

Глава 1.

Организация ТСЖ

- 1.1. Порядок образования ТСЖ
- 1.2. Управление ТСЖ как один из эффективных способов управления многоквартирным домом

1.1. Порядок образования ТСЖ

Организация ТСЖ и регистрация его в качестве юридического лица является непростым процессом, зависящим прежде всего от состава кандидатов в члены правления.

Кем же должны быть эти люди, если в стране не готовились специалисты в области управления многоквартирными домами, да и самих ТСЖ не было? В то же время мы имеем квалифицированных специалистов в смежных областях, способных к обучению и работе в новых условиях. Например, руководители строительных подразделений, имеющие опыт не только строительства жилых домов, но и их временной эксплуатации, а также – передачи в постоянную. Да и многие специалисты в промышленности и других отраслях, молодые демобилизованные офицеры, имеющие опыт организационной работы, – все они могут в той или иной роли войти в состав управляющих органов ТСЖ и даже стать профессиональными управленцами. Кстати, все сказанное можно отнести и к специалистам управляющих компаний, да и к самим компаниям, которые пока находятся в стадии становления.

Главное заключается в другом – в мотивации, по которой человек выдвигает свою кандидатуру в управляющие органы ТСЖ, и в реальности его оценки собственных возможностей для такой работы. Кандидаты утверждают, что хотят принести пользу своему дому и бескорыстно для этого работать. Однако их, к сожалению, единицы, и это, как правило, пенсионеры, которые хотят участвовать в обсуждении проблем ТСЖ. Встречаются и карьеристы, и просто нечистоплотные люди. В большинстве своем все кандидаты действительно хотят улучшить обслуживание своих домов, готовы потратить на это силы и время и совершенно естественно и справедливо ожидают в случае успеха материальное поощрение. Однако при этом они должны иметь хотя бы минимальные знания и подготовку к такой работе, а также быть способными к изучению технических, экономических, юридических и управленческих аспектов проблем ТСЖ. В этом случае их может ждать успех.

Несмотря на то что основные правовые аспекты организации ТСЖ прописаны в Жилищном кодексе РФ и этот процесс выглядит на бумаге привлекательным и простым, на практике он имеет достаточно труднопроходимых «подводных камней». Прежде всего надо собрать инициативную группу, команду, которая взялась бы за подготовку общего собрания по созданию ТСЖ, обеспечила избрание членов этой группы в состав правления и зарегистрировала ТСЖ.

Например, организацией одного из петербургских ТСЖ занималась инициативная группа из пяти человек, которая впоследствии была избрана в состав правления. Первое организационное собрание по созданию ТСЖ было практически сорвано, так как подготовка

и проведение его осуществлялись непрофессионально. К тому же была проигнорирована помощь (бесплатная) города в теоретической и практической организации ТСЖ. Это был первый урок непрофессионализма и завышенной самооценки членов инициативной группы.

После такой неудачи инициативная группа проделала титаническую организационную и разъяснительную работу и зарегистрировала ТСЖ. А это уже первый успех!

«Подводные камни» проявили себя с момента подготовки к регистрации ТСЖ. Необходимо было оформить пакет документов, отпечатать его, размножить, согласовать, утвердить и т. д. Эта работа требовала значительных трудовых и материальных затрат.

Для нормального функционирования ТСЖ требовалось осуществить заключение договоров со всеми обслуживаемыми организациями, а это опять же затраты, но в большем объеме. И это при фактическом отсутствии у еще не созданного и, далее, только что созданного ТСЖ каких-либо финансовых средств! Проблема требует заранее продуманного способа ее решения в рамках действующего законодательства. В рассматриваемом ТСЖ она была решена главным образом за счет вхождения в состав правления лиц с юридическим образованием и опытом работы, которые, не считаясь со временем, готовили и оформляли все необходимые документы. Финансовые проблемы решались за счет личных средств в расчете на будущее вознаграждение.

