



Управляющая организация ЖКХ.

Общепринятая практика в сфере управления недвижимостью выделяет два понятия:

- управление недвижимостью;
- эксплуатация недвижимости.

Если не разделять функции управления и эксплуатации дома, то одна и та же организация будет вынуждена сама у себя заказывать, исполнять и принимать работы, что приведет к злоупотреблениям. Чтобы этого избежать, необходимо отделить контроль от исполнения. Поручают собственники, организует исполнение заказа **управляющая организация**, исполняет заказ подрядчик. Контролером, по отношению к обслуживающим и коммунальным предприятиям является, по поручению собственников, управляющая организация.

Разделение функций управления от функций обслуживания, ремонта и предоставления коммунальных услуг становится первым шагом на пути к **профессиональному управлению жилой недвижимостью**.

Понятие "управляющая организация".

Управляющая организация обеспечивает, по поручению собственников помещений в многоквартирном жилом доме, в течение согласованного срока, за плату, представление и защиту жилищных прав, интересов на личное и общее имущество дома, создает благоприятные условия по владению, пользованию и распоряжению таким имуществом.

Управляющая организация - это доверенное лицо собственников помещений в многоквартирном доме, их полномочный представитель в отношениях с третьими лицами, осуществляющими оказание работ и услуг.

Цель управления.

Главная цель управления - это обеспечение реализации основной потребности собственников помещений, по сохранению потребительских качеств и рыночной стоимости многоквартирного жилого дома. Для обеспечения этих целей, управляющая организация организует процесс принятия управленческих решений связанных с технической эксплуатацией дома и предоставлению коммунальных услуг потребителям.

Право управления домом возникает у управляющей организации на основании договора управления, в котором собственники, выступая в роли заказчика и поручителя, доверяют такой организации распоряжаться их деньгами для обеспечения эксплуатации дома.

По поручению собственников, управляющая организация выступает заказчиком работ и услуг, осуществляет **профессиональный надзор** за исполнением всех заключенных договоров, применяет соответствующие санкции к исполнителям не выполнившим, или исполнившим ненадлежащим образом свои обязательства, контролирует качество их выполнения, производит необходимые финансовые расчеты, отчитывается перед собственниками о потраченных деньгах. Именно поэтому, сама управляющая организация, не должна оказывать никаких иных услуг, кроме услуг управления.

Собственники помещений, доверяя управление жилым домом, обеспечивают необходимое финансирование и получают готовый результат, вместе с отчетом о выполненных работах и потраченных деньгах.

Управляющая организация реализует волю собственников, выполняя стратегические решения общего собрания.

Управляющая организация - это средство, с помощью которого собственники обеспечивают надлежащую эксплуатацию многоквартирного жилого дома в соответствии с требованием законодательства.