

## ТСЖ или УК: что лучше?

Жилищно-коммунальные хлопоты и платежи кого угодно доведут до белого каления. Поэтому важно, чтобы бразды правления по содержанию и обслуживанию многоквартирного дома находились в надёжных руках. Вот только в чьих: управляющей компании или ТСЖ?

**ТСЖ расшифровывается как товарищество собственников жилья. Это некоммерческое объединение жильцов многоквартирного дома/домов с целью совместного ведения хозяйственной деятельности.**

ТСЖ напрямую, без посредника в виде управляющей компании, заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями.

ТСЖ регистрируется как юридическое лицо и, как и управляющая компания, попадает под федеральные законы «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», «Об обществах с ограниченной ответственностью» и «Об акционерных обществах», а также регулируется положениями Гражданского кодекса о юридических лицах.

ТСЖ может быть организовано в любом многоквартирном доме, а также в нескольких домах с общими сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры (но существует ограничение по количеству квартир). Кроме того, ТСЖ может быть создано при объединении нескольких близко расположенных зданий, предназначенных для проживания одной семьи.

В ТСЖ решения о хозяйственном управлении домом принимаются коллегиально - на собраниях собственников жилых помещений путём голосования. Жильцы коллективно выбирают председателя ТСЖ и членов правления, которые тоже являются собственниками жилья, - они берут на себя оперативное управление жилищно-коммунальным хозяйством дома.



**Управляющая компания - более привычная для подавляющего большинства россиян форма организации управления домовым хозяйством. Это сторонняя компания, юридическое лицо, которая занимается коммерческой деятельностью в сфере ЖКХ с целью получения прибыли на основе возмездного договора с собственниками жилья.**

Управляющая организация выступает посредником между собственниками и ресурсоснабжающими организациями - с обеими сторонами УК заключает договоры. С собственниками жилья - договор об управлении многоквартирным домом. С ресурсоснабжающими организациями - соглашение о поставке коммунальных услуг.

Деньги владельцев недвижимости аккумулируются на счетах управляющей компании, и, согласно нормативно-правовым актам, должны быть израсходованы согласно смете планируемых и проведенных работ.

Жильцы многоквартирного дома вправе сменить управляющую организацию, инициировав общее собрание,

при участии совета многоквартирного дома.

**Цель у ТСЖ и УК одна - техническое и санитарное содержание многоквартирного дома и обеспечение функционирования его жилищно-коммунальной инфраструктуры.**

Обе формы организации управления жилищно-коммунальным хозяйством регулируются Жилищным кодексом.



**Разница между УК и ТСЖ более значительна, чем немногочисленные сходства. Из этой разницы и вытекают плюсы и минусы каждой из форм управления.**

- ТСЖ требует личного участия жильцов в управлении хозяйством многоквартирного дома. Решения принимаются на совете жильцов с кворумом присутствия более 50%. Заключая договор с УК, собственники жилья полностью снимают с себя ответственность за управление и передают эту функцию сторонним управленцам. Мнение жильцов управляющая компания не учитывает и выбирает подрядчиков ресурсов по своему усмотрению.
- В ТСЖ нет своей материально-технической базы и, самое главное, нет навыков управления в сфере ЖКХ. Напротив, в УК знают жилищную сферу и правила её функционирования - сотрудники УК являются компетентными профессионалами, разбирающимися в жилищном законодательстве. Когда у жильцов накапливается задолженность по коммунальным платежам, УК расплачивается за коммунальные ресурсы с подрядчиками с помощью своих средств - и предоставление услуг не прекращается.

Компетентность УК в сфере жилищного законодательства помогает разрешать споры с ресурсоснабжающими организациями.

Для того, чтобы организовать ТСЖ, необходимо, чтобы среди жильцов были сведущие в сфере ЖКХ люди, а такие есть не всегда. Некомпетентность активистов ТСЖ может привести к серьёзным управленческим проблемам.

- В ТСЖ может объединяться ограниченное количество многоквартирных домов. На один многоквартирный дом может быть создано только одно ТСЖ. УК может обслуживать десятки домов в разных кварталах.
- Поскольку ТСЖ является объединением собственников, товарищество заинтересовано в оптимальном с экономической точки зрения управлении домом - без лишних затрат и с максимальной пользой. Управляющая компания преследует коммерческие интересы, а потому не заинтересована в рациональной экономии и снижении коммунальных платежей. В этом плане УК является экономически невыгодной формой организации управления многоквартирным домом.
- С точки зрения прозрачности ТСЖ, безусловно, лучше. Любой житель дома может ознакомиться с финансовой отчётностью. Напротив, УК не отчитывается перед жильцами о тратах.



- ТСЖ подразумевает более оперативное решение проблем. Например, если необходим косметический ремонт подъезда - созывается собрание жильцов и они голосуют за проведение работ. Управляющей компании придётся ещё доказать, что ремонт действительно нужен.
- Некоторые разовые работы могут стоить дороже для ТСЖ, чем для УК, так как подрядчики часто не заинтересованы в одиночных заказах.

Таким образом, как у управляющей компании, так и у ТСЖ есть свои плюсы и минусы.

Сейчас в России наблюдается значительный перевес в пользу УК: примерно в соотношении 75% к 25%.

Очевидно, что ТСЖ не подойдёт тем многоквартирным домам, в которых отсутствуют сведущие в Жилищном кодексе активисты, готовые взять на себя хлопоты по управлению хозяйством. Если жильцы социально активны, готовы собираться для принятия коллегиальных решений, среди них есть инициативные люди - организация ТСЖ станет отличным и экономичным решением.



Но существует и альтернативный вариант - договор управления между УК и ТСЖ, где прописывается перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая компания.

Автор: Алиса Беглова © SmartBabr НАУКА И ТЕХНОЛОГИИ, ИНТЕРНЕТ И ИТ, МИР 👁 3345 11.08.2019, 19:10  
👤 1

URL: <https://babr24.com/?IDE=273367> Bytes: 6639 / 5995 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

*Связаться с редакцией Бабра:*

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)



Автор текста: **Алиса Беглова**,  
обозреватель.

На сайте опубликовано **257**  
текстов этого автора.

## НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24\_link\_bot  
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

## ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

## КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: @bur24\_link\_bot  
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: @irk24\_link\_bot  
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: @kras24\_link\_bot  
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: @nsk24\_link\_bot  
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: @tomsk24\_link\_bot  
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

## ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: @babrobot\_bot  
эл.почта: equatoria@gmail.com

## СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)