**Выбор способа управления многоквартирных домов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Управление**  **товариществом собственников жилья** | **Управление управляющей организацией** | **Непосредственное управление собственниками помещений** |
| **Кто принимает решения по ключевым вопросам управления многоквартирным домом** | | |
| Общее собрание собственников помещений (общее собрание членов ТСЖ) | Общее собрание собственников помещений | Общее собрание собственников помещений |
| **Кто занимается управлением / осуществляет функции управления многоквартирным домом** | | |
| Органы управления ТСЖ:  - общее собрание членов ТСЖ  - правление ТСЖ - постоянно действующий орган управления, подотчетный общему собранию членов ТСЖ.  Правление ТСЖ может заключить договор на управление МКД с управляющей организацией, нанять специалиста по управлению домами | Управляющий / персонал управляющей организации | Совместно все собственники помещений  При небольшом количестве собственников в доме такой способ возможен и эффективен. При большом количестве собственников - домом практически никто не управляет, но при наделении соответствующими полномочиями Совета дома данная функция выполнима. Вознаграждение за проделанную работу Советом законодательством не запрещено, решение принимается на общем собрании собственников. |
| **Кто определяет размер платы за содержание и ремонт жилого помещения** | | |
| Органы управления ТСЖ - общее собрание членов ТСЖ. Согласно жилищного законодательства собственники, не являющими членами ТСЖ подчиняются решению ТСЖ на основании договора на управление и обслуживание общего имущества дома. | Общее собрание собственников помещений  (с учетом предложений управляющей организации). | Общее собрание собственников помещений. |
| **Цели органа управления** | | |
| Совпадают с интересами собственников помещений. | Получение прибыли - цель любой коммерческой организации. | Совпадают с интересами собственников помещений. |
| **Как собирается / куда вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги.** | | |
| На банковский расчетный счет ТСЖ, в том числе при привлечении управляющей организации (управляющего), а также за потребленные энергоресурсы с целью направления целевых платежей в каждую в отдельности ресурсоснабжающую организацию.  Средства тратятся только на содержание дома. Неизрасходованные (сэкономленные) средства остаются на счете ТСЖ и в дальнейшем тратятся на содержание дома. | На банковский расчетный счет управляющей организации за содержание и выполнение текущего (аварийного) ремонта согласно договора управления, а также за потребленные энергоресурсы с целью направления целевых платежей в каждую в отдельности ресурсоснабжающую организацию.  Неизрасходованные (сэкономленные) средства становятся средствами управляющей организации и используются на ее усмотрение. | Каждый собственник самостоятельно оплачивает жилищно-коммунальные услуги. За содержание и текущий ремонт - обслуживающей организации, за потребленные ресурсы - в каждую в отдельности ресурсоснабжающую органи зацию. |
| **Контроль результата работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и расходования средств собственников** | | |
| Контролируется и результат работы и расходование средств ревизионной комиссией ТСЖ. Осуществлять контроль можно постоянно, периодически, выборочно, т.е. по решению общего собрания членов ТСЖ, руководствуясь Уставом ТСЖ и действующим законодательством. При ущемлении законных интересов собственник в праве обращаться в суд. | Контролируется только результат работы по итогам года.  Подразумевается, что все средства собственников затрачены на содержание и ремонт общего имущества в МКД. В соответствии со ст.20, 165 ЖК РФ контроль осуществляет Государственная жилищная инспекция и отдел муниципального контроля Контрольно-правового управления мэрии города (в тех МКД где есть муниципальная собственность), а также имеет возможность осуществить проверку исполнения Постановления Правительства Российской Федерации №731 от 23.09.2010.  При ущемлении законных интересов собственник в праве обращаться в суд. | В целом контроль практически отсутствует и осуществляется только в случае отдельного обращения собственника в рамках заключенного договора на обслуживание. Данное обращение направляется в Государственную жилищную инспекцию. При ущемлении законных интересов собственник в праве обращаться в суд. |
| **Кто заключает договоры и взаимодействует с ресурсоснабжающими организациями, контролирует качество и количество ресурсов** | | |
| Органы управления ТСЖ. | Управляющая организация. | Каждый собственник самостоятельно. |
| **Где аккумулируются средства собственников по Программе капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.** | | |
| На специальном счете ТСЖ или специальном счете - владелец Региональный оператор или "общий котел". Законодательством предусмотрена финансовая поддержка на ремонт МКД. | На специальном счете - владелец Региональный оператор или "общий котел". Законодательством предусмотрена финансовая поддержка на ремонт МКД. | На специальном счете - владелец Региональный оператор или "общий котел". Законодательством не предусмотрено предоставление финансовой поддержки на ремонт МКД. |