.

**Недостатки для управляющей организации/управляющего:**

- оказывает только часть из перечня услуг управления многоквартирным домом;
- персонал товарищества не подчиняется управляющей организации, поэтому она не может гарантировать достижение хорошего результата по содержанию МКД.

Данная модель может обеспечить профессиональный уровень услуг управления, заказанных товариществом, а уровень обслуживания и ремонта зависит от квалификации персонала и материально-технической базы ТСЖ.

**Модель 2.2. Управление осуществляется управляющей организацией по договору с товариществом, а обслуживание и ремонт осуществляются подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договору (договорам) с товариществом**



#### **Преимущества для собственников помещений:**

- есть постоянно действующий орган управления – правление, интересы которого совпадают с интересами собственников помещений, возможность на постоянной основе взаимодействовать с управляющей организацией и подрядчиками и контролировать исполнение ими обязательств по договорам;
- ТСЖ нет необходимости создавать и содержать материально-техническую базу, работы по обслуживанию и ремонту выполняются на профессиональном уровне;
- есть возможность выбирать управляющую организацию и подрядчиков по наилучшему соотношению «цена / качество»;
- платежи/взносы собственников помещений поступают на расчетный счет ТСЖ, собственники помещений имеют возможность контролировать не только результаты деятельности по управлению и содержанию МКД, но и использование средств;
- заказ конкретного перечня услуг управления, работ по обслуживанию и ремонту, оплата «за результат»;
- в условиях конкуренции на рынке расходы на оплату управления, работ по обслуживанию и ремонту обычно ниже, чем на выполнение их своими силами или штатным персоналом ТСЖ, при более высоком качестве;
- при смене управляющей организации ТСЖ сохраняет подрядчиков по обслуживанию и ремонту МКД;
- законодательно определено право ТСЖ требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и убытков с «неплательщиков», эта работа может быть поручена управляющей организации;
- возможность без налогообложения откладывать средства на капитальный ремонт МКД, получать заемные средства и бюджетные средства на проведение капитального ремонта.

#### **Недостатки для ТСЖ:**

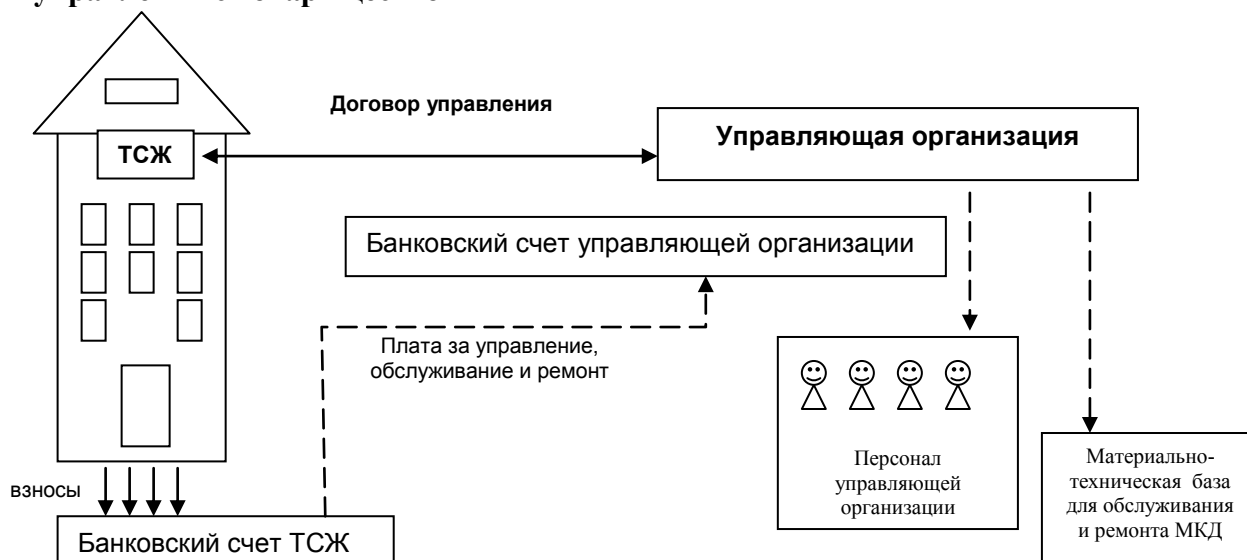
- правление ТСЖ должно контролировать исполнение обязательств по договорам не только управляющей организацией, но и подрядчиками по обслуживанию и ремонтам.

