**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Кафедра «Всеобщая история и обществознание»**

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Исследовательский практикум по общественным наукам»**

**на тему**

**«ТСЖ и Управляющая компания: сравнительная характеристика, анализ плюсов и минусов данных способов управления многоквартирными домами»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Направление подготовки:** | **Педагогическое образование** |
| **Профиль подготовки:** | **История. Обществознание** |

**Выполнил студент: Служаева Анна Николаевна**

**Группа: 18ИПО2**

**Руководитель: к.и.н., доцент Гаврилова Т.В.**

**Работа защищена с оценкой:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Преподаватели: Гаврилова Т.В.**

**Дата защиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Пенза, 2020 г.**

**Содержание**

1. Введение ……………………………………………………………………...3
2. **Глава I. Теоретические основы управления жилыми домами**

1.1.ТСЖ: понятие, функции, структура управления, права и обязанности сторон………………………………………………………………………….……...7

 1.2. Управляющая компания: понятие, характеристика, функции, структура управления……………………………………………………………………….…10

1.3. Достоинства и недостатки в управлении ТСЖ и Управляющей компании……………………………………………………………………………13

**5. Глава II.Правовая основа управления МКД**

2.1. Создание и регистрация ТСЖ………… …………….....……………………17

2.2. Управляющая компания: деятельность и контроль ……………...…………20

7. Заключение……………………………………………………………………….23

8. Список использованной литературы и источников …………...……………...24

9. Приложение………………………………………………………………………27

**Введение**

Эффективное управление жилым домом рассматривается как главная проблема дома. Это новая, сложная, неоднозначная проблема.

Управление жилым домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в жилом доме и решение вопросов, связанных с использованием этого имущества, а также других жилищно-коммунальных услуг граждан. Эти условия могут быть выполнены только эффективной работой лиц, управляющих домом.

В частности, новое жилищное законодательство меняет представление об управлении многоквартирным домом. Развиваются принципы конкуренции в сферах управления жилищным фондом и разделения задач по содержанию и содержанию жилья. Теперь каждый собственник имеет право определять, как управлять своим домом, но не все собственники знают о существовании этого права. Жители дезинформированы о порядке обращения с жилыми домами и их правах в соответствии с кодексом Российской Федерации. Жилищный кодекс предусматривает, что жильцы могут создавать товарищества собственников жилья (ТСЖ), самостоятельно управлять своим имуществом или нанимать управляющего. Выбранный метод управления становится обязательным для всех домовладельцев. Если собственники помещений не смогли определить, какой способ управления был для них наилучшим, то эта ответственность будет возложена на муниципальный орган, который проведет открытый конкурс по отбору управляющей компании для управления жилым домом (УК). В этом случае собственники должны заключить договор управления с организацией, выбранной по результатам конкурса

Актуальность работы заключается в том, что далеко не все собственники понимают обращение с жилыми домами. Многие люди не понимают работу ТСЖ и управляющей компании. Собственники не могут различить недостатки и преимущества различных методов управления и не знают своих прав и обязанностей. Это негативно сказывается на всех собственниках помещений МКД и мешает им осуществлять свои права.

Цель работы – изучить способы управления жилыми зданиями и выделить их преимущества и недостатки.

Задачи:

- изучение теоретических основ деятельности товарищества собственников жилья;

- изучение теоретических аспектов деятельности управляющей компании

- выявление и сравнение преимуществ и недостатков ТСЖ и УК

- проанализировать операционные процедуры управляющей компании, научиться с ними справляться;

Объектом работы является Объединение собственников жилья и деятельность управляющей компании

Предметом работы является сравнительная характеристика двух методов управления, реализуемых с целью выявления их положительных и отрицательных характеристик.

Практическая значимость работы заключается в том, что она может быть использована при выборе наиболее эффективного метода лечения. На основе исследований, описанных в исследовании, собственники помещений жилого дома могут уточнить сильные и слабые стороны руководства ТСЖ и УК. Это необходимо при выборе способа управления – актуальной задачи для жителей жилого дома.

Методы:

Метод анализа научной литературы и законодательных актов используется для решения задачи изучения теоретических аспектов деятельности жилищного кооператива.

Методы анализа научной литературы и обобщения полученной информации используются для решения задачи изучения теоретических основ деятельности управляющей компании.

Для решения задачи выявления и сопоставления преимуществ и недостатков деятельности ТСЖ и УК используются методы сравнения и абстрагирования характеристик двух методов обращения.

Решение задачи изучения последовательности формирования и регистрации ТСЖ, методы анализа научной литературы, практической документации; метод системного подхода, изучение формирования и регистрации ТСЖ как интегрированной системы управления.