Первым положительным эффектом работы правления упомянутого ТСЖ после его регистрации следует признать разумный подход к выбору обслуживаемых организаций, юридически грамотное и экономически оправданное заключение с ними договоров и составление на их основе сметы доходов и расходов, реализация которой позволила не только несколько улучшить обслуживание домов, но и получить экономию. Вряд ли при каком-либо другом методе управления можно было в первый год получить экономию и создать финансовый резерв.

Практика показала, что правление должно выступать единой командой, ведущая роль в которой отводится председателю. При этом каждому члену правления отводится сфера его ответственности, подкрепленная правами и соответствующая его профессиональным возможностям. В противном случае могут возникнуть конфликтные ситуации. Гармония не всегда достигается сразу, и перераспределение обязанностей не следует рассматривать как негативное явление, особенно в начальный период деятельности ТСЖ, когда на практике проявляются деловые качества и потенциальные возможности каждого члена правления.

Так, в одном из ТСЖ председателем был избран человек с производственным опытом, и ему была отведена роль контролера за текущим состоянием дома, в то время как все финансовые и экономические вопросы фактически решались другими людьми. Налицо явное несоответствие между правами и обязанностями. Проще говоря, председатель в первую очередь отвечает за все и ему подчиняются все, он не должен ограничиваться оперативной работой.

Ситуация подсказала лучший выход из создавшегося положения: председатель был переизбран, а для выполнения текущей работы по содержанию домов был взят на работу по найму главный инженер. Но это был только первый шаг к профессиональному управлению. Многообразные вопросы жизнедеятельности ТСЖ (а их много – начиная от составления финансового плана, обеспечения сбора платы с жильцов, расчета с обслуживающими организациями и заканчивая организацией капитального ремонта, общего собрания и т. д.) также следует решать на профессиональной основе. Для этого надо либо взять по найму управляющего со стороны, либо принять на работу в этом качестве избранного председателя правления, совместив в одном лице штатную оплачиваемую должность с избранной неоплачиваемой. Второй вариант предпочтительнее в сравнительно небольших (500-1000 квартир) ТСЖ, в которых обслуживание и текущий ремонт домов осуществляется силами привлеченных организаций. Этот вариант не противоречит законодательству РФ и имеет преимущество: ставит у руля управления ТСЖ не наемного управляющего, а председателя правления. Легитимность, при соблюдении определенных условий, такого решения будет обоснована в главе 2. При этом у председателя появляется возможность сосредоточиться на экономических вопросах, играющих решающую роль в перспективном развитии ТСЖ: анализе результатов деятельности, экономическом обосновании предлагаемых организационно-технических решений, грамотном составлении финансового плана и выявлении причин перерасхода по отдельным его разделам и т. п. Таким образом, к председателю не только предъявляются повышенные требования, но и создаются условия для их реализации в качестве оплачиваемого должностного лица с широкими полномочиями и большой ответственностью.

В этом случае председатель правления, пользуясь всеми правами, предоставленными ему Жилищным кодексом и уставом общества, единолично осуществляет выполнение решений правления и руководство текущей деятельностью общества.

Практика упомянутого выше ТСЖ подтвердила правильность последовательного перехода к управлению ТСЖ на профессиональной основе.

В дальнейшем могут быть предприняты шаги по осуществлению определенных функций, например текущего ремонта, силами наемных работников ТСЖ. Но эти шаги требуют соответствующего экономического обоснования.

Важным мероприятием при организации и функционировании ТСЖ является подготовка к проведению общего собрания членов ТСЖ. Общее собрание может быть проведено очно или в форме заочного голосования, т. е. путем голосования посредством опроса в письменной форме. Первый способ с позиций теории и практики управления предпочтителен: он более демократичен, предполагает возможность обсуждения каждого вопроса и принятия компромиссных решений, допускает взаимную критику членов ТСЖ и правления, которая может быть использована в позитивных целях.