**Преимущества для управляющей организации / подрядчиков:** отношения по договору, в том числе по оплате работ строятся с одним заказчиком – юридическим лицом

**Недостатки для управляющей организации:** оказывает только часть из полного перечня услуг управления; не распоряжается средствами для оплаты подрядчиков; осуществляет контроль работы подрядчиков только как представитель ТСЖ.

**Данная модель может обеспечить профессиональный уровень управления, обслуживания и ремонта МКД.**

**Модель 2.3. Управление обслуживанием и ремонт МКД осуществляются управляющей организацией (собственными силами) на основании договора управления с товариществом**



**Преимущества для собственников помещений:**

- есть постоянно действующий орган управления – правление, интересы которого совпадают с интересами собственников помещений, возможность на постоянной основе взаимодействовать с управляющей организацией и контролировать исполнение ею обязательств по договору управления;
- одна организация – управляющая – на основании договора управления отвечает за весь комплекс услуг и работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД, определенных договором управления, которые выполняются на профессиональном уровне;
- ТСЖ нет необходимости создавать и содержать материально-техническую базу, содержать персонал;
- возможность в условиях конкуренции выбирать управляющую организацию по наилучшему соотношению «цена / качество»;
- платежи/взносы собственников помещений поступают на расчетный счет ТСЖ, оплата управляющей организации «за результат» исполнения договора управления;
- законодательно определено право ТСЖ требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и убытков с «неплательщиков», эта работа может быть поручена управляющей организации;
- возможность без налогообложения накапливать средства на капитальный ремонт МКД на расчетном счете ТСЖ, получать заемные средства и бюджетные средства на проведение капитального ремонта.

**Недостатки для собственников помещений / ТСЖ:**

- при отказе от услуг управляющей организации ТСЖ остается также без исполнителей работ по обслуживанию и ремонту МКД;
- собственники помещений имеют возможность контролировать только результаты деятельности по управлению и содержанию МКД, но не использование средств, перечисляемых управляющей организации, сэкономленные на обслуживании и ремонте средства - прибыль управляющей организации;
- управляющая организация обычно не может конкурировать с организациями, специализирующимися на отдельных видах работ по обслуживанию и/или ремонту, по качеству и цене работ.

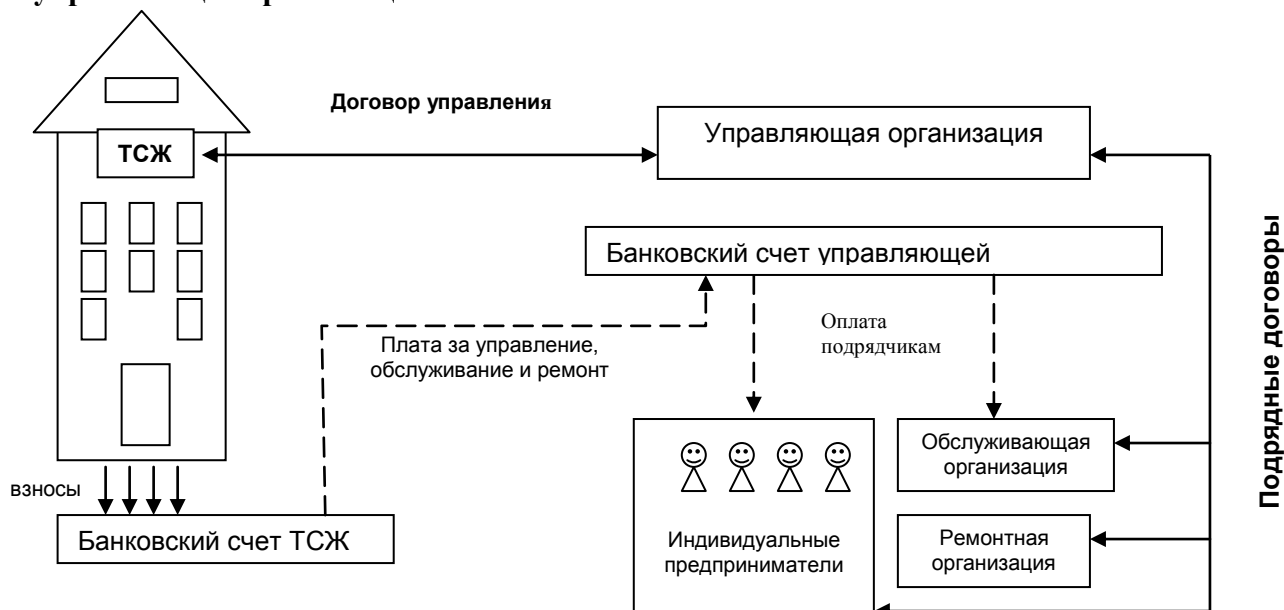
**Преимущества для управляющей организации:**

