

## **УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ НА ОПЫТЕ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН И РОССИИ**

*Л. Ю. Боброва*

*Астраханский инженерно-строительный институт,  
г. Астрахань (Россия)*

Сегодня законодательство Российской Федерации устанавливает обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбрать способ управления таким многоквартирным домом [4].

Управление многоквартирным домом – деятельность, которая должна обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме [4].

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ СЗ РФ (03.01.2005 г.) № 1(часть 1) ст. 14 (далее – ЖК РФ)

в ст. 161 собственники помещений многоквартирного дома обязаны выбрать способ управления им:

- управление самими собственниками жилья в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Это в жилищном кодексе, а что мы имеем на деле? Некоторые собственники жилья создали товарищества (ТСЖ), некоторые привлекли частные управляющие организации. Основная часть жилищного фонда находится в ведении государственных и муниципальных предприятий. Основная часть собственников помещений имеют очень слабое представление о своих правах и обязанностях в области управления общим имуществом.

В результате нами был проведен социологический опрос, из которого выяснилось, что лишь небольшое количество домов в г. Астрахани создали товарищество собственников жилья (9 %), привлекли частные управляющие компании (49 %), остальные (42 %) нечего не делали и делать не собираются.

Реализация новых правил происходит очень медленно. Население не готово к проведению общих собраний и выбору способу управления многоквартирными домами. В итоге законодательство переносит конечные сроки проведения таких мероприятий.

Мы считаем, что собственники помещений не имеют информации о своих возможностях в сфере организации обслуживания многоквартирных домов. Большая часть даже не интересуются этим. У населения сложилась пассивное отношение к вопросу обслуживания собственного дома. Наши граждане привыкли возлагать решения всех вопросов на государство или на обслуживающие предприятия.

Нами было установлено, что собственники и наниматели жилых помещений оценивали услуги ЖКХ следующими оценками: всего лишь 5 % – положительные отзывы, 80 % – отрицательные и 15 % вообще отказались участвовать в подобном мероприятии.

По нашему мнению, проблему данного уровня необходимо решать федеральными властями. Можно предложить такой вариант: если жильцы не смогли создать ТСЖ, то органы местного самоуправления в обязательном порядке проводят конкурс по отбору управляющей организации. По итогам конкурса управляющая организация приступает к управлению многоквартирного дома.

Возможно, эту проблему можно решить, но за ней наступает еще одна – экономическая.

В чем она состоит? Это отсутствие гарантий прав членов ТСЖ на участие в управлении товариществом. А именно, не получение информации о деятельности ТСЖ, отсутствие контроля.

Сейчас мы говорим о прозрачности данного вида деятельности. Она возможна только при урегулировании на уровне федерального законодательства.

Из всего сказанного хочется еще раз отметить, что Жилищный кодекс РФ, как и иные нормативные правовые акты, не содержит определения управления многоквартирным домом. Это понятие является центральным в институте управления многоквартирными домами. Данное управление с каждым годом приобретает все большее значение для сферы жилищно-коммунального хозяйства и все чаще становится объектом исследований [1].

Теперь хочется обратиться к опыту зарубежных коллег по данному вопросу.

Первое, что необходимо отметить, – это то, что жилищная сфера многих стран – частный сектор. Здесь применяются различные системы управления недвижимостью. Отличительной особенностью от нас является то, что всем собственникам жилых помещений наряду с принадлежащими им помещениями принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме [2].

Второе: законодательство западных стран устанавливает жесткие требования по несению собственником обязательных общих расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме [2].

Третье касается содержания: несение обязательных расходов, принятие мер для обеспечения сохранности, безопасности, технической исправности и надлежащего санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме несет собственник жилого помещения.

Четвертое: все собственники помещений в доме в равной степени несут ответственность перед государственными надзорными органами за несоответствие дома санитарным нормам. Собственники обязаны содержать и управлять этим имуществом [2].

Пятое: управление имуществом – это постановка целей, планирование мер по их достижению, осуществление действий по реализации намеченных мер. Это координация и стимулирование деятельности исполнителей (привлекаемых лиц), направленная на достижение наилучшего результата, а также контроль достижения планируемых результатов.

Шестое: управление жильем осуществляется на возмездной основе и заключается в предоставлении собственникам помещений или их объединению. Для выполнения своих обязательств перед собственниками управляющий (предприниматель) принимает решения о том, кто, как, когда и за сколько будет осуществлять конкретные работы и предоставлять услуги, заключает договоры подряда и контролирует работу исполнителей [3].

Таким образом, каждый собственник является субъектом управления многоквартирного дома. Соответственно, каждый действует в пределах своей компетенции.

Также хочется отметить, что на западе большое значение отводится подготовке кадров по управлению жильем.

Так, в Венгрии законом установлено, что управляющими кондоминиумами (управление многоквартирными домами) могут быть только те лица, которые прошли профессиональную подготовку [2]. Также в стране начиная с 1999 г. преподаются курсы обучения по специальностям «управляющий кондоминиума» и «управляющий недвижимостью». Данные курсы отвечают критериям профессиональной подготовки.

Конечно, в этом плане мы преуспели. На базе ГАОУ АО ВПО «АИСИ» ведется подготовка специалистов по специальности 270115 «Экспертиза и управление недвижимостью», которые тоже отвечают основным критериям востребованности. ГАОУ АО ВПО «АИСИ» единственный в регионе ВУЗ, который готовит специалистов по данному направлению

В Венгрии, Польше, Словакии, Чехии и др. управление рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности. Управляющая организации получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед собственниками за содержание здания несет объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья.

Необходимо также отметить подход к управлению многоквартирными домами, которого придерживаются управляющие в большинстве западных стран. Он базируется на том, что управляющий или управляющая организация работают на основании договора с объединением собственников жилья, а не с отдельными собственниками. Все основные управленческие решения, прежде всего – по распоряжению финансами и заключению договоров на закупки товаров и услуг, принимает не управляющий, а руководящие органы товарищества (ассоциации) собственников жилья. Управляющий разрабатывает и обосновывает рекомендации для правления товарищества [2].

Из вышесказанного следует сделать вывод, что мы пока не готовы взять на себя обязанности управления многоквартирными домами.

#### **Список литературы**

1. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. М. Ю. Тихомирова. – М. : Изд-во М. Ю. Тихомирова, 2007. – С. 358.
2. Савельев, Д. Б, Сравнительный анализ законодательства о кондоминиумах некоторых стран СНГ / Д. Б. Савельев // Жилищное право. – 2002. – № 3. – С. 37.
3. Макаров, Г. Отечественный и зарубежный опыт самоуправления в городских многоквартирных домах / Г. Макаров // Хозяйство и право. – 2001. – № 6. – С. 22.
4. Российская Федерация. Законы. Жилищный Кодекс Российской Федерации : федер. закон [принят 29 декабря 2004 г.].