Однако этот способ не находит повсеместного применения из-за трудности в обеспечении необходимого кворума и места для проведения собрания. При втором способе целесообразно и просто необходимо для его успешной реализации проведение председателем и членами правления своеобразных мини-собраний жильцов по подъездам

(парадным) с разъяснением предлагаемых решений и ответами на вопросы. Именно такую практику можно рекомендовать всем ТСЖ как наиболее эффективную.

А вот в формировании повестки дня общего собрания и формулировке вопросов, поставленных на голосование, в этом ТСЖ были допущены, на наш взгляд, явные ошибки, от которых следует предостеречь.

Сначала необходимо посмотреть на количество вопросов, вносимых в повестку дня. Оно не ограничено юридически, но должно соотноситься со здравым смыслом. Так, по итогам 2006 г. было вынесено на обсуждение 20 вопросов. На очном собрании для их обсуждения понадобился бы не один день. В то же время значительная часть вопросов входила в компетенцию правления и могла быть им разрешена, например перечень услуг ТСЖ по ремонту внутриквартирного имущества и т. п. Несколько вопросов не были подтверждены даже минимальным экономическим расчетом, например вопрос о присоединении к ТСЖ еще трех домов, и в таком виде не должны были включаться в повестку дня.

Формулировка очень многих вопросов либо не соответствует вложенному в них смыслу, либо не имеет документов для ознакомления, раскрывающих этот смысл. Так, при голосовании за порядок вознаграждения членов правления утверждается не порядок, а сумма вознаграждения; при голосовании за образование специальных фондов неизвестно, какие из этих фондов образуются и из каких источников. При голосовании за различные порядки и правила одобряется или не одобряется абстрактная идея, а не четкий порядок ее воплощения, ибо в представленных материалах для ознакомления эти документы отсутствуют, например правила внутреннего распорядка наемных работников и положение об оплате их труда.

Отсутствие прозрачности и конкретности в документах, представленных для голосования и ознакомления, порождает различные кривотолки и негативно сказывается на авторитете правления. Было бы гораздо разумнее определить размер вознаграждения каждого члена правления, в правилах внутреннего распорядка указать перечень работников с приложением должностных инструкций, в положении об оплате труда указать должностные оклады работников.

Недопустимо выносить на голосование завуалированные вопросы, например предлагать использование общего имущества для размещения камер видеонаблюдения, а иметь в виду использование финансовых ресурсов для их приобретения и установки. И это при том, что решение об устройстве видеонаблюдения вообще не принималось, обоснование целесообразности этой работы не предъявлялось, стоимость и источник финансирования не определялись!

Не следует предлагать использование образовавшейся экономии обезличенно, просто на капитальный и текущий ремонт общего имущества без указания конкретных объектов этого ремонта. При наличии экономии целесообразно создать резервный фонд и использовать его по утвержденным направлениям, в том числе на выполнение определенных видов работ текущего и капитального характера.

Как последний штрих к документам, представленным для голосования и ознакомления, небесполезно было бы видеть в них краткую производственно-биографическую справку, возможно с фотографией, каждого кандидата в члены правления и ревизионной комиссии. Эти материалы могут быть размещены вместе с другими документами, представленными для ознакомления.

Приведенный критический обзор процесса образования ТСЖ позволяет сделать ряд практических рекомендаций по его рациональному осуществлению.

Во-первых, должна быть создана группа из числа собственников квартир, иницирующая создание ТСЖ (инициативная группа). В ее состав должны войти люди, имеющие определенный производственный опыт и мотивацию для работы в управляющих органах ТСЖ, о чем указывалось в обзоре.

Возглавить группу должен лидер, пользующийся доверием остальных ее членов. Группа должна рассчитывать на избрание всех членов в состав правления ТСЖ.

Во-вторых, инициативная группа должна заранее определить свои возможности по регистрации ТСЖ и организации его работы. Нужно рассчитать затраты на оформление и размножение необходимых документов, определить источник покрытия этих затрат и исполнителей всей камеральной и организационной работы. Выше указывалось, что финансирование затрат на организацию ТСЖ в реальных условиях обеспечивается членам инициативной группы за счет собственных средств в расчете на будущее вознаграждение.

