

L. A. Komissarova, the senior teacher of chair of «Accounting the analysis and audit» the NGIEI

Abstract. The housing policy undergoes all over the world essential changes. For comprehension of the processes occurring now in Russia, and a choice of an optimum control system of the property of housing sector it is necessary to analyze merits and demerits of existing models of management in a number of the European countries.

Problems of housing and communal services of foreign countries have predetermined unity of the purposes of radical transformation of this sphere and the general directions of change of all set of the relations arising in the course of manufacture and consumption of housing-and-municipal services.

The key words. The market of housing services, foreign experience, management of housing and communal services, rent available housing, a condominium, associations of proprietors of habitation, housing-and-municipal reform

ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ РАЗЛИЧНЫХ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Л. В. Акифьева, аспирант кафедры «Экономика и статистика» НГИЭИ

Аннотация. В настоящее время все большею актуальностью обладает вопрос о том, какой способ управления многоквартирным домом выбрать. В статье рассмотрены преимущества и недостатки таких форм управления многоквартирными домами как непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья либо

жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией.

Ключевые слова. Жилищно-коммунальное хозяйство, многоквартирный дом, собственники жилья, управление, непосредственное управление, товарищество собственников жилья, управляющая организация.

Конституция Российской Федерации закрепляет право каждого гражданина иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Указанное конституционное положение отражено в жилищном законодательстве: собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют управление многоквартирным жилым домом при минимальном вмешательстве органов власти. В России происходит постепенное становление собственника, понимание им своей роли в эффективном управлении недвижимостью, увеличении ее стоимости и рыночной привлекательности [1].

Вновь принятый Жилищный кодекс РФ не дает понятия «управление многоквартирным жилым домом», но в нем управлению многоквартирными домами посвящен целый 8 раздел.

Н. Габрусь считает, что управление многоквартирным жилым домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме [7].

Жилищный кодекс РФ налагает на собственников помещений обязанность выбрать способ управления домом в течение года до дня проведения конкурса по выбору управляющей организации органами местного самоуправления. Вероятно, что дата проведения таких конкурсов должна быть заранее известна, то есть как минимум не меньше чем за один год.

Жилищный кодекс РФ предлагает три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платёжеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями и т.д.

Собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно выбирают способ управления домом исходя из выбранных критериев в зависимости от конкретной ситуации.

В рамках способа непосредственного управления многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме вправе:

- а) решать все текущие вопросы управления и содержания многоквартирного дома на общих собраниях собственников помещений в доме;
- б) распределять между собой обязанности по управлению домом;
- в) выбирать в соответствии с ч. 3 ст. 164 ЖК РФ одно лицо из своего числа или не из числа собственников,

которое вправе действовать в отношениях с третьими лицами от имени собственников помещений в таком доме.

Если в качестве уполномоченного лица выбран один из собственников помещений в многоквартирном доме, его полномочия будут основываться на решении общего собрания, отраженном в протоколе. Выдача такому лицу доверенности не требуется. Если привлекается лицо, не входящее в число собственников дома, ему выдают доверенность в простой письменной форме все или большинство собственников помещений. Выдача такому стороннему лицу доверенности «от лица общего собрания» кодексом не предусмотрена. При этом данное стороннее лицо не может считаться управляющим.

Если собственники помещений хотят помимо выдачи доверенности уполномоченному лицу заключить с ним возмездные договоры, то для этого необходимо изменение способа управления многоквартирным домом.

Жилищный кодекс предусматривает, что при непосредственном управлении собственниками помещений на основании решения их общего собрания должны заключаться договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими указанные виды деятельности. Такие договоры являются двухсторонними, все или большинство собственников помещений в многоквартирном доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. При этом для признания такого договора заключенным необходимо, чтобы его подписали более половины собственников помещений в данном многоквартирном доме. Реализация способа непосредственного управления многоквартирным домом исключает возможность привлечения профессионального управляющего (управляющей организации).

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

В соответствии с положениями Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» собственники помещений многоквартирных домов, реализующие непосредственный способ управления, не имеют права на привлечение средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства для проведения капитального ремонта своего дома [3].

