**Непосредственный способ управления: плюсы, минусы, проблемы**

С целью информирования о способах управления многоквартирным домом, давайте попробуем разобраться, насколько переход к непосредственному способу управления выгоден собственникам.

Если домом управляет управляющая компания (УК), то она выступает поставщиком как коммунальных услуг - водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, так и жилищных- технического обслуживания, содержания и ремонта дома, вывоза мусора. При этом управляющая компания осуществляет сбор денег с жильцов и перечисляет организациям. Если собственник не заплатил за полученные ресурсы, эти деньги УК должна возместить ресурсоснабжающим организациям (РСО) из своих доходов, и при обращении РСО в суд может стать банкротом. Поэтому перевод собственников на непосредственный способ управления выгоден для УК - ресурсоснабжающие организации будут взыскивать долги за предоставленные услуги не с них, а непосредственно с неплательщиков.

При непосредственном способе управления в каждом многоквартирном доме создается совет собственников, которые заключают с РСО договоры на поставку ресурсов, а с УК - на жилищные услуги. В этом случае управление осуществляется непосредственно инициативными собственниками многоквартирного дома. Однако, чем больше дом, тем больше в доме проживает жильцов и больше площадь общего пользования, больше проблем с его управлением и разногласий между жильцами. Найти такого управляющего, который практически ежедневно решал бы массу самых разных вопросов, на свой страх и риск, бесплатно, очень сложно.

Когда собственников призывают выбрать непосредственное управление, предполагается, что в итоге будут выполняться те же работы, что делала на доме управляющая организация, и ответственность подрядчики будут нести такую же, что несла управляющая организация. Однако, это далеко не так. В соответствии с действующим законодательством, управляющая организация несет ответственность даже за те работы, которые не прописаны в ее договоре с собственником. Множество надзорных инстанций всегда могут побудить управляющую организацию выполнить необходимые работы, даже если в утвержденном перечне работ их нет.

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. При этом ни ресурсоснабжающие, ни обслуживающие организации не заинтересованы в установлении причин образования значительной разницы в показаниях общедомового и индивидуальных приборов учета, выявлении незаконных подключений, достоверности снятия показаний и технического состояния приборов учета, разработкой и выполнением мероприятий по энергосбережению.

Смысл непосредственного управления в том, что собственники дома заявили о намерении самостоятельно за свой счет содержать свой дом, управлять им без чьей-либо помощи и участия. Вот почему приоритет участия в муниципальных целевых программах, федеральных мероприятиях в поддержку ЖКХ отдается управляющим организациям. Во всех этих программах требуется договор управления, то есть наличие управляющей организации.

Выбирая способ управления домом, каждый руководствуется надеждами, что новый способ будет лучше предыдущего, однако при выборе непосредственного способа управления необходимо учесть вышесказанное, особенности и недостатки, последствия заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, обязанности собственников по выполнению мероприятий по энергосбережению и надлежащему содержанию общего имущества.