В-третьих, принимая заранее решение об управлении ТСЖ собственными силами, следует определить перечень энергоснабжающих и обслуживающих организаций, с которыми необходимо заключить соответствующие договоры. При этом также надо учитывать затраты на оформление договоров и определить исполнителей этой работы.

И наконец, следует тщательно подготовить проведение общего собрания с целью принятия решения о создании ТСЖ. Практика показывает, и ранее об этом упоминается, что проведение такого собрания в очной форме без соответствующей подготовки к положительному результату не приведет.

Исходя из опыта можно рекомендовать предварительное посещение инициативной группой всех квартир с представлением каждого члена группы и разъяснением цели создания ТСЖ и преимуществ выбранного способа управления домом (управления ТСЖ). Целесообразно после такого посещения поочередно провести собрание в каждом подъезде с приглашением одного из руководителей успешно функционирующего ТСЖ для ответа на вопросы, которые наверняка возникнут.

Только после такой кропотливой работы, убедив большинство владельцев квартир в целесообразности создания ТСЖ, следует проводить общее собрание и рассчитывать на его положительное решение и избрание членов инициативной группы в состав правления.

После регистрации ТСЖ необходимо разграничить обязанности между членами правления и решить вопрос организационного и кадрового руководства всей текущей деятельностью

ТСЖ.

Приведенные рекомендации могут служить практическим руководством при организации ТСЖ.

Учитывая важность проведения общего собрания не только при принятии решения о создании ТСЖ, но и при проведении в дальнейшем общих собраний, в данном разделе рассмотрены способы их проведения и указано на возможные ошибки, которых следует избегать при формировании повестки дня.

Избранное общим собранием правление должно с первых же дней образования ТСЖ взять на себя ответственность за решение всех вопросов, связанных с функционированием товарищества. В первую очередь должен быть определен наиболее эффективный способ управления, в полной мере отвечающий имеющимся условиям в конкретном ТСЖ.

1.2. Управление ТСЖ как один из эффективных способов управления многоквартирным домом

Жилищный кодекс РФ определил три способа управления многоквартирным домом, наибольшее распространение из которых получили управление товариществом собственниками жилья и управляющей организацией. Оба способа дееспособны, и выбор одного из них зависит от знания особенностей каждого и местных условий, определяющих целесообразность этого выбора.

Управление ТСЖ, имея определенное преимущество в вопросах реального влияния и контроля за качеством работ и услуг, а также за расходованием финансовых ресурсов, требует обязательного учета и соблюдения многих факторов, определяющих выбор этого способа управления и его эффективное функционирование.

Управление ТСЖ предполагает нахождение всех финансовых ресурсов общества в его распоряжении. Это условие не только позволяет осуществлять управление всеми финансовыми потоками, проходящими через ТСЖ, в интересах товарищества, но и возлагает на ТСЖ полную ответственность за нормальную эксплуатацию МКД и финансовую стабильность ТСЖ. При этом подразумевается, что всю оперативную работу по управлению ТСЖ осуществляет правление во главе с председателем в пределах полномочий, предоставленных ему ЖК РФ и уставом товарищества.

При таком способе управления ТСЖ самостоятельно заключает договоры со всеми ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями; составляет смету доходов и расходов и на ее основе – финансовый план; определяет состав и стоимость работ по текущему и капитальному ремонту; осуществляет хозяйственную деятельность по сдаче общего имущества в аренду и производству других работ, разрешенных ЖК РФ; обеспечивает оперативное решение вопросов по заявкам владельцев жилых и нежилых помещений; участвует в подготовке, проведении и сдаче работ по капитальному ремонту МКД с использованием субсидий в соответствии с требованиями федерального и регионального законодательства; обеспечивает своевременную сдачу необходимой отчетности и перечисление всех налогов, сборов и отчислений, предусмотренных законодательством; обеспечивает своевременный расчет оплаты за коммунальные услуги и

контролирует ее перечисление на расчетный счет ТСЖ; отстаивает в судах интересы ТСЖ по спорным вопросам; следит за изменениями в федеральном и региональном законодательстве; организует проведение общих собраний членов ТСЖ и собственников квартир, не являющихся членами ТСЖ.

