

Преимущества привлечения товариществом управляющей организации

Если товарищество собственников жилья выступает заказчиком услуг управления:

✓ оно сохраняет за собой решение всех вопросов внутренних взаимоотношений: согласование интересов собственников помещений и принятие общих решений по целям управления и размерам общих расходов;

✓ товарищество имеет возможность:

- выбрать управляющую организацию из нескольких предлагающих свои услуги на лучших условиях по цене и качеству;

- заказать необходимые услуги и работы, их объем и периодичность.

✓ товариществу нет необходимости иметь:

- широкий круг специалистов с необходимой квалификацией и опытом;

- собственную материально-техническую базу для управления, обслуживания и ремонта многоквартирного дома

✓ финансовые средства ТСЖ находятся на его банковском счете, а оплата управляющей организации производится по результату исполнения договора (по актам приемки работ);

✓ снижаются расходы на управление в структуре затрат ТСЖ (повышается эффективность расходования средств собственников):

- услуга, оказываемая специализированной организацией широкому кругу заказчиков/клиентов, для каждого из них обычно обходится дешевле (себестоимость ниже);

- рост цен на услуги управляющей организации сдерживается конкуренцией (при требуемом качестве).

Товарищество имеет возможность в договоре с управляющей организацией установить:

- размер (цену) и порядок оплаты услуг и работ, порученных управляющей организации;

- ответственность за качество и своевременность выполнения работ и услуг.

Управляющей организации (управляющему) не могут быть поручены следующие вопросы деятельности товарищества:

- созыв и организация проведения общего собрания членов ТСЖ;
- руководство деятельностью правления ТСЖ;
- контроль сохранности и содержания общего имущества в многоквартирном доме, включая земельный участок, и имущества ТСЖ;
- принятие решений о приобретении и продаже, передаче, обмене, сдаче в аренду оборудования, инвентаря и других материальных ценностей товарищества собственников жилья, а также о списании их с баланса ТСЖ;
- распоряжение средствами ТСЖ.

Лучшая модель управления многоквартирным домом: ТСЖ + УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ



В рамках Проекта
«Поддержка собственников жилья»
<http://hsp.tsg-rf.ru>

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, В КОТОРОМ СОЗДАНО ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



Собственники жилья могут не быть профессионалами в управлении многоквартирным домом, но должны обеспечить управление общим имуществом в многоквартирном доме на профессиональном уровне.

Привлечение товариществом управляющих организаций обеспечивает собственникам жилья важные преимущества.



Что такое управление многоквартирным домом

Многokвартирный дом – достаточно сложный инженерный объект, комплекс недвижимого имущества, место проживания большого количества людей, поэтому его необходимо содержать в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

Управление многоквартирным домом (вернее общим имуществом собственников помещений) является частью деятельности по его содержанию и предполагает исполнение большого числа разнообразных функций, включая:

- оценку технического состояния многоквартирного дома и потребностей в обслуживании, ремонте, замене его инженерных коммуникаций, оборудования, конструкций;
- разработку текущих и перспективных планов содержания (обслуживания и ремонтов) общего имущества в многоквартирном доме;
- поиск оптимального по цене и качеству варианта исполнения работ и отбор исполнителей / подрядчиков;
- организацию работы исполнителей, заключение договоров с подрядчиками и контроль за их исполнением;
- обеспечение коммунальными услугами проживающих в доме;
- подготовку смет доходов и расходов, финансовое планирование будущих ремонтов, расчет размера взносов/платежей каждого из собственников помещений в доме и учет поступлений и задолженностей, бухгалтерский учет и отчетность, обеспечение полноты сбора взносов и платежей;
- ведение документации, связанной с содержанием многоквартирного дома;
- взаимодействие с собственниками помещений;
- другие действия, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания в многоквартирном доме и пользование общим имуществом.

Эффективность управления многоквартирным домом, то есть достижение целей собственников и решение текущих задач с наименьшими затратами, зависит от уровня профессиональной подготовки людей, которые принимают управленческие решения и обеспечивают их исполнение.

Как ТСЖ может управлять многоквартирным домом

Осуществление функций управления многоквартирным домом, в котором создано товарищество собственников жилья, может быть поручено:

- ✓ правлению товарищества (выбранным собственникам помещений);
- ✓ управляющему – физическому лицу (по трудовому договору);
- ✓ управляющему – индивидуальному предпринимателю (по договору оказания услуг);
- ✓ управляющей организации – юридическому лицу любой организационно-правовой формы (по договору управления или оказания услуг).

Кому поручить исполнение управленческих функций лучше решать на общем собрании членов ТСЖ. В любом случае, **функции управления должны исполняться грамотно.**

Плюсы и минусы управления домом силами правления ТСЖ

Сегодня самая распространенная практика в ТСЖ – это «самоуправление», когда все управленческие вопросы решает выбранное из числа членов товарищества (собственников помещений в доме) правление во главе с председателем.

Преимущества такого способа – правление хорошо знает состояние и особенности дома и всех собственников помещений; у правления такие же интересы как и у остальных собственников; низкие затраты на управление, если члены правления и его председатель работают на общественных началах или за символическое вознаграждение.

Недостатки:

- обычно у собственников помещений нет достаточной квалификации для управления многоквартирным домом (неграмотные управленческие решения увеличивают затраты на содержание дома, могут нанести ему ущерб);
- если в доме есть люди нужных специальностей (инженеры-строители, экономисты, юристы, бухгалтеры), у них обычно мало свободного времени, чтобы заниматься делами дома;

- при неоплачиваемом или низко оплачиваемом труде у председателя/членов правления нет достаточной заинтересованности длительное время заниматься этой работой, повышать квалификацию в вопросах управления домом;

- если работа в ТСЖ является основным местом работы председателя правления и оплачивается достаточно высоко, то это обычно обходится дорого для собственников помещений (высока доля расходов на управление в структуре затрат на содержание дома);

- если председатель правления ТСЖ за несколько лет становится грамотным управляющим, то его трудно заменить (выборная должность становится постоянным местом работы и доходов);

- обучение вновь избранных членов и председателя правления ТСЖ управлению многоквартирным домом связано с дополнительными организационными и финансовыми затратами.

Профессиональное управление домом

Для обеспечения профессионального уровня управления многоквартирным домом товарищество собственников жилья может нанять в штат управляющего или заключить договор с управляющей организацией (либо управляющим – индивидуальным предпринимателем).

Наем товариществом собственников жилья управляющего как штатного сотрудника, обеспечивая профессиональный уровень управления домом, может значительно увеличивать расходы собственников жилья, связанные с управлением общим имуществом, поскольку товарищество «покупает» дорогое рабочее время квалифицированного специалиста, при этом потенциальные возможности профессионала используются недостаточно из-за малого числа объектов управления (один или несколько многоквартирных домов, собственники которых создали товарищество). Остается необходимость привлекать и оплачивать услуги других специалистов: бухгалтера, юриста, экономиста, инженера-строителя.

Управляющая организация вправе оказывать услуги неограниченному количеству товариществ (заказчиков) вне зависимости от их территориального расположения, сама решает вопросы подбора кадров и их подготовки.