Методы анализа имеющихся теоретических данных используются для решения задачи изучения и управления деятельностью управляющей компании; способ мониторинга деятельности резидентов – это способ проверки УК.

Обзор литературы:

Абрамова Т.С. Эффективное управление жилым домом. В издании проанализированы основные способы управления жилыми домами, такие как ТСЖ/ЖСК/ЖК, управление управляющей организацией, непосредственное управление собственниками помещений. Даны методология и механизмы применения каждого из них, а также инструменты по их реализации

Бархатов. С.С. Управление многоквартирными жилыми домами. Подводные камни. Автор уделяет внимание рассмотрению возможных трудностей при выборе способа управления жилыми помещениями. Проводит сравнительный анализ всех способов управления.

Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Краткий курс. В основу учебника положено новейшее жилищное законодательство России, подробно рассмотрены и прокомментированы основные федеральные законы, касающиеся регулирования жилищных отношений, учтены положения и выводы, содержащиеся в научных трудах и разработках отечественных и зарубежных ученых - специалистов в области жилищного права.

Э.Я. Кириллов: Товарищество собственников жилья: практическое пособие. В пособии подробно рассматриваются вопросы создания и организации деятельности товариществ собственников жилья в соответствии с новейшим жилищным законодательством и ЖК РФ.

Михайлов В.К. Правовое регулирование отношений управления Многоквартирным домом . Автор провел сравнительный анализ форм объединений собственников помещений в некоммерческие организации для управления многоквартирным домом (ТСЖ и жилищные и жилищно-строительные кооперативы). Выявил проблемы правового и практического характера препятствующие деятельности и развитию ТСЖ.

Порхомчук О.А. Об управлении жилыми домами и Управляющих компаниях. Автор подробно анализирует два способа управления жилыми помещениями с учетом современного законодательства. Проводит сравнительную характеристику ТСЖ и УК.

Структура:

Введение;

Первая глава, состоящая из трех подпунктов;

Вторая глава, состоящая из двух подпунктов;

Заключение;

Список использованной литературы.

**Глава I.Теоретические основы управления жилыми домами**

* 1. **ТСЖ: понятие, функции, структура управления, права и обязанности сторон**

|  |
| --- |
|  |

К полномочиям, назначаемым членами товарищества, относятся: 1) внесение изменений в Устав товарищества; 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества; 3) избрание совета директоров и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества; 4) установление размера обязательных платежей, а также взносов членов товарищества; 5) создание специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда социального страхования; 6) принятие решений о приобретении заемных средств, в том числе банковских кредитов.; 7) определение направления использования доходов, а также хозяйственной деятельности в товариществе; 8) утверждение годового плана финансовой деятельности в товариществе, а также отчета о выполнении такого плана; 9) учет деятельности совета директоров товарищества; 10) принятие или изменение внутренних правил товарищества;; 11) решения об аренде или передаче иных прав на здание в совместную собственность;12) другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ или иными федеральными законами[[1]](#footnote-1).

Жилищный кодекс Российской Федерации в ч. 2 ст. 145 устава товарищества собственников жилья может определять полномочия Общего собрания членов товарищества по решению иных вопросов в соответствии со статьей 1 настоящей главы, как определено в части вопросов.

Уместно отметить, что отдельные вопросы должны решаться общим собранием только совместно с собственниками жилых домов, не являющимися членами товарищества. К ним относятся, в частности, благоустройство и реконструкция общих помещений дома, строительство и реконструкция дома, приобретение собственниками домов прилегающих участков, а также различные строительные работы, а также другие[[2]](#footnote-2).

Некоторые вопросы следует рассматривать только раз в год, но раз в год. Это означает, что Общее собрание членов партнерства должно проводиться не реже одного раза в год. К таким вопросам относятся: утверждение годовой бухгалтерской отчетности, заключение контрольной комиссии (Жилищный кодекс РФ 150). Правление (ст. 147 Жилищного кодекса Российской Федерации), принимает решения об использовании доходов, полученных товариществом за год, и др[[3]](#footnote-3).

Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья определен в ст. 146 ЖК РФ. При этом согласно ст. 148 ЖК РФ созыв и проведение общего собрания относится к компетенции правления товарищества[[4]](#footnote-4). Уведомление об общем собрании членов товарищества собственников жилья представляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается всем членам товарищества под расписку или по почте (заказным письмом). Уведомление должно быть сделано не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

В извещении о проведении общего собрания членов товарищества указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, месте и дате проведения собрания, а также повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе обсуждать вопросы, не включенные в повестку дня[[5]](#footnote-5).