Это далеко не полный круг вопросов, входящих в компетенцию и обязанность ТСЖ. Но даже этого перечня вполне достаточно для того, чтобы признать необходимость решения задач, стоящих перед ТСЖ, с профессиональных позиций. В ТСЖ вряд ли найдется «готовый» специалист в области управления товариществом: их никто не готовил, да и сами ТСЖ появились не так уж давно. Несмотря на это, в ТСЖ могут быть добросовестные люди, способные и желающие взять на себя все бремя ответственности за функционирование МКД, исходя из понимания того, что от результата этой работы будет в значительной мере зависеть состояние их собственной среды обитания в масштабе жилого дома и прилегающей к нему территории. Кроме того, эти люди должны обладать определенными знаниями и опытом работы, которые могли бы стать основой для перехода к профессиональной деятельности по управлению ТСЖ. При отсутствии в ТСЖ таких людей вряд ли имеет смысл переходить к рассматриваемому способу управления МКД.

Таким образом, по нашему мнению, главным критерием в принятии решения об управлении ТСЖ является человеческий фактор, т. е. наличие людей, по своим деловым и моральным качествам, жизненному и производственному опыту, способностям к обучению и использованию имеющегося теоретического материала и практического опыта готовых взять на себя обязанности по управлению ТСЖ. Из таких целеустремленных людей очень быстро, несмотря на неизбежные ошибки, могут вырасти настоящие профессионалы по управлению ТСЖ.

Другим фактором, влияющим на выбор способа управления, можно считать техническое состояние МКД. При существенно изношенных инженерных коммуникациях и строительных конструкциях здания потребуются опытные управленцы и инженеры строительных специальностей для проведения текущего и капитального ремонта здания при ограниченном количестве финансовых ресурсов. Отсутствие в ТСЖ таких специалистов предопределяет отказ на первом этапе становления ТСЖ от управления МКД собственными силами при наличии потребности в значительных объемах ремонтных работ.

Еще одним фактором, влияющим на выбор способа управления МКД, является количество домов и квартир, входящих в ТСЖ. С одной стороны, управление одним МКД с одной-двумя сотнями квартир обеспечивает тесный контакт правления со всеми собственниками квартир и оперативное решение возникающих вопросов по обслуживанию дома. С другой стороны, увеличение количества домов и квартир, а следовательно, и величины денежных средств, поступающих на расчетный счет ТСЖ, создает реальные предпосылки для широкого использования финансовых ресурсов и привлечения специалистов для консультативной помощи в решении отдельных вопросов, связанных с юридическими, экономическими, инженерными и другими аспектами управленческой деятельности.

В то же время такое увеличение состава МКД, входящих в ТСЖ, не способствует укреплению связей правления с владельцами квартир, а, наоборот, ослабляет их, неизбежно приводит к

организации промежуточных звеньев в системе управления. В итоге можно превысить допустимый предел управляемости и существенно снизить эффективность управления ТСЖ.

Вопрос требует тщательного экономического анализа с учетом многих факторов, и в первую очередь человеческого фактора.

На основании изложенного можно предположить, что на начальной стадии функционирования ТСЖ целесообразно ограничиться вхождением в него от одного до трех МКД с общим количеством квартир порядка пятисот.

Рассматривая положительные качества управления ТСЖ, следует отметить следующее.