- отношения по договору, в том числе по оплате работ, строятся с одним заказчиком – юридическим лицом (ТСЖ), а не с каждым из собственников помещений отдельно;
- самостоятельно распоряжается средствами, полученными от ТСЖ по договору.

**Данная модель может обеспечить профессиональный уровень управления, обслуживания и ремонта МКД**



**Модель 2.4. Управление осуществляется управляющей организацией на основании договора управления с товариществом, а обслуживание и ремонт осуществляются подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договору (договорам) с управляющей организацией**



#### **Преимущества для собственников помещений:**

- есть постоянно действующий орган управления – правление, интересы которого совпадают с интересами собственников помещений, возможность на постоянной основе взаимодействовать с управляющей организацией и контролировать исполнение ею обязательств по договору управления;
- одна организация – управляющая – на основании договора управления отвечает за весь комплекс услуг и работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД, определенных договором управления, которые выполняются на профессиональном уровне;
- ТСЖ нет необходимости создавать и содержать материально-техническую базу, содержать персонал;
- возможность в условиях конкуренции выбирать управляющую организацию по наилучшему соотношению «цена / качество»;
- платежи/взносы собственников помещений поступают на расчетный счет ТСЖ, оплата управляющей организации - «за результат» исполнения договора управления;
- **при привлечении специализированных организаций качество работ выше;**
- законодательно определено право ТСЖ требовать в судебном порядке принудительного возмещения обязательных платежей и взносов и убытков с «неплательщиков», эта работа может быть поручена управляющей организации;
- возможность без налогообложения накапливать средства на капитальный ремонт МКД на расчетном счете ТСЖ, получать заемные средства и бюджетные средства на проведение капитального ремонта.

#### **Недостатки для собственников помещений / ТСЖ:**

- при отказе от услуг управляющей организации ТСЖ остается также без исполнителей работ по обслуживанию и ремонту МКД;
- собственники помещений имеют возможность контролировать только результаты деятельности по управлению и содержанию МКД, но не использование средств, перечисляемых управляющей организации, сэкономленные на обслуживании и ремонте средства - прибыль управляющей организации;

#### **Преимущества для управляющей организации:**

- отношения по договору, в том числе по оплате работ, строятся с одним заказчиком – юридическим лицом (ТСЖ), а не с каждым из собственников помещений отдельно;
- самостоятельно распоряжается средствами, полученными от ТСЖ по договору;
- нет необходимости содержать собственную материально-техническую базу, снижение издержек на работы по обслуживанию и ремонту, возможность оказывать услуги большему количеству клиентов, увеличение прибыли.