Полномочия Общего собрания членов товарищества собственников жилья в соответствии с ЖК Российской Федерации 45. Европейского парламента и Совета. Он учреждается в соответствии с Договором о функционировании Европейского Союза и Хартией партнерства. Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право (кворум) при наличии более половины членов товарищества или их представителей. Общее собрание собственников помещений жилого дома правомочно, если на нем присутствовали собственники помещений жилого дома или их представители, на долю которых приходится более 50% общего числа голосов.

Решения Общего собрания членов товарищества по отдельным вопросам могут приниматься простым или квалифицированным большинством голосов. Решения о проведении собрания членов Товарищества собственников жилья по ряду особо важных вопросов принимаются не менее чем двумя третями от общего числа голосов членов товарищества[[6]](#footnote-6).

Собрание членов товарищества собственников жилья проводится их руководителем управления товариществом. В результате она осуществляется совместным членом товарищества по управлению.

Создание объединений собственников жилья может основываться на письменной регистрации или общей практике партнерских групп в зависимости от вида проживания (жилое или нежилое) и решаемых вопросов[[7]](#footnote-7).

В связи с этим в юридической литературе отмечается, что положение о группировке членов Товарищества собственников жилья для голосования не является должным образом обоснованным: права и обязанности всех членов товарищества одинаковы и разделение каждого члена на отдельную группу явно ущемляет права других членов товарищества или наоборот.

* 1. **Управляющая компания: понятие, характеристика, функции, структура управления**

Управляющая компания – это юридическое лицо, которое на основании договорных обязательств с жильцами принимает на себя ответственность за поддержание надлежащего технического и санитарного состояния жилых домов и их территории, эксплуатацию дома и оказание коммунальных услуг. Блочные дома, малоэтажные дома и нежилые здания также являются общим правилом для обслуживания МКД. Организационно-правовая форма общества может быть различной:жилищные товарищества, публичные общества с ограниченной ответственностью или общества с ограниченной ответственностью. Деятельность таких организаций регулируется статьями Жилищного кодекса Российской Федерации. Основной целью предприятия, как и любой коммерческой структуры, является получение прибыли от разницы между предоставленными и заказанными услугами[[8]](#footnote-8).

Нормы, регулирующие содержание жилых зданий, налагают на УК определенные обязательства. Полный перечень организации содержится в договоре управления с МКД. Только на основании подписанного документа вы можете запросить реализацию нотифицированных услуг. Стоимость большинства работ по техническому обслуживанию МКД, будь то ремонт или организация, включена в счет арендной платы. Считается, что содержание жилых зданий, прилегающих территорий и мест общего пользования должно осуществляться в следующих пределах согласованного тарифа[[9]](#footnote-9).

Функции УК заключаются в следующем::

* Содержание соответствующих конструктивных элементов жилья
* ликвидация различных аварий
* подготовка дома к холодному сезону
* локальное санитарное обслуживание, уборка снега, противообледенительная защита
* обеспечение того, чтобы подъезды находились в исправном состоянии
* техническое обслуживание всех инженерных систем МКД
* правильный расчет коммунальных и коммунальных услуг
* контроль за сбором средств за предоставленные услуги
* выполнение функций паспорта
* составление графика для вывоза мусора
* отчет перед жильцами за выполненные работы
* согласование цены с собственниками МКД за календарный год
* контроль за сохранностью имущества общего дома
* работа с обращениями собственников[[10]](#footnote-10)

В функции УК не входят:

Дополнительные услуги, которые УО не обязано предоставлять бесплатно, если они не указаны в договоре. Закон определяет только перечень обязательных услуг, которые должны быть реализованы УК. Законодательно не предусмотрено оказание вспомогательных услуг, для которых общество осуществляет свою деятельность как коммерческая организация и содержит перечень вспомогательных услуг. Например, УК не обязывает регистрировать утечки в бочке унитаза, потому что это не общая собственность. Нет необходимости предоставлять услуги по уборке квартир. Установить видеонаблюдение, если это не принято владельцами дома и т. д. Они не обязаны предоставлять дополнительные услуги бесплатно, только на коммерческой основе, после встречи со всеми резидентами и подписания соответствующего договора.

