

Зачастую, когда собственники недовольны управляющей компанией, они начинают с ней бороться за свои права. Тратится много сил и времени в этой борьбе, которая не всегда приводит к позитивному результату. Между тем можно отказаться от услуг управляющей компании и самим управлять своим домом, особенно если ваш дом численностью менее 12 квартир.

Рассмотрим один из способов управления МКД, который могут выбрать собственники, – это непосредственное управление.

Собственники при непосредственном управлении не создают юридическое лицо. Их интересы в отношениях с властями и коммерческими организациями представляют уполномоченные ими физические или юридические лица по доверенности.

Собственникам не надо тратить на содержание штата ТСЖ или на услуги управляющей компании, так как управление осуществляется или непосредственно инициативными и профессионально подготовленными собственниками или профессиональным управляющим, нанятым собственниками по договору поручения.

Правда, если собственники кого-либо нанимают со стороны, то теряется экономический смысл непосредственного управления, т. к. управленцу придется платить. Также не надо платить налоги на общее имущество (как в ТСЖ), так как нет юридического лица, которое можно было бы обложить налогом на общедомовое имущество и земельным налогом на земельный участок под домом и придомовую территорию. Каждый собственник ежегодно оплачивает право распоряжаться, владеть и пользоваться принадлежащей ему собственностью, внося налог на имущество, или освобождается от этого налога, если имеет льготы.

Большое преимущество, что платежи идут напрямую тем, кто оказывает услуги и выполняет работы, – без посредников. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления заключаются каждым собственником помещения с ресурсоснабжающей организацией от своего имени. Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме не несут ответственность за задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг управляющей организации или своих соседей. Обслуживание жилья в этом случае осуществляется либо силами самих собственников, либо силами привлеченных на объект подрядных организаций, в роли которых может выступать и одна управляющая компания.

Как показывает практика, способ непосредственного управления многоквартирным домом наиболее эффективен для домов с небольшим количеством квартир, поскольку при непосредственном управлении любые решения принимаются общим собранием собственников помещений. Если же в доме проживает большое количество жильцов и площадь общего пользования является значительной, может возникнуть много проблем с его управлением и разногласий между жильцами. А одному человеку, которому будет поручено действовать от имени всех собственников в отношениях с третьими лицами и решать массу вопросов, связанных с обслуживанием жилья, будет достаточно сложно. Поэтому собственникам помещений, прежде чем решиться на непосредственное управление своим домом, необходимо взвесить все плюсы и минусы.

Подводя итоги можно кратко отметить плюсы и минусы непосредственного управления: Плюсы:

- нет коллективной ответственности (вас не отключат за долги соседей);
- вы лично осуществляете контроль за тарифом и качеством коммунальных услуг;
- проще, чем в ТСЖ и УК контролировать расходование средств на содержание общего

имущества подъезда (дома).

Минусы:

- труднее будет копить деньги на счета, например, для будущего ремонта крыши или капитального ремонта теплоцентрали;
- для старых домов мало приемлемо, поскольку требует больших капиталовложений на ремонт общего имущества.

Чтобы перейти на непосредственное управление необходимо провести общее собрание собственников и принять решение. Если большинство собственников проголосовали за непосредственное управление МКД, то далее заключается договор на содержание и ремонт жилья с управляющей организацией и о смене формы управления. Информация сообщается всем поставщикам коммунальных ресурсов.

Нужно обратиться в ресурсоснабжающие организации для заключения индивидуального договора предоставления коммунальных услуг.

1. Договоры на отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение – в ОАО «Камчатскэнерго»:

г. Петропавловск-Камчатский, пр. Победы, 24, договорной отдел: каб. 401 (с 08-30 до 17-30, перерыв с 12-30 до 13-30), тел. 299-313, 299-303, 49-01-65.

2. Договоры на холодное водоснабжение и водоотведение – МУП

«Петропавловский водоканал»: г. Петропавловск-Камчатский, пр. Циолковского, 3/1, договорной отдел: каб. 732, 734, 735 (с 08-30 до 17-30, перерыв с 12-30 до 13-30), тел.: 21-87-32, 21-87-34, 21-87-35.

3. Для обслуживания в аварийных случаях: ООО «Аварийно-ремонтная служба»: контактное лицо для заключения договора - Лучкова Вера Петровна, тел. 42-71-03.

4. Для заключения договора на вывоз мусора вы можете обратиться в МУП «Спецтранс»: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Высотная, 32а, тел.: 43-36-77.

При себе необходимо иметь следующий пакет документов:

- паспорт гражданина РФ;
- ИНН (при наличии);
- поквартирная карточка;
- Протокол о выборе непосредственного способа управления (прилагается);
- правоустанавливающий документ на занимаемое помещение (свидетельство о праве собственности, договор передачи в собственность, договор социального найма или договор найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда и т.п.);
- иные документы.

Анатолий КИРНОСЕНКО,
депутат Городской Думы,
председатель координационного совета
«Ассоциации

председателей советов
многоквартирных
домов».