

3. 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.

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 должны 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 соответствии 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 мно-