**Данная модель может обеспечить профессиональный уровень управления, обслуживания и ремонта МКД**

## 2. Модели способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, выбранной собственниками помещений

По договору управления многоквартирным домом ... управляющая организация по заданию ... собственников помещений в многоквартирном доме ... в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Жилищный кодекс РФ, ст. 162

В доме, в котором не создано товарищество, а в качестве способа управления выбрана управляющая организация (или управляющий – индивидуальный предприниматель) возможны следующие модели содержания общего имущества в многоквартирном доме:

3.1. управление осуществляется управляющим - индивидуальным предпринимателем на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного с собственниками помещений, а обслуживание и ремонт осуществляются:

3.1.1. *собственниками помещений (маловероятная модель, не соответствует требованиям Жилищного кодекса в отношении договора управления многоквартирным домом, далее не рассматривается);*

3.1.2. подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договорам с управляющим;

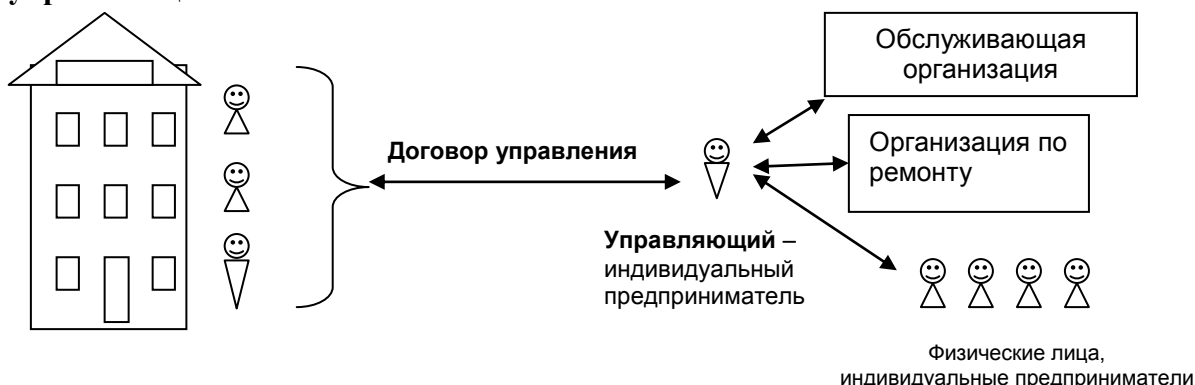
3.2. управление осуществляется управляющей организацией на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного с собственниками помещений, а обслуживание и ремонт осуществляются:

3.2.1. *собственниками помещений (маловероятная модель, не соответствует требованиям Жилищного кодекса в отношении договора управления многоквартирным домом, далее не рассматривается);*

3.2.2. штатным персоналом управляющей организации;

3.2.3. подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договорам с управляющей организацией.

**Модель 2.1. Управление осуществляется управляющим - индивидуальным предпринимателем на основании договора управления МКД, заключенного с собственниками помещений, а обслуживание и ремонт осуществляются подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договору (договорам) с управляющим**



### **Преимущества для собственников помещений:**

- не несут затрат, связанных с созданием и деятельностью собственного юридического лица (ТСЖ);
- нет необходимости иметь материально-техническую базу, нанимать персонал для содержания МКД;
- одно лицо – управляющий – на основании договора управления отвечает за весь комплекс услуг и работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД, перечень которых определен договором управления;
- возможность в условиях конкуренции выбирать управляющего по наилучшему соотношению «цена / качество» (услуги управляющего могут быть дешевле, чем у управляющей организации);
- услуги управления оказываются, работы по обслуживанию и ремонту МКД выполняются на профессиональном уровне в соответствии с перечнем, объемом, показателями качества, гарантиями, определенными договором управления;
- есть потенциальная возможность контролировать качество/объем услуг работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД (исполнение условий договора управления).

### **Недостатки для собственников помещений:**

- собственники разобщены, нет органа / структуры в МКД, представляющего интересы всех собственников помещений в повседневном взаимодействии с управляющим (Жилищный кодекс не определил для данного способа никакого другого механизма принятия совместных решений кроме общего собрания);
- сложно контролировать исполнение договора управляющим и использовать финансовые санкции при неисполнении договорных условий, каждый собственник помещения «сам за себя»;
- собственники помещений чаще всего не обладают необходимыми знаниями и практическим опытом для формирования заказа управляющему, поэтому условия договора управления, включая стоимость, чаще всего определяет управляющий;
- при отказе от услуг управляющего МКД остается также без обслуживания и ремонта;
- платежи за содержание и (или) ремонт поступают на расчетный счет управляющего (*включая и платежи нанимателей муниципальных квартир*), у собственников нет возможности контролировать целевое расходование средств, сэкономленные на обслуживании и ремонте средства – прибыль управляющего;
- нет такой возможности накапливать средства на капитальный ремонт как в ТСЖ; сложность получения бюджетных средств на проведение капитального ремонта МКД.