Исходя из перечисленного выше перечня задач, УК наделен многими полномочиями по оказанию им содействия в выполнении этих задач:

* Взыскание обязательной арендной платы, недоимок и штрафов.
* Распоряжение денежными средствами, оплаченными за управленческие услуги
* Перерасчет коммунальных услуг и выверка счетчиков.
* Выявление самовольного использования коммунального имущества в личных целях и выявление незаконного переоборудования частных домов.
* Доступ к жилым инженерным сетям мониторинга.
* Утверждение нескольких разрешительных документов на ремонт домов
* Выдача разрешений на изменения фасада зданий коммерческими организациями[[11]](#footnote-11).

Существуют законодательно установленные временные периоды за которые обязан отреагировать собственник, а именно:

При возникновении угрозы или уже фактического наличия аварийной ситуации, то доступ в квартиру должен быть незамедлительным. В таких случаях даже допускается принудительный взлом жилища в присутствии работников полиции и соседей[[12]](#footnote-12).

В случае планового ремонта отдел управления уведомляет арендатора за 3 рабочих дня до начала работ.

При необходимости проверьте измерительные приборы за 5 дней до прибытия.

Разница определяется не менеджерами управляющей компании, а законом. Полный перечень компетенций УО можно найти в соглашении на соответствующем этапе. В случае невыполнения установленных обязательств собственники имеют полное право подать жалобу в прокуратуру об устранении нарушений и возмещении причиненного ущерба.

**1.3.Достоинства и недостатки в управлении ТСЖ и Управляющей компании**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации ТСЖ несет ответственность за управление МКД или управление заключением договора; договоров на содержание, эксплуатацию и благоустройство общего имущества в жилых домах. Таким образом, ТСЖ может нанимать подрядчиков для управления домами или выполнения определенных работ. В этом случае ТСЖ несет ответственность за собственника, а подрядчик – за ТСЖ.

ТСЖ имеет право осуществлять хозяйственную деятельность в доме. Например, можно арендовать любое помещение, арендовать подвалы, верхние инженерные этажи, разместить рекламные щиты на фасаде здания. Все это должно положительно сказаться на размере бюджета ТСЖ. Полученные средства можно направить на ремонт двора или подъездов. Отметим, что планировка детских площадок, парковочных мест, а также многие другие нововведения стоят достаточно дорого, а управление ТСЖ не всегда эффективно. В этом отношении, если цель состоит в том, чтобы действительно все исправить, владельцы должны платить много. Больше, чем в домах, где ТСЖ нет. Зачастую в ТСЖ происходят долгие и для многих непонятные разбирательства по поводу сборов и трат[[13]](#footnote-13).

Основными возможными недостатками ТСЖ являются некомпетентные или нечестные люди в руководстве. Оба варианта почти так же плохи. Жители должны тщательно выбирать президента, правление и ревизионную комиссию, чтобы в электорате не было случайных людей, которые просто заинтересованы в дополнительном доходе и не обременены серьезной работой.

Итак, отметим преимущества ТСЖ:

- Влиять на политику управляющей компании. Общее Собрание принимает решения по всем важным вопросам, находящимся на рассмотрении ТСЖ. Имейте в виду, что человек, который живет в доме, но не является членом ТСЖ, не принимает участия в принятии решений, а обязан им подчиняться.

- Сокращение расходов жильцов. Это достигается за счет резервов дома и грамотной работы управляющих[[14]](#footnote-14).

Недостатки:

Вторая сложность связана со льготными категориями, которые имеют право на дотации по коммунальным услугам. По законодательству город должен компенсировать ТСЖ разницу между платежами льготников и реальными коммунальными платежами, но в действительности этого не происходит.

- Человеческий фактор. Одной из главных проблем остается сопротивление самих собственников дома, поэтому важным направлением деятельности ТСЖ становится разъяснительная работа[[15]](#footnote-15).

Управляющая компания-это организация (юридическое лицо), которая профессионально (по крайней мере обязательно) управляет домами за деньги. Такие компании, как правило, являются посредниками между жильцами дома и организациями, предоставляющими различные услуги. КК отвечает за всю работу в этом доме. Вы также можете иметь дело с ними или заключать контракты с другими компаниями (субподрядчиками)[[16]](#footnote-16).

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

Среди недостатков можно отметить то, что все платежи часто проходят через счета УК. В то же время жителям очень трудно контролировать расходование денег. Обычно руководители управляющих организаций принимают решение об эксплуатации дома полностью самостоятельно, не консультируясь с собранием жильцов Дома.

Добавим, что УК устанавливает свои условия, когда собственники не участвуют в процессе управления, они пассивно связаны с требованиями. ТСЖ также может оказаться неэффективным, если домовладельцы просто оплачивают счета, не проверяя работу и не принимая участия в процессе принятия решений. При таком поведении собственников злоупотребления вполне возможны и в УК, и в ТСЖ[[17]](#footnote-17).