Мотивация органов управления ТСЖ направлена на улучшение коммунального обслуживания жильцов МКД и поддержание в исправном состоянии инженерных коммуникаций и строительных конструкций МКД. Такая мотивация естественна для всех членов правления ТСЖ во главе с председателем, которые, являясь собственниками квартир в МКД, входящем в состав ТСЖ, безусловно заинтересованы в качественной эксплуатации МКД и обеспечении долговременного функционирования в рабочем режиме всех конструктивных элементов здания. Такая мотивация способствует принятию управленческих решений в интересах всех членов ТСЖ и собственников квартир, находящихся в домах, входящих в состав ТСЖ.

При управлении ТСЖ все финансовые ресурсы находятся в распоряжении товарищества, что исключает их нецелевое использование. Имеющие место отдельные случаи финансовых нарушений со стороны недобросовестных председателей и членов правления лишь подтверждают общее правило об использовании в ТСЖ поступающих денежных средств по назначению.

Являясь некоммерческой организацией, ТСЖ не ставит целью получение прибыли. При превышении доходов над расходами ТСЖ может относить разницу, например, в резервный фонд, образованный в соответствии с утвержденным общим собранием членов ТСЖ порядком образования специальных фондов. При этом важно отметить, что указанная разница не рассматривается как прибыль и с нее не уплачивается соответствующий налог.

И наконец, необходимо указать на максимальную приближенность управляющих органов ТСЖ к собственникам квартир, что обеспечивает оперативность в решении всех возникающих у проживающих в МКД проблем. В этом смысле ТСЖ в определенной степени воплощает лучшие качества, свойственные управдомам прошлых лет.

Таким образом, можно сказать, что присущие управлению ТСЖ при определенных условиях положительные качества позволяют отдать предпочтение именно такому способу управления МКД – как обеспечивающему эффективное функционирование ТСЖ.

Для объективной оценки этого утверждения следует рассмотреть и другой способ управления МКД, осуществляемый управляющей организацией.

Управляющая организация получает в свое распоряжение все финансовые ресурсы, образованные перечислением на ее расчетный счет платы собственников квартир в МКД за обслуживание и коммунальные услуги, и несет полную ответственность за эксплуатацию МКД в соответствии с утвержденными Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Отличительные особенности управляющей организации заключаются в следующем.

Управляющая организация относится к числу хозяйственных (коммерческих) организаций, основной целью которых является извлечение прибыли. Однако это обстоятельство отнюдь не исключает качественного выполнения договорных обязательств по управлению МКД, а, наоборот, может стимулировать поиск оптимальных организационных и технических решений, позволяющих повысить качество обслуживания при уменьшении необходимых затрат, а следовательно, увеличить прибыль.

Мотивация к улучшению обслуживания МКД у управляющей организации иная, чем при управлении ТСЖ, но она присутствует как положительный фактор, который следует учитывать при выборе способа управления МКД.

Управляющая организация отличается масштабом своей деятельности, т. е. возможностью осуществлять управление значительно большим количеством МКД, чем это может позволить себе управление ТСЖ. Этот масштаб создает предпосылки для профессионального управления, так как дает возможность для концентрации в управляющей организации профессиональных работников различных специальностей: экономистов, юристов, управленцев, инженеров по строительным, электромонтажным, санитарно-техническим и другим работам, психологов. Знания и опыт таких специалистов, безусловно, окажут положительное влияние на уровень профессионализма управляющей организации.

Управляющая организация отличается от управления ТСЖ значительно большей стабильностью, т. е. способностью к нормальному функционированию в заданном режиме при выбытии по какой-либо причине одного из руководителей организации. Так, например, если при управлении ТСЖ оставит свой пост председатель правления, совмещающий эту должность с должностью управляющего, то ТСЖ окажется в трудном положении. В управляющей организации в таком случае никаких сбоев в работе произойти не должно, так как в ней имеются заместители руководителя и квалифицированный персонал.

Масштаб деятельности управляющей организации должен быть определен с учетом экономической целесообразности, обеспечивающей как максимальное извлечение прибыли, так и повышение уровня содержания и обеспечения необходимыми ресурсами МКД.