### **Преимущества для управляющего:**

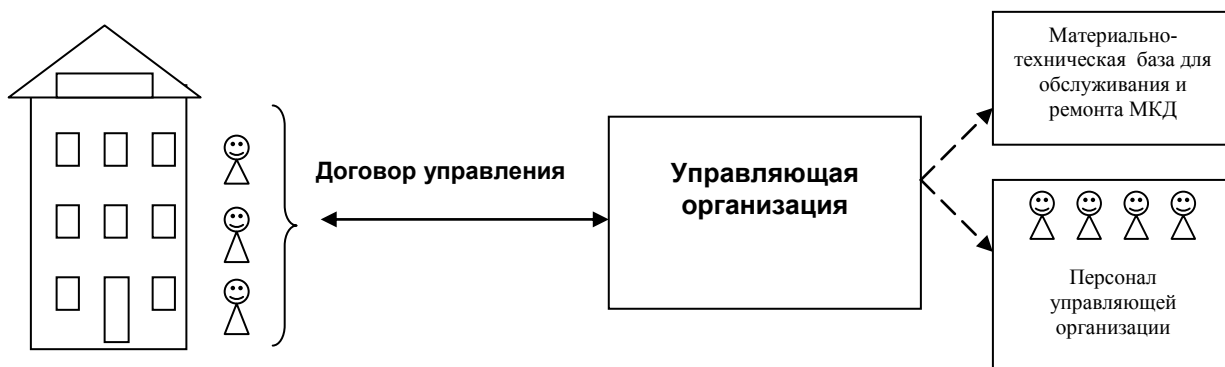
- практически полное отсутствие контроля со стороны собственников помещений;
- самостоятельно распоряжается средствами, вносимыми по договору собственниками помещений;
- нет необходимости содержать собственную материально-техническую базу, снижение издержек на работы по обслуживанию и ремонту, возможность оказывать услуги большему количеству клиентов, увеличение прибыли.

**Недостаток для управляющего:** необходимость иметь дело с каждым собственником отдельно, в том числе по оплате (задолженности) по договору;

- сложный механизм «борьбы с неплательщиками», особенно с не заключившими договор управления.

**Данная модель может обеспечить профессиональный уровень управления, обслуживания и ремонта МКД**

**Модель 2.2. Управление, обслуживание и ремонт МКД осуществляются управляющей организацией на основании договора управления, заключенного с собственниками помещений**



**Преимущества для собственников помещений:**

- не несут затрат, связанных с созданием и деятельностью собственного юридического лица (ТСЖ);
- нет необходимости иметь материально-техническую базу, нанимать персонал для содержания МКД;
- одна организация на основании договора управления отвечает за весь комплекс услуг и работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД, перечень которых определен договором управления,
- возможность в условиях конкуренции выбирать управляющую организацию по наилучшему соотношению «цена / качество»;
- услуги управления оказываются, работы по обслуживанию и ремонту МКД выполняются на профессиональном уровне в соответствии с перечнем, объемом, показателями качества, гарантиями, определенными договором управления;
- есть потенциальная возможность контролировать качество/объем услуг работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД (исполнение условий договора управления);
- есть возможность по договоренности с управляющей организацией оплачивать капитальный ремонт в рассрочку, получать бюджетные средства на капитальный ремонт МКД.

