**Что лучше – ТСЖ или управляющая компания?**

Жилищный кодекс РФ гласит, что за содержание многоквартирных домов теперь отвечают собственники квартир. И для этого жильцы либо заключают договор с управляющей компанией, либо создают ТСЖ. Свои плюсы и минусы есть при любой форме управления домом.

Для начала напомним, что ТСЖ – это товарищество собственников жилья, то есть организация, которая создана для того, чтобы жильцы могли сами управлять своим домом. Самый большой плюс при этом, что ТСЖ не заинтересовано в повышении тарифов. Тогда как цель управляющей компании получить прибыль, так что УК вряд ли заинтересована в снижении расходов жильцов.

Для создания ТСЖ проводится общее собрание собственников. За решение о форме правления в виде ТСЖ должны проголосовать более 50%. Затем инициативной группе нужно подать заявление о регистрации ТСЖ в жилищную инспекцию.

Собственники жилья должны выбрать правление ТСЖ, председателя, ревизионную комиссию. Ревизионная комиссия обычно состоит из двух-трех человек. Они должна контролировать работу правления и председателя. Срок работы председателя, правления и ревизионной комиссии –год или большее количество лет – определяется тоже голосованием. Избранные жильцы занимаются текущими делами, которые не оказывают существенного влияния на жизнь в МКД. Самые важные вопросы по-прежнему решаются на общем собрании собственников. Для принятия решения нужно набрать более 50% голосов «за».

В соответствие со ст. 148 Жилищного кодекса в обязанности правления товарищества собственников жилья входят управление МКД или заключение договоров на управление им; заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Таким образом, ТСЖ может нанимать подрядчиков на управление домов или на выполнение определенных работ. При этом перед собственником отвечает ТСЖ, а перед ТСЖ подрядчик.

Заключение договора с подрядчиком тоже обсуждается на собрании собственников квартир.  Многие эксперты считают одним из самых надежных способов управления домом именно ТСЖ, которое заключает договор на обслуживание дома с управляющей компанией.

У ТСЖ есть право ведения экономической деятельности на территории дома. К примеру, можно сдавать в аренду какие-либо площади, распоряжаться подвалами, верхними техническими этажами, размещать на фасаде здания рекламные щиты. Все это благотворно должно сказаться на размерах бюджета ТСЖ. Поступившие средства можно потратить на благоустройство двора или подъездов. Отметим, что обустройство детских площадок, парковочных мест и многие прочие нововведения довольно дороги, а управление ТСЖ не всегда бывает эффективным. И в связи с этим, если задастся целью действительно привести все в порядок, собственникам приходится платить довольно много  дополнительно. Больше, чем в домах, где ТСЖ нет. Зачастую в ТСЖ происходят долгие и для многих непонятные разбирательства по поводу сборов и трат.

Основные возможные минусы ТСЖ – не компетентные или не честные люди в руководстве. Оба варианты почти одинаково плохи. Жильцам хорошо бы тщательнее выбирать председателя, правление и ревизионную комиссию, чтобы среди выбранных не оказались случайные люди, которые просто заинтересованы в дополнительном доходе  и не собираются обременять себя серьезной работой.

Управляющая компания это организация (юридическое лицо), которая занимается управлением дома профессионально (по крайней мере, так должно быть) и за деньги. Подобные компании как правило являются посредниками между жильцами дома и организациями, которые представляют различные услуги. УК отвечает за все работы в доме. Она может заниматься ими сама или заключить договоры с другими фирмами (субподрядчиками).

Плюсы. Чаще всего в управляющих компаниях работают профессионалы. Они хорошо знают законодательство в жилищной сфере, имеют большой опыт работы. Материально-техническая база таких организаций  намного лучше, чем в ТСЖ. В УК есть юристы, которые отслеживают изменения в Жилищном кодексе РФ и в других законах, касающихся жилищной сферы.

Среди минусов можно отметить то, что все платежи зачастую проходят через счета УК. При этом контролировать расход денег жильцам весьма сложно. Нередко руководители управляющих организаций принимают решения по эксплуатации дома полностью самостоятельно, не советуясь с собранием жильцов дома.

Однозначного ответа на вопрос о том, как лучше управлять домом, пожалуй, нет.  Для создания ТСЖ неплохо иметь в доме хорошего управленца, специалиста по жилищному законодательству или юридически подкованных собственников. Если их нет, как и энергичных людей, готовых разобраться в теме, то лучше, наверное, работать с управляющей компанией. Если есть такие собственники и, вдобавок, в здании достаточно много помещений, которые можно сдать в аренду и получить с этого неплохой доход, то имеет смысл создать ТСЖ.

Добавим, УК диктует свои условия там, где собственники не принимают никакого участия в процессе управления и пассивно относятся к требованиям. ТСЖ тоже может оказаться не эффективным, если собственники жилья просто оплачивают счета, не контролируя при этом работу и не принимая участие в принятии решений.  При таком поведении собственников злоупотребления вполне возможны и в УК, и в ТСЖ.