**Додаток**

Таблиця 1

**Переваги і хиби різних форм управління житловим будинком**

|  |  |
| --- | --- |
| **Переваги** | **Хиби** |
| **1. Управління будинком заходами самих співвласників** | |
| **1.1.** Безпосереднє управління | |
| Усвідомлення спільної відповідальності усіх співвласників за належне управління будинком.  Простота організації управління: не потрібно створювати відповідну структуру, укладати договір про надання послуг з управління.  Повний брак витрат на оплату послуг з управління: співвласники будинку реалізують своє право і дбають про свою власність. | Високий ризик неефективності управління: співвласники часто не мають професійних знань та навичок для належного здійснення управління.  Високий ризик невиконання функцій з управління: у будь-який момент люди можуть відмовитися від певних дій через труднощі, зайнятість або небажання.  Неоперативність та інертність в ухваленні рішень: розв’язання дрібних проблем потребує загальних зборів.  Ускладнення управління будинком, який належить більше ніж чотирьом співвласникам: важко скликати і провести збори, великі за обсягом управлінські функції забирають багато часу.  Складність вирішення спірних питань з виробниками послуг: співвласники, не маючи належної підготовки, практично не можуть протистояти тискові суб’єктів природних монополій.  Ускладнення під час збирання платежів: висока ймовірність постійних конфліктів з сусідами через порушення платіжної дисципліни.  Висока ймовірність конфліктів у процесі використання коштів: виникають підозри щодо зловживань під час визначення певних підрядників та обсягу витрат  Брак суб’єкта господарювання, економічно зацікавленого у збереженні ресурсів.  Наявність кількох платіжних документів за надані житлово-комунальні послуги: збільшується вартість послуг через наявність в кожного виробника та виконавця послуг абонентської служби, а також ускладнюється збирання платежів. |
| **1.2.** Управління через статутні органи ОСББ | |
| Усвідомлення спільної відповідальності більшості співвласників за належне управління будинком.  Можливість ухвалення рішень щодо управління будинком за браком згоди всіх співвласників.  Можливість оперативного розв'язання поточних проблем: ухвалити рішення може правління ОСББ, немає потреби скликати загальні збори з оперативних питань управління.  Брак договірних зобов’язань під час організації управління: не потрібно укладати й виконувати договір про надання послуг з управління.  Мінімізація витрат на управління: співвласники будинку реалізують своє право і дбають про свою власність, а винагороду голові та правлінню ОСББ за виконання функцій з управління встановлюють самостійно.  Економічна зацікавленість у вжитті заходів з ресурсозбереження.  Зацікавленість у здійсненні контролю за якістю всіх житлово-комунальних послуг. | Високий ризик неефективності управління: голова та члени правління ОСББ часто не мають професійних знань та навичок для належного здійснення управління.  Чималі організаційні труднощі виникають у разі скликання установчих загальних зборів, у разі створення та затвердження статутних документів, під час виборів керівних та ревізійних органів ОСББ.  Серйозні проблеми в управлінні будинком, який належить більше ніж двадцятьом співвласникам: важко скликати і провести збори, великі за обсягом управлінські функції потребують багато часу, натомість за їх виконання передбачено символічну плату або не передбачено її взагалі.  Потреба дотримуватися правил ведення бухгалтерського обліку та оподаткування діяльності ОСББ, небажання контрольних та податкових органів співпрацювати, невизначеність «правил гри»: керівники ОСББ мусять опанувати бухгалтерські знання та навички або залучити на договірних засадах бухгалтера.  Проблеми суб’єктивного характеру під час збирання платежів: висока ймовірність постійних конфліктів з сусідами через порушення платіжної дисципліни.  Складність вирішення спірних питань з виробниками послуг: керівники ОСББ, не маючи належної підготовки, практично нічого не можуть протиставити суб'єктам природних монополій.  Висока ймовірність конфліктів у процесі використання коштів: виникають підозри щодо зловживань під час визначення певних підрядників та обсягу витрат. |
| **2. Професійне управління будинком** | |
| Порівняно низький ризик неефективності управління: фахівці управителя мусять мати відповідні знання та досвід, підвищувати свою кваліфікацію.  Боротьба професійного управителя за клієнта: він діє на ринку послуг, отже, мусить організовувати свою діяльність так, щоб співвласники були задоволені.  Перекладання організаційних та оперативних питань управління на професіонала і водночас контроль співвласників за його діяльністю.  Захист інтересів мешканців будинку від пресингу виробників та виконавців послуг: усі проблеми від їхнього імені розв’язує управитель, а якщо управителем не є комунальне підприємство, органи місцевого самоврядування не матимуть на нього ніякого впливу.  Можливість притягнути управителя до відповідальності за несумлінне виконання своїх обов’язків за договором.  Можливість відшкодувати збитки, заподіяні спільному майну співвласників через те, що управитель несумлінно або непрофесійно виконував свої функції.  Економічна зацікавленість у здійсненні заходів з ресурсозбереження. | Несформованість ринку професійних управителів.  Брак чіткого механізму досягнення та оформлення взаємної згоди співвласників щодо управління будинком.  Брак механізму залучення професійного управителя в тому разі, якщо не досягнуто згоди всіх співвласників: незгода одного співвласника з трьохсот блокує ухвалення відповідного рішення.  Обов’язковість укладення договору про надання послуг з управління: співвласники будинку не є фахівцями, тому, з одного боку, несумлінний управитель може дуже легко нав’язати їм невигідні умови, а з іншого – сумлінному управителеві дуже складно довести, що в договорі конче мають бути ті чи ті умови.  Потреба сплачувати за послуги з управління: для будинків, де у ролі співвласників фігурують менше ніж двадцять осіб, такі витрати для кожної квартири можуть бути зависокими, бо для професійного управителя обсяг функцій та відповідної плати за них практично є однаковими незалежно від величини будинку. |