Управляющие компании имеют следующие преимущества:

- С 2015 года Уголовный кодекс принял процедуру лицензирования в соответствии с законом о квалификации.

- У них есть своя финансовая и техническая база.

- Вы можете отменить свои услуги в любое время, если будет слишком много жалоб на плохое качество обслуживания.

Владельцы традиционных квартир и элитных квартир должны быть готовы к таким недостаткам в УК:

- Недостаточная прозрачность финансовой деятельности.

- Поскольку ЦК географически удален от жилого дома, он часто обслуживает несколько объектов, решения по обращению жильцов принимаются медленно.

- Управляющая компания самостоятельно выбирает подрядчиков и поставщиков услуг, при этом взимание платы не всегда может принести пользу широкой общественности. Оплата услуг УК по договору довольно высока[[18]](#footnote-18).

**Глава II. Правовая основа управления МКД**

**2.1. Создание и регистрация ТСЖ**

Порядок создания, деятельности и ликвидации ТСЖ изначально регулировался Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 15 июня 1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», однако последний с 01.03.2005 утратил силу и в настоящее время порядок создания и управления ТСЖ регулирует только Жилищный кодекс Российской Федерации. Непродолжительное время (с 18.04.2006 по 15.12.2007) деятельность создания ТСЖ регулировал Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», который устанавливал особую процедуру регистрации ТСЖ по сравнению с коммерческими организациями, но впоследствии ТСЖ были выведены из-под действия этого закона. В настоящее время регистрация создания ТСЖ осуществляется в том же порядке, что и регистрация создания коммерческих организаций[[19]](#footnote-19).

Вместе с законом Российской Федерации "О жилищном строительстве", Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" и другими нормативными правовыми актами они регулируют отдельные аспекты создания и деятельности объединений собственников жилья.

Решение о создании товарищества собственников жилья может быть принято только на общем собрании собственников помещений жилого дома. Решение о создании товарищества и утверждении Устава принимается большинством голосов всех собственников независимо от того, присутствуют они на Общем собрании или нет. Другие решения могут приниматься большинством голосов присутствующих[[20]](#footnote-20).

Создание ТСЖ не означает, что все собственники дома автоматически становятся его членами, так как членство в ТСЖ возникает только на основании заявления собственника о вступлении в ТСЖ. Член ТСЖ может покинуть ТСЖ в любое время, а владелец, не являющийся его членом, может присоединиться к ТСЖ в любое время. Если в ТСЖ присутствует менее 50% собственников, закон требует ликвидации такого товарищества.

ТСЖ может быть создано в одном доме, хотя ТСЖ может быть объединено в несколько домов общей землей и или общей инженерной инфраструктурой.

Высшим органом ТСЖ является собрание членов, на котором избирается совет – постоянно действующий исполнительный орган, из состава которого избирается председатель Правления ТСЖ — лицо, действующее от имени товарищества без доверенности, имеющее право подписывать все документы товарищества. Председатель правления ТСЖ не является органом управления ТСЖ. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается также для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью правления и председателя. Совет управляющих и председатель Совета управляющих избираются не более чем на два года. При этом нет ограничений на повторное избрание одних и тех же лиц[[21]](#footnote-21).

Подсчет голосов в ТСЖ. Жилищный кодекс Российской Федерации прямо не определяет порядок подсчета голосов на собрании членов ТСЖ, в отличие от общего собрания собственников жилого дома (порядок голосования является обязательным на собрании акционеров и не может быть изменен Уставом ТСЖ или иным образом). При отсутствии в уставе положений, касающихся порядка подсчета голосов на собрании членов ТСЖ, правила подсчета голосов применяются на общем собрании собственников.

Одна квартира – один голос. При этом не учитывается разница между площадью помещения и количеством собственников.

При определении критериев подсчета голосов учитывались трудности определения Кворума заседания путем манипулирования количеством голосов, например путем регистрации жилого дома вместо более чем одного члена семьи и т. д. Разница между размером обязательств по несению расходов на содержание дома (обязательный норматив пропорционален доле общей площади жилого дома) и количеством голосов при принятии решения об уровне таких расходов.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента регистрации. Регистрация жилищных товариществ государством осуществляется в соответствии с законом о государственной регистрации юридических лиц. Государственная регистрационная пошлина уплачивается в соответствии с законодательством о налогах и сборах. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты[[22]](#footnote-22).