**Недостатки для собственников помещений:**

- собственники разобщены, нет органа / структуры в МКД, представляющего интересы всех собственников помещений в повседневном взаимодействии с управляющей организацией (Жилищный кодекс не определил для данного способа никакого другого механизма принятия совместных решений кроме общего собрания);
- сложно контролировать исполнение договора управляющей организацией и использовать финансовые санкции при неисполнении условий договора, каждый собственник «сам за себя»;
- собственники помещений чаще всего не обладают необходимыми знаниями и практическим опытом для формирования заказа управляющей организации, поэтому условия договора управления, включая стоимость, чаще всего определяет управляющая организация;
- управляющая организация обычно не может конкурировать с организациями, специализирующимися на отдельных видах работ по обслуживанию и/или ремонту, по качеству и цене работ;
- при отказе от услуг управляющей организации МКД остается также без обслуживания и ремонта;
- платежи за содержание и ремонт поступают на расчетный счет управляющей организации, у собственников нет возможности контролировать целевое расходование средств, сэкономленные на обслуживании и ремонте средства – прибыль управляющей организации;
- нет возможности накапливать средства на капитальный ремонт.

**Преимущества для управляющей организации:**

- практически полное отсутствие контроля со стороны собственников помещений;
- возможность самостоятельно распоряжаться средствами, вносимыми по договору собственниками.

**Недостатки для управляющей организации:**

- необходимость иметь дело с каждым собственником отдельно, в том числе по оплате (задолженности) по договору;
- сложный механизм «борьбы с неплательщиками», особенно с не заключившими договор управления.

**Данная модель может обеспечить профессиональный уровень управления, обслуживания и ремонта МКД**

**Модель 2.3. Управление осуществляется управляющей организацией на основании договора управления, заключенного с собственниками помещений, обслуживание и ремонт МКД - подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договорам с управляющей организацией**



- Преимущества для собственников помещений:**
- не требуется, связанных с созданием и деятельностью собственного юридического лица (ТСЖ);
  - нет необходимости иметь материально-техническую базу, нанимать персонал для содержания МКД;
  - одна организация на основании договора управления отвечает за весь комплекс услуг и работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД, перечень которых определен договором управления,
  - возможность в условиях конкуренции выбирать управляющую организацию по наилучшему соотношению «цена / качество»;
  - услуги управления оказываются, работы по обслуживанию и ремонту МКД выполняются на профессиональном уровне в соответствии с перечнем, объемом, показателями качества, гарантиями, определенными договором управления;
  - при привлечении специализированных организаций качество работ выше, чем при их выполнении силами управляющей организации;
  - есть потенциальная возможность контролировать качество/объем услуг работ по управлению, обслуживанию и ремонту МКД (исполнение условий договора управления);
  - есть возможность по договоренности с управляющей организацией оплачивать капитальный ремонт в рассрочку, получать бюджетные средства на капитальный ремонт МКД.

**Недостатки для собственников помещений:**

- собственники разобщены, нет органа / структуры в МКД, представляющего интересы всех собственников помещений в повседневном взаимодействии с управляющей организацией (Жилищный кодекс не определил для данного способа никакого другого механизма принятия совместных решений кроме общего собрания);
- сложно контролировать исполнение договора управляющей организацией и использовать финансовые санкции при неисполнении условий договора, каждый собственник «сам за себя»;
- собственники помещений чаще всего не обладают необходимыми знаниями и практическим опытом для формирования заказа управляющей организации, поэтому условия договора управления, включая стоимость, чаще всего определяет управляющая организация;
- при отказе от услуг управляющей организации МКД остается также без обслуживания и ремонта;
- платежи за содержание и ремонт поступают на расчетный счет управляющей организации, у собственников нет возможности контролировать целевое расходование средств, сэкономленные на обслуживании и ремонте средства – прибыль управляющей организации;
- нет возможности накапливать средства на капитальный ремонт.

**Преимущества для управляющей организации:**

- практически полное отсутствие контроля со стороны собственников помещений;
- возможность самостоятельно распоряжаться средствами, вносимыми по договору собственниками.
- нет необходимости содержать собственную материально-техническую базу, снижение издержек на работы по обслуживанию и ремонту, возможность оказывать услуги большому количеству клиентов, увеличение прибыли.

**Недостатки для управляющей организации:**

- необходимость иметь дело с каждым собственником отдельно, в том числе по оплате (задолженности) по договору;
- сложный механизм «борьбы с неплательщиками», особенно с не заключившими договор управления.

**Данная модель может обеспечить профессиональный уровень управления, обслуживания и ремонта МКД**