Преимуществом непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений является прозрачность финансовых отношений, так как при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений договор оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений заключают на основании решений общего собрания собственников. При этом все или большинство собственников помещений выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и т.д. заключаются каждым собственником помещений, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени. Таким образом, каждый собственник видит, сколько и за что он платит.

Еще одним преимуществом непосредственного управления многоквартирным домом является отсутствие расходов на содержание штата ТСЖ или расходов, связанных с привлечением к управлению управляющей компании, так как управление в этом случае осуществляется непосредственно инициативными собственниками многоквартирного дома. Однако это является и главным недостатком такого вида управления в том случае, если в доме проживает достаточно большое количество жильцов и площадь общего пользования является значительной. Ведь чем больше дом – тем больше может возникнуть проблем с его управлением и разногласий между жильцами. А найти такого управляющего, который по своей инициативе решал бы массу вопросов, достаточно сложно. Таким образом, выбор непосредственного управления оптимален в небольших многоквартирных домах, где объем работы по управлению домом минимален [7].

Товариществом собственников жилья (ТСЖ) называется объединение собственников помещений в многоквартирном доме. Целью такого объединения является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме (включая земельный участок, жилой дом и иные объекты), обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, другими потребительскими кооперативами), указанные юридические лица вправе заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об

оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в доме.

Таким образом, существует две схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг при способе управления домом посредством ТСЖ, ЖК, ПК:

1. Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК). Делегирование функций на заключение договоров может быть закреплено в решении общего собрания собственников, в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, в договоре управления.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК), а товарищество собственников жилья (ЖК, ПК) в свою очередь заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья (ЖК, ПК) [6].

Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме (ст. 13 ЖК РФ).

Товарищество собственников жилья может быть создано при объединении: нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквар-

тирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры (ч. 2 ст. 136 ЖК РФ).

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

Товарищество собственников жилья – достаточно новая для России организационно-правовая форма некоммерческих организаций, получившая распространение в последние годы в связи с проведением жилищной реформы и преобразованиями в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В тех домах, где на сегодняшний день не организованы товарищества собственников жилья, для жителей всё осталось по-прежнему, а старая система жилищно-коммунального хозяйства лишь приспособилась к новым законодательным условиям. При этом собственник так и остался один на один с этой неприступной для него системой и является вечным «просителем», а не лицом, от которого, по существу, зависит деятельность всей системы жилищно-коммунального хозяйства.

Преимуществами данной формы управления следующие: председатель и члены правления являются собственниками помещений в этом же доме, поэтому им не безразлична его судьба; общее собрание собственников помещений вправе в любой момент переизбрать председателя и членов правления; все существующие вопросы, касающиеся жизнедеятельности ТСЖ, решаются только на общем собрании собственников помещения; денежные средства от деятельности ТСЖ собственники помещения вправе по решению общего собрания направлять на снижение расходов, на содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома и коммунальных пла-

тежей; ежегодно осуществлять контроль финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ ревизионной комиссией, избранной из состава членов ТСЖ.

Недостатком является то, что если председатель и члены правления ТСЖ оказались непорядочными людьми, тогда все денежные средства, полученные от взносов, финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ, аренды, будут ими разворовываться.

Управляющая организация – это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом [3].

При выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений в многоквартирном доме заключают с выбранным управляющим договоры управления, в которых должно быть указано:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор управления, заключаемый с управляющей организацией, по всем своим признакам, подпадает под

признаки договора оказания возмездных услуг, предусмотренного гражданским законодательством РФ.

В соответствии со ст. 780 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором возмездного оказания услуг, исполнитель (Управляющая организация) обязан оказать услуги лично. То есть управляющая организация либо сама оказывает часть жилищно-коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом, либо является посредником между собственниками помещений в доме и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

Договоры с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией с поставщиками от имени собственников помещений в доме.

Преимуществом заключения договора с управляющей организацией является то, что договор на управление многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений либо ТСЖ (если в доме создано ТСЖ), минимум на год, максимум на пять лет, в соответствии с которым управляющей организации предоставляются все необходимые услуги. Но если при заключении договора были соблюдены все формальности, предусмотренные в ЖК РФ, то в случае, если у вас возникает необходимость расторгнуть договор в одностороннем порядке, в том числе из-за ненадлежащего исполнения управляющей организацией взятых на себя обязательств, это сделать можно будет только в судебном порядке – в этом заключается недостаток данной формы управления многоквартирным домом.