Товарищество товариществ собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Товарищество собственников жилья несет ответственность за все свои обязательства по отношению к своим активам. Товарищество собственников жилья не несет ответственности по обязательствам партнеров. Члены Товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.

**2.2. Управляющая компания: деятельность и контроль**

**Деятельность УК регулируется жилищным законодательством Российской Федерации. Управляющие компании жилищно-коммунального хозяйства создаются именно для обеспечения жизнедеятельности жилых домов, и все их услуги предоставляются только в соответствии с требованиями, установленными законом. В целом жилищно-коммунальные предприятия являются посредниками между жителями дома и компаниями, оказывающими услуги населению. С экономической точки зрения такие компании аккумулируют деньги у домовладельцев для будущих платежей по коммунальным услугам; они отвечают за контроль за расходованием вверенных им средств. С технической точки зрения управляющая компания собирает информацию о предмете управления, существующих технических проблемах, записи об износе и амортизации имущества,** планирует и организует мероприятия по ремонту и восстановлению зданий и сооружений[[23]](#footnote-23).

В сфере жилищно-коммунального хозяйства государственный контроль преследует следующие цели: повышение качества общественных благ, максимальная защита прав жителей. Для обеспечения надзора был создан ряд специальных центров, объединенных в общую сеть.

Надзор за деятельностью управляющих компаний может осуществляться путем проведения аудита. Мероприятие может быть инициировано активистами, любым домовладельцем или непосредственно руководством.

В зависимости от направления или предмета проверки существует несколько форм проверки:

- обязательный;

- внеплановая.

Второй тип - самый популярный. Одной из основных особенностей аудита является то, что клиент может выступать в качестве руководителя самой управляющей компании (в целях повышения доверия ему предоставляется возможность отчитаться перед Общим собранием и т. д.). так и сомневающиеся в ее честности жильцы многоквартирного дома[[24]](#footnote-24).

Для того чтобы провести проверку, управляющая компания должна подготовить некоторые документы. Наиболее важными из них являются:

устав;

соглашение между учредителями;

список акционеров;

сертификат, удостоверяющий статистические коды;

приказы о назначении главного бухгалтера;

протокол Собрания с указанием принятых решений;

регистрационные документы.

Для проведения аудита могут потребоваться: лимиты денежных средств, документы о праве собственности, сведения о размере уставного капитала, результаты предыдущего финансового контроля и др.

Проверка оплаты приобретенных товаров и услуг включает проверку правильности исполнения договоров, правильности оплаты, приемки и описания полученных ценностей.

Инспекторы всегда обращают внимание на наличие документов, определяющих права и обязанности сторон, причины и средства прекращения претензий и претензий, правильность получения и поставки товаров, использование соответствующих статей при составлении сделок.

При подготовке отчета аудитор должен оценить влияние выявленных нарушений на бухгалтерскую деятельность, сравнить соблюдение методов бухгалтерского учета и действующего законодательства. Выявление серьезных нарушений может обернуться наложением штрафа или даже судебными разбирательствами. Контролирующие органы разнообразны: Роспотребнадзор контролирует качество предоставляемых услуг, прокуратура следит за целевым расходом средств, а к помощи жилищных инспекторов можно прибегнуть при возникновении сомнений в правильности применяемых тарифов.

Приглашая квалифицированного аудитора, граждане могут удостовериться в честности и прозрачности производимых расчетов или обнаружить использование денежных средств не по назначению[[25]](#footnote-25).

**Заключение**

Выводы можно сделать на основе сравнения двух видов обращения с жилыми зданиями, основываясь на изучении научной работы, законодательства и практики. Государство предоставляет собственникам жилья право выбора способа управления, тем самым способствуя реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Чем раньше домовладельцы это поймут, тем выгоднее будет пользоваться предоставленными им правами.

Собственники помещений жилого дома должны выбрать один из способов обращения: управление ТСЖ; управление управляющей организацией. В первом случае собственники не имеют правового статуса юридического лица и поэтому ограничены хозяйственной деятельностью, без которой трудно управлять жилым зданием, а во втором они лишены контроля и влияния на деятельность управляющего совета.

Основными преимуществами ТСЖ являются непосредственное участие жильцов в решении вопросов. Они знают свои потребности и действуют в соответствии с ними. Деятельность ТСЖ прозрачна. Однако в инициативной группе могут быть совершенно некомпетентные люди, которые не справляются со своими задачами.

Управляющая компания подходит к своей деятельности профессионально. Ему легче иметь дело с подрядчиками, выполнять любую работу. Но его деятельность практически невозможно контролировать для владельцев жилых домов. Кроме того, управляющая компания платит жильцам больше, чем ТСЖ.

