

## СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ (ПЛЮСЫ И МИНУСЫ КАЖДОГО СПОСОБА)

Сравнительная характеристика способов управления многоквартирным домом

№ п/п	Параметры выбора способа управления	Управления многоквартирным домом		
		непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме	объединением собственников помещений в многоквартирном доме (ТСЖ, ЖК и т.д.)	управляющей организацией
1	2	3	4	5
1.	Количество собственников помещений в многоквартирном доме, чел.	Не более 16	Свыше 16	Свыше 2
2.	Степень вовлечения собственников помещений в многоквартирном доме в процесс управления таким домом	Высокая. Управление многоквартирным домом осуществляют непосредственно собственники помещений в таком доме посредством проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	Средняя. Управление многоквартирным домом осуществляют органы управления объединения собственников помещений в многоквартирном доме	Низкая. Управление многоквартирным домом осуществляет управляющая организация. Собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют только контроль за деятельностью управляющей организации
3.	Заключение договоров с организациями-поставщиками ЖКУ	Договоры на поставку коммунальных услуг заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени. Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими такие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. Все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.	Заключаются ТСЖ, ЖК и иными ПК с организациями-поставщиками и ЖКУ	Заключаются управляющими организациями с поставщиками ЖКУ

1	2	3	4	5
4.	Заключение договора управления многоквартирным домом	Заключения договора не требуется	Заключается с каждым собственником	Заключается с каждым собственником или с председателем Совета МКД при наличии доверенности от каждого собственника
5.	Обучение собственников	Возможны затраты на обучение каждого собственника	Потребуется, если в органы управления выбраны не профессионалы в области управления многоквартирным домом. На обучение председателя, бухгалтера, членов правления, членов ревизионной комиссии	Не требуется, но возможно обучение членов Совета МКД по инициативе УО
6.	Затраты на содержание штата управления	Нет	Есть, расходы включаются в оплату за содержание и ремонт жилого помещения	Есть, расходы включаются в оплату за содержание и ремонт жилого помещения
7.	Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме	Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично, либо через выбранного на общем собрании представителя с оформлением доверенности	Если функция защиты прав и законных интересов собственников прописана в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, то собственники могут обратиться непосредственно в ТСЖ, ЖК, ПК. ТСЖ выступает от лица собственников при взаимодействии с третьими лицами	Собственники со всеми вопросами обращаются в УО в соответствии с условиями договора управления
8.	Возможность снижения затрат собственников на содержание и обслуживание дома	Выполнение работ (уборка подъездов, уборка территории, ремонт малых архитектурных форм и т.д.) собственными силами	Оказание некоторых видов услуг собственными силами (дворники, уборщицы, сантехники); содействие ОМС в виде предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт и обучение персонала (ст. 165 ЖК); осуществление коммерческой деятельности (ст. 137 ЖК РФ)	Выбор управляющей организации, предоставляющей услуги по ценам, удовлетворяющим интересы собственников помещений в доме
9.	Контроль за содержанием общего имущества в многоквартирном доме	Децентрализованный	Централизованный	Децентрализованный

## СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ (ПЛЮСЫ И МИНУСЫ КАЖДОГО СПОСОБА)

10.	Наличие общего имущества в многоквартирном доме, использование которого может принести доход	Осуществление деятельности, связанной с извлечением выгоды от использования общего имущества, возможно только при регистрации какого-либо собственника в качестве индивидуального предпринимателя, при этом все или большая часть собственников помещений в многоквартирном доме должны выдать доверенность такому индивидуальному предпринимателю на осуществление решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с извлечением выгоды от использования общего имущества. Реализация такого механизма связана со значительной долей риска, в связи со сложностью осуществления эффективного контроля за деятельностью индивидуального предпринимателя	ТСЖ, ЖК, ЖСК на основании решения общего собрания собственников помещений могут осуществлять деятельность, связанную с извлечением выгоды от использования общего имущества в многоквартирном доме, в целях управления данным домом (реализация решения общего собрания собственников о сдаче в аренду помещений в многоквартирном доме и т.д.)	Управляющие организации на основании решения общего собрания собственников помещений могут осуществлять деятельность, связанную с извлечением выгоды от использования общего имущества в многоквартирном доме, использования общего имущества в многоквартирном доме в целях управления данным домом (реализация решения общего собрания собственников о сдаче в аренду помещений в многоквартирном доме и т.д.)
11.	Возможность аккумулирования фондов накопления	Накопление денежных средств в наличной форме	Наличие расчетного счета для накопления средств на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме и иных целей, связанных с управлением многоквартирным домом	Наличие отдельного адресного расчетного счета для накопления средств на проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме и иных целей, связанных с управлением многоквартирным домом