По состоянию на 01.01.2011 года общее количество многоквартирных домов, расположенных на территории города Нижнего Новгорода, составляет 9963 единиц, из них в 2010 домах созданы товарищества собственников жилья, в 135 домах жилищно-строительные кооперативы.

В управлении управляющих организаций находится 7199 многоквартирных домов. В 88 многоквартирных домах собственники помещений не выбрали или не реализовали выбранный способ управления. В 116 многоквартирных домах все помещения находятся в собственности муниципального образования. В последние годы прослеживается тенденция роста товариществ собственников жилья [4]. Со стороны департамента жилья и инженерной инфраструктуры с собственниками помещений в многоквартирных домах посредством СМИ проводится информационно-разъяснительная работа о преимуществах различных способов управления домом.

В Княгининском районе в 2008 году 69 % домов перешли на непосредственное управление собственниками помещений, до конца 2011 года данный способ останется приоритетным (71 %). Жители домов неохотно выбирают способ управления товарищества собственников жилья: сказываются финансовые трудности, трудности оформления, а также то, что жилой фонд в большинстве случаев имеет большой износ. Но в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства» одним из условий оказания финансовой поддержки за счет средств фонда является наличие товариществ собственников жилья [2]. Поэтому до 2011 года количество многоквартирных домов, в которых собственники помещений выберут и реализуют управление ТСЖ, планируется быть 77. А количество домов, в которых собственники выбрали и реализуют управление управляющей организацией (МУП «Княгининское ЖКХ»), в связи с этим будет сокращаться: с 155 в 2007 году до 48 в 2011 г. [5].

Из представленного выше анализа видно, что нет единственного способа управления и обслуживания многоквартирного дома. В различных городах и регионах

предпочтения отдаются разным формам управления многоквартирными домами, на это влияют следующие субъективные факторы: количество и активность собственников помещений, их профессиональная квалификация, возможность и готовность заниматься управлением и обслуживанием своего дома; сложности конкретного дома как инженерно-строительного объекта; состояние рынка услуг и работ по управлению и обслуживанию многоквартирных домов (наличию управляющих и обслуживающих организаций, уровню конкуренции между ними, заинтересованности в клиентах); отношение органов местного самоуправления к инициативам собственников жилья по управлению своими домами. Собственники помещений, выбирая способ управления своего дома, имеют право выбирать наиболее подходящий вариант именно для них, учитывая как свои интересы и возможности, так и особенности своего многоквартирного дома. Главное, чтобы этот выбор происходил не формально, а обдуманно, взвешенно, на основе анализа преимуществ и недостатков возможных способов управления применительно к конкретному многоквартирному дому в данное время. Чем более обдуманным и взвешенным будет решение собственников помещений, тем с меньшими трудностями они столкнутся при реализации своего решения.

Список литературы

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ [Принят ГД ФС РФ 22. 12. 2004 г.], ред. От 23.07.2008, с изм. И доп. На 10.06.2010. – М.:, Эксмо, 2010. – 96 с. – (Законы и кодексы).
2. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

3. Тишуков, Ю. В. Потребитель и управление многоквартирным домом / Ю. В. Тишуков. – Ростов н/Д: Феникс, 2007. – 267, [2] с.

4. www.admgor.nnov.ru.

5. www.government.nnov.ru.

6. www.niann.ru.

7. www.youhoise.ru.

ADVANTAGES AND LACKS THE VARIOUS FORMS OF GOVERNMENT APARTMENT HOUSES

L. V. Akif'eva, the post-graduate student of chair «The economics and statistics» NGIEI

Annotation. Now the increasing an urgency the question on what way of management possesses an apartment house to choose. In article advantages and lacks of such forms of government by apartment houses as direct management of proprietors of premises in an apartment house, management of association of proprietors of habitation or housing cooperative or other specialized consumer cooperative society, management of the operating organization are considered.

The keywords. Housing and communal services, apartment house, proprietors of habitation, management, direct management, association of proprietors of habitation, management of the operating organization.