Поэтому выбор способа управления зависит от желания собственников. Если они смогут взять на себя всю деятельность по содержанию дома и сократить расходы, то ТСЖ будет самым эффективным методом. Если собственники хотят передать управление в руки профессионалов, управляющая компания будет им подчиняться.

**Список использованной литературы и источников**

1. Абрамова Т.С. Эффективное управление жилым домом. – М.: Прогресс, 2019. – 328 с.
2. Акимкин А.И. Проблемы управления жилыми домами после принятия нового Жилищного Кодекса // Менеджмент. – 2009. - №8. – С. 11-13.
3. Андрианов И.И. Жилищное законодательство: практические вопросы. - М.: Право, 2019. – 184 с.
4. Бархатов. С.С. Управление многоквартирными жилыми домами. Подводные камни // ЖКХ. – 2019. - №5. – С. 4-5.
5. Валеев, В. Ф. Право собственности граждан Российской Федерации на жилые помещения / В. Ф. Валеев, В. А Шаповалов // European research. – 2016. – № 4. – С. 77- 81
6. Горбатова С.Ю. Управление многоквартирными жилыми домами в условиях реформы ЖКХ. – Спб.: Питер, 2020. – 25 с.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации. (часть вторая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16. 12. 2019) [электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5142/ (дата обращения: 15.04.21)
8. Гражданское право Том 1 // Под общ.ред.Е.А.Суханова. – М.: БЕК, 2017. – 287 с.
9. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебное пособие. – М.: Эксмо, 2018. С. 211.
10. Долгушина О.В., Варнаков В., Ужегов А. Хозяева в доме – сами жильцы...  // Учет в бюджетных и некоммерческих организациях. 2015. № 14. С. 25-36
11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 02.01.2021) [электронный документ] // СПС «Консультант Плюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_5142/ (дата обращения: 10.04. 21)
12. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. № 1541-1 [электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_100/ (дата обращения :16.04.21)
13. Кириллова Э.Я. Товарищество собственников жилья: Практическое пособие. – М., 2018. – 136 с.
14. Комментарий к жилищному кодексу РФ/ Под ред. М.Ю. Тихомирова. –М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2016. – 473 с.
15. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. – М.: Юристь, 2019. – 184 с.
16. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. – М.: Статут, 2013. – 248 с.
17. Крашенинников П.В., Маслов Н.В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах. – М.: «СПАРК», 2012. – 238 с.
18. Кузнецов П. ТСЖ. Практическое руководство по управлению многоквартирным домом – М.: «Альпина Паблишер», 2016. – 205 с.
19. Ледовских Н.Л. Поглавный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: Эксмо, 2020. – 234 с.
20. Михайлов В.К. Место многоквартирного дома в системе объектов гражданских и жилищных прав // Семейное и жилищное право. – 2008. - №1. – С. 23-28.
21. Порхомчук О.А. Об управлении жилыми домами и Управляющих компаниях // ЖКХ. – 2019. - №1. – С. 12-13.
22. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – М.: Норма, 2018. – 133 с.
23. Фаршатов И.А. Жилищное законодательство. Практика применения, теоретические вопросы. – М.: ЮНИТИ, 2008. – 137 с.
24. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" [электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10741/> (дата обращения 20.04.2021)
25. Федеральный закон от 8 августа 2001 г. N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" [электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32881/> (дата обращения 20.04.2021)

*Приложение 1.*

ДОГОВОР О СОДЕРЖАНИИ И РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

между ТСЖ «Цитадель-1» и Собственником помещения в доме (не членом ТСЖ)

г. \_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

**1. Предмет договора**

**2.Задачи и функции ТСЖ по управлению общим имуществом**

**3. Товарищество обязано**

1. **Собственник обязан**
2. **Товарищество имеет право**
3. **Собственник имеет право**

**7. Размер и порядок внесения оплаты**

**8. Ответственность сторон**

**9. Срок действия договора**

**10. Условия изменения и прекращения договора**

**11. Прочие условия**

**12. Адреса и реквизиты сторон**

*Приложение 2.*

**Утвержден протоколом общего собрания**

**собственников помещений многоквартирного дома**

**№\_\_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Д О Г О В О Р**№\_\_\_\_

управления многоквартирным домом

Общество с ограниченной ответственностью «Управдом 68», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Шатова Валерия Викторовича, действующей на основании устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме, действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, и указанные в разделе 12 настоящего Договора, именуемые в дальнейшем **«Собственники»**,

в лице представителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом.

