



собственность



УК и ТСЖ

Плюсы и минусы

Основное отличие



УК — сторонняя организация, которой делегируют обслуживание жилья за плату от собственников.

ТСЖ — некоммерческая организация, в которую входят жители многоквартирных домов для совместного управления общим имуществом.



Кто принимает решения



УК — руководство компании. Но жильцы также могут влиять на решения с помощью:

- ♦ **общих собраний** — если составили протокол и предоставили его компании
- ♦ **жалоб и обращений** — в саму УК и в контролирующие органы

ТСЖ — собственники жилья на общем собрании. Текущие вопросы решает правление во главе с председателем, которое отчитывается о результатах работ и о том, на что потрачены деньги.



Как организованы финансы



УК

Собственники платят по фиксированным ставкам, а УК расходует деньги так, как считает эффективным.

ТСЖ

Жильцы сами решают, куда направить средства, сами находят подрядчиков для содержания и ремонта дома.



Плюсы и минусы УК



+

-

Руководство и сотрудники компании знают особенности и правила предоставления услуг, быстро разбираются в спорных ситуациях

Жильцы не выбирают подрядчиков и поставщиков, не управляют финансами

Есть капитал — если жильцы не заплатят вовремя, УК всё равно сможет рассчитаться с подрядчиками и поставщиками, оказание услуг не приостановят

Есть риск завышения тарифов

Есть техническая и материальная базы для ремонта и содержания дома

УК может экономить на услугах. Как следствие — некачественная уборка, ремонт и другие работы

Не требует активного участия собственников в управлении домом

Поменять УК — непросто. Для этого нужно организовать общее собрание собственников, более 50% из которых должны проголосовать за создание ТСЖ

Плюсы и минусы ТСЖ



+	-
Проблемы можно решать оперативно: это в интересах всех собственников	Не несёт ответственности за качество оказанных услуг
Свобода в распоряжении финансами	Сложность в организации: нужно вести документацию и бухгалтерию
Деньги собираются только на реальные нужды	Если случится конфликт с подрядчиками, свои интересы придётся отстаивать самостоятельно
Жильцы сами выбирают подрядчиков и могут их поменять, например, на более дешёвых	Дом могут «отрезать» от услуг, если накопится долг подрядчикам: у ТСЖ часто нет резервного фонда
Все жители дома в курсе, на что тратятся деньги: есть ревизионная комиссия, которая проверяет финансы	Иногда мнения жильцов расходятся, из-за этого возникают конфликты
Нет навязанных услуг	Цены у подрядчиков выше, потому что услуги единоразовые

Что выбрать



УК позволяет **передать управление в руки профессионалам**: это помогает избежать ошибок, и собственникам не нужно тратить своё время на решение вопросов.

При ТСЖ **жильцы могут следить за тратами**. Этот способ управления подходит тем, кто готов заниматься содержанием дома и достаточно организован для этого.



Как перейти с УК на ТСЖ



- ◆ Провести **собрание собственников**
- ◆ Договориться о создании ТСЖ — должны **проголосовать более 50%**
- ◆ В течение пяти дней **уведомить УК о расторжении договора**
- ◆ **Предоставить** в государственную жилищную инспекцию **документы**



Список документов:

- ◆ оригинал протокола общего собрания и принятого решения
- ◆ реестр собственников жилых помещений дома
- ◆ реестр уведомления собственников о проведении собрания
- ◆ оригиналы бланков голосования
- ◆ реестр граждан, которые проголосовали очно и заочно