



ВЛАСТЬ КОММУНАЛЬНАЯ

КАК ВЫГОДНЕЕ УПРАВЛЯТЬ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Каждый хотя бы раз задумывался о структуре расходов на оплату коммунальных услуг. На тарифы операторов повлиять невозможно, но можно попробовать разобраться в работе посредников. Плюсы и минусы работы управляющей компании и товариществ собственников жилья разнородны. Разница в стоимости услуг в обоих случаях неощутима и тоже не может быть ориентиром. Чтобы сравнить и сделать выбор в пользу одной из форм управления, можно попробовать каждую. Если удастся договориться с соседями.



Большая часть многоквартирных домов в стране находится под управлением управляющих компаний (УК) — через них жители получают коммунальные услуги и оплачивают их. Жилищный кодекс разрешает еще две формы управления: непосредственное и через товарищество собственников. Непосредственное управление подходит только для небольших домов, в которых до 30 квартир. Жильцы заключают договоры напрямую с операторами услуг: один собственник — один договор, сами нанимают подрядчиков для выполнения работ и рассчитываются с ними.

Товарищество собственников жилья создается в домах, где только жилые помещения. При наличии любых нежилых коммерческих площадей и в комплексах апартаментов объединение будет называться товариществом собственников недвижимости (ТСН). ТСН, как и УК, — это посредник между жильцами и поставщиками услуг. Они собирают оплату за услуги с собственников квартир и рассчитываются с операторами. По словам главы компании «Юрист. Недвижимость. Онлайн» Сергея Булахова, чем проще схема, тем удобнее для потребителя. «С одной стороны, без посредников, при непосредственном управлении, дешевле. С другой, операторам неудобно взаимодействовать с десятками счетов, поэтому они крайне неохотно идут на эту схему», — отмечает он. Для жильцов такая форма управления домом сложна из-за отсутствия единого органа для принятия коллективных решений. Невозможность договориться может привести к тому, что дом будет лишен даже базового ухода.

ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**
ФОТО **Юрий Мартянов**

Кто что делает

Управление с привлечением УК более популярно. По словам советника мэра Москвы по вопросам ЖКХ Светланы Разворотневой, это связано с невысокой вовлеченностью жильцов в решения, связанные с коммунальным благоустройством. «Во многих домах вообще не проводятся собрания (собрание дома выбирает форму управления. — „Деньги“). В этом случае по закону управляющую компанию на конкурсе выбирают органы местного самоуправления. Они этим пользуются — вместо того чтобы стимулировать собственников, принимают решения за них», — объясняет она. Дом получает профессионального управляющего, который за комиссию берет на себя обязательства по выполнению различных работ по благоустройству и сбору оплаты за коммунальные услуги. Жильцам остается только оплачивать квитанции.

ТСН требует инициативности. Для образования ТСН нужно провести собрание дома, в том числе если дом уже находится под управлением УК, — форму можно поменять. Более половины собственников площадей должны проголосовать за создание. Затем выбрать правление, председателя, ревизионную комиссию для контроля работы правления и председателя. Следующий шаг — принять устав. Плюс подать документы на регистрацию в жилищную инспекцию. ТСН может как держать штат своих сотрудников для ухода за домом, так и работать с подрядчиками. Если сотрудников берут в штат, нужно рассчитать их зарплату. Обычно для этого руководствуются муниципальными нормативами. По словам одного из собеседников, зарплата председателя и бухгалтера ТСН обычно символические, а не рыночные. «ТСН требует расходов, создания специального счета, ведения бухгалтерии. Это отпугивает собственников», — говорит Светлана Разворотнева.

УК — это обычно профессиональные коммунальщики с лицензией и своей материально-технической базой. В договоре с УК прописано все, что будет делать компания (виды работ) и за какие деньги. Чтобы изменить цену или подрядчиков услуг, нужно будет менять УК. В ТСН не профессионалы ЖКХ, его образуют собственники жилья. Но эта форма управления позволяет оперативно принимать решения по обслуживанию дома и выбирать, кто будет мыть подъезд, кто заниматься электричеством и т. п. ТСН также может получать доход от коммерческих площадей в доме, который направит на благоустройство. Качество работ подрядчиков контролирует председатель.