**Активность ради выгоды !!!**

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает три варианта управления многоквартирным домом (МКД): товарищество собственников жильцов (ТСЖ), передача дома в управление управляющей компании (УК) и непосредственное управление (НУ). Каждый из способов законен - выбор должны сделать собственники жилья на общем собрании.

В последнее время некоторые жилищные организации стали активно агитировать жильцов за переход от управляющей компании к непосредственному управлению домом. А выгодно ли это жителям?

Призывая жильцов перейти на непосредственное управление многоквартирным домом, управляющие компании преследуют собственные интересы, цели и выгоды, пытаясь таким образом уйти от долгов и ответственности, и именно поэтому жильцам не говорят о многочисленных минусах и подводных камнях.

Когда собственников призывают выбрать непосредственное управление, предполагается, что в итоге будет заключен договор на обслуживание с организацией, и она будет выполнять те же работы, что делала в доме управляющая компания, и, следовательно, ответственность подрядчики будут нести такую же, что несла управляющая организация.

Однако это далеко не так. В соответствии с действующим законодательством управляющая организация в любом случае несет ответственность за качество жилищных и коммунальных услуг перед собственником, даже если это не прописано в договоре. Множество надзорных инстанций (Жилищная инспекция, прокуратура, Роспотребнадзор и др.) всегда могут побудить управляющую организацию выполнить те работы, которые, с их точки зрения, необходимы, даже если в утвержденном перечне работ их нет.

При выборе собственниками помещений способа непосредственного управления МКД не может быть реализовано предусмотренное жилищным законодательством полномочие органа местного самоуправления по проверке деятельности управляющей организации. При непосредственном управлении побудить подрядчика выполнить какие-то работы вы можете только через суд, так заключается - договор подряда, а не управления! То есть отношения в данном случае будут регулироваться не жилищным, а гражданским кодексом.

Кроме того, при НУ жильцы не могут обращаться в органы местного самоуправления по вопросу проверки выполнения договора на содержание жилья в соответствии с п. 1.1 статьи 165 Жилищного Кодекса РФ, как это могут сделать собственники при способе управления «управляющая организация». То есть как только жилищная организация получает юридический статус обслуживающей организации, она обретает иммунитет от всех проверок и претензий, становятся полностью бесконтрольной! Обслуживающие организации уходят из-под муниципального контроля и Госжилинспекции, исчезают рычаги воздействия на них.

При НУ вся ответственность за своевременное исполнение многочисленных законов, правил, постановлений ляжет тяжким грузом на собственников помещений. Известно, что управляющая организация обязана выполнять работы, к примеру, по подготовке дома к зиме даже в случае, если далеко не все собственники оплачивают содержание и ремонт жилья. В случае с непосредственным управлением подрядная организация выполняет работы ровно на такую сумму, какую она соберет с жильцов, и ровно на те виды работ, которые оговорены в договоре.

Выбрав НУ, каждый жилец будет обязан заключить договор на поставку всех энергоресурсов в дом самостоятельно. Кто будет следить за собственниками и понуждать их заключить все необходимые договоры?

Законодательство не определяет ни то, как контролируется обслуживание общего имущества, ни периодичность и формы отчётов подрядной организации перед жильцами, выбравшими непосредственное управление, органы местного самоуправления тоже не смогут вмешиваться в отношения жителей с подрядной организацией. Как следствие, **с любыми потенциальными проблемами в этом случае вы останетесь один на один.**

Очень интересен вопрос о качестве коммунальных услуг. Подрядная организация отвечает только за содержание сетей (не текут, прочищены). Ресурсоснабжающие организации воду и тепло до дома подали. А кто будет отвечать за наличие воды на верхнем этаже или нормальное отопление в угловой квартире? Общее собрание собственников, совет дома или инициативный жилец? Спросить будет не с кого.

При других формах управления, если вдруг в подвале прорвало трубу или где-то неисправен стояк, за оперативность работ и за устранение проблемы отвечает ТСЖ или УК, и если по их невнимательности или нерасторопности вас затопило, или вы понесли другой вред, то можете рассчитывать на компенсацию со стороны ТСЖ или УК. При непосредственном же управлении в многоквартирном доме возникают многочисленные риски. Сложив с себя статус управляющей организации и став «подрядчиком по обслуживанию МКД», обслуживающая организация уже не будет нести прежних обязательств перед жителями за состояние общего имущества – подъездов, подвалов, чердаков, крыш, внутридомовых сетей и оборудования. Она будет только выполнять конкретные заявки жителей. Когда уже что-то случилось, сломалось, рухнуло, протекло. Её дело – устранить. А все остальные заботы и убытки останутся на жителях. Обращаться за помощью в суды и прокуратуру будет бесполезно. Ответ спрогнозировать несложно: «Вы сами выбрали непосредственное управление». Качество коммунальных услуг неизбежно ухудшится, увеличатся потери ресурса во внутридомовых сетях, поскольку подрядчик никак не заинтересован в осуществлении энергосберегающих мероприятий.

В случае, когда исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация, не действуют ограничения п.44 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011, согласно которым размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды не может превышать рассчитанный по нормативу потребления на общедомовые нужды. **То есть, при непосредственном управлении жители оплачивают разницу между объемом, определенным общедомовым прибором учета и суммарным индивидуальным потреблением в полном объеме.**

Таким образом, смена формы управления многоквартирного дома на непосредственное управление перекладывает ответственность за все коммунальные беды с УК на жильцов дома, а компания, обслуживающая дом, продолжит собирать деньги с жильцов, и при этом у нее исчезнет всякая ответственность перед собственниками жилья, которым придется самостоятельно выполнять нормы, закрепленные в законодательных актах, содержать свой дом в надлежащем состоянии, проводить мероприятия по энергосбережению, вести техническую документацию. И за эту работу заработную плату платить не будут. Возникнут проблемы с выдачей справок, требующихся жильцам дома при обращении в органы социальной защиты и органы местной власти.

Жилой дом постоянно требует внимания, заботы, труда. Надо постоянно работать – обслуживать, ремонтировать, убирать, предотвращать и устранять. Непосредственное управление и кажущаяся «экономия на квартплате» в день возникновения серьёзной аварии может обернуться реальным ЧП, а отсутствие централизованной власти и управления, никогда не приводила к хорошему.

Поэтому, при выборе способа управления многоквартирным домом внимательно прочитайте законодательство, жилищный кодекс, взвесьте все «за» и «против», и главное – делайте выбор самостоятельно, хорошо понимая последствия своего решения.

Не спешите верить обещаниям новых «подрядчиков» о том, что «будет лучше». Проблемы жителей для них всегда стоят после собственных выгод.