Задача весьма сложная, ее решение должно быть обосновано не только экономическим расчетом, но и анализом существующей практики работы управляющих организаций.

Управляя значительным количеством МКД, управляющая организация имеет существенные возможности для маневра трудовыми и материальными ресурсами, сосредоточивая их при необходимости на участках, требующих особого внимания, например при возникновении аварийных ситуаций. Кроме того, при производстве работ капитального характера

появляется возможность их выполнения последовательно – от одного объекта к другому, что значительно сокращает время выполнения работ на каждом МКД.

Возвращаясь к основной цели управляющей организации, заключающейся в максимальном извлечении прибыли, следует напомнить, что полученная прибыль уменьшается на соответствующий налог, в то время как при управлении ТСЖ превышение доходов над расходами остается полностью в распоряжении ТСЖ. Однако отмеченные положительные качества управляющей организации создают реальные предпосылки для получения прибыли в объеме, достаточном для успешного функционирования и развития организации. Полученная прибыль может использоваться для приобретения высокопроизводительной техники и инструментов, новых материалов и оборудования, что, в свою очередь, приведет к росту производительности труда, повышению эффективности работы организации и качества обслуживания МКД.

При выборе управляющей организации очень часто предпочтение отдается той, которая обещает внести наибольший финансовый вклад в содержание и ремонт МКД. Однако отношение к таким организациям должно быть очень внимательным и осторожным. Во-первых, обещания могут не всегда и не в полной мере выполняться. Во-вторых, управляющая организация будет стремиться в течение срока действия договора на управление МКД (обычно до одного года) вернуть вложенные в содержание и ремонт финансовые ресурсы. Это обстоятельство не будет способствовать качественному содержанию МКД.

В этой связи следует обратить внимание на управляющие организации, обладающие достаточным количеством основных фондов (разнообразной уборочной техники, станков и механизмов для производства сварочных, заготовительных и монтажных работ), оборотных средств для своевременного приобретения необходимых для ремонта материалов и оплаты выполненных работ, производственно-складской базы, арендованных или собственных офисных помещений, квалифицированного персонала. Такие организации более надежны, они способны развиваться, наращивая техническую оснащенность и повышая качество эксплуатации МКД.

К сожалению, в настоящее время, в период становления управляющих организаций, далеко не все они полностью соответствуют своему профессиональному назначению. Однако предпочтение должно отдаваться не тем из них, которые обещают вложить в управление МКД большее количество финансовых ресурсов, а тем, которые все-таки обладают минимальной материально-технической базой и специалистами, способными поднять потенциал организации до профессионального уровня.

Краткий обзор основных особенностей двух различных способов управления МКД позволяет сделать вывод о том, что оба способа имеют право на существование, оба по-своему конкурентоспособны и каждому из них может быть в определенных условиях отдано предпочтение.

В выборе способа управления МКД не должно быть «компанейщины», когда власть в регионах сначала поощряет создание ТСЖ, а потом рекомендует переход к передаче

управления МКД в ведение управляющей организации. При этом ссылка на профессионализм управляющих организаций вряд ли может быть признана корректной, так как специалисты этих организаций, равно как и специалисты ТСЖ, только овладевают основами профессионального управления.

В вопросе выбора способа управления МКД нельзя исключать возможную заинтересованность отдельных чиновников в передаче МКД в управление определенной организации, что не способствует принятию оптимального решения и отрицательно сказывается на всей системе выбора способа управления МКД.

Автор надеется, что изложенный краткий перечень особенностей двух наиболее эффективных, с нашей точки зрения, способов управления МКД поможет собственникам квартир сделать свой выбор, наиболее полно соответствующий конкретным условиям, сложившимся в МКД.

В то же время необходимо отметить, что в существующих в настоящее время условиях имеется во многих случаях гораздо больше предпосылок для передачи МКД в управление созданного ТСЖ.