**1. Термины, используемые в Договоре.**

**2. Общие положения.**

**3. Предмет договора.**

**4. Содержание и ремонт общего имущества.**

**5. Права и обязанности Сторон.**

**6. Цена и порядок расчетов.**

**7. Ответственность Сторон.**

**8. Порядок осуществления контроля зa выполнением Управляющей компанией её обязательств но настоящему договору**

**9. Особые условия**

**11. Срок действия Договора.**

**12. Реквизиты и подписи Сторон.**

1. Кузнецов П. ТСЖ. Практическое руководство по управлению многоквартирным домом – М.: «Альпина Паблишер», 2016. С. 14-15 [↑](#footnote-ref-1)
2. Абрамова Т.С. Эффективное управление жилым домом. – М.: Прогресс, 2019. С. 25 [↑](#footnote-ref-2)
3. Комментарий к жилищному кодексу РФ/ Под ред. М.Ю. Тихомирова. –М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2016. С. 248 [↑](#footnote-ref-3)
4. Жилищный Кодекс РФ от 29.12.2004.- № 188-ФЗ (в ред. от 01.01.2021 № 199-ФЗ) ст. 148 [↑](#footnote-ref-4)
5. Кириллова Э.Я. Товарищество собственников жилья: Практическое пособие. – М., 2018. С 86 [↑](#footnote-ref-5)
6. Комментарий к жилищному кодексу РФ/ Под ред. М.Ю. Тихомирова. –М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2016. С. 344 [↑](#footnote-ref-6)
7. Порхомчук О.А. Об управлении жилыми домами и Управляющих компаниях // ЖКХ. – 2019. - №1. – С. 12-13. [↑](#footnote-ref-7)
8. Фаршатов И.А. Жилищное законодательство. Практика применения, теоретические вопросы. – М.: ЮНИТИ, 2008. С. 47-48 [↑](#footnote-ref-8)
9. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – М.: Норма, 2018. С.87 [↑](#footnote-ref-9)
10. Долгушина О.В., Варнаков В., Ужегов А. Хозяева в доме – сами жильцы...  // Учет в бюджетных и некоммерческих организациях. 2015. № 14. С. 25-36 [↑](#footnote-ref-10)
11. Жилищное право. Учебник / Под ред. проф. И.А. Еремичева, проф. П.В. Алексия. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2018. С. 158-159 [↑](#footnote-ref-11)
12. Грудцына Л.Ю. Жилищное право России: Учебное пособие. – М.: Эксмо, 2018. С. 136 [↑](#footnote-ref-12)
13. Абрамова Т.С. Эффективное управление жилым домом. – М.: Прогресс, 2019. С. 138-139 [↑](#footnote-ref-13)
14. Кириллова Э.Я. Товарищество собственников жилья: Практическое пособие. – М., 2018. С. 89 [↑](#footnote-ref-14)
15. Кузнецов П. ТСЖ. Практическое руководство по управлению многоквартирным домом – М.: «Альпина Паблишер», 2016. С. 134 [↑](#footnote-ref-15)
16. Порхомчук О.А. Об управлении жилыми домами и Управляющих компаниях // ЖКХ. – 2019. - №1. – С. 12-13. [↑](#footnote-ref-16)
17. Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. – М.: Норма, 2018. С. 98-99 [↑](#footnote-ref-17)
18. Крашенинников П.В. Право собственности и иные вещные права на жилые помещения. – М.: Статут, 2013. С. 127 [↑](#footnote-ref-18)
19. Фаршатов И.А. Жилищное законодательство. Практика применения, теоретические вопросы. – М.: ЮНИТИ, 2008. С. 79 [↑](#footnote-ref-19)
20. Михайлов В.К. Место многоквартирного дома в системе объектов гражданских и жилищных прав // Семейное и жилищное право. – 2008. - №1. – С. 23-28. [↑](#footnote-ref-20)
21. Кириллова Э.Я. Товарищество собственников жилья: Практическое пособие. – М., 2018. С. 87 [↑](#footnote-ref-21)
22. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. – М.: Юристь, 2019. С.127 [↑](#footnote-ref-22)
23. Порхомчук О.А. Об управлении жилыми домами и Управляющих компаниях // ЖКХ. – 2019. - №1. – С. 12-13. [↑](#footnote-ref-23)
24. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. – М.: Юристь, 2019. С. 115 [↑](#footnote-ref-24)
25. Кузнецов П. ТСЖ. Практическое руководство по управлению многоквартирным домом – М.: «Альпина Паблишер», 2016. С. 132 [↑](#footnote-ref-25)