

*Зюзина Марина Александровна, студент магистратуры ОСУН
ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный
строительный университет», Москва, Россия*

ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ РАЗЛИЧНЫХ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Аннотация: Управление многоквартирными домами является неотъемлемой частью жилищно-коммунального хозяйства. Вопрос выбора способа управления многоквартирными домами является актуальным в настоящее время.

В статье рассмотрены преимущества и недостатки установленных Жилищным кодексом Российской Федерации трех методов управления многоквартирным домом, а именно непосредственного управления собственниками помещений многоквартирного дома, управления товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управления управляющей организацией.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство; управляющие компании; товарищество собственников жилья; управление многоквартирным домом; модели управления в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Annotation: Management of apartment buildings is an integral part of housing and communal services. The question of choosing a method for managing apartment buildings is relevant at the present time.

The article discusses the advantages and disadvantages of the three methods of management of an apartment building established by the Housing Code of the Russian Federation, namely, direct management of the owners of the premises of an

apartment building, management of a homeowners' association or housing cooperative or other specialized consumer cooperative, management of a management organization.

Key words: housing and communal services; management companies; homeowners' association; management of an apartment building; management models in housing and communal services.

Согласно ст.161 Жилищного Кодекса РФ «управление многоквартирным домом должно 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» [1].

Жилищный кодекс РФ определяет 3 метода управления многоквартирным домом:

1. Непосредственное управление собственниками помещений;
2. Управление ТСЖ либо ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. Управление посредством управляющей организации.

Так, собственники многоквартирного дома обязаны выбрать один из трех способов управления. Данное решение принимается на общем собрании собственников помещений по конкретному многоквартирному дому путем проведения голосованием.

Первый вид управления, а именно непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений представляет собой заключение договоров на поставку коммунальных услуг и их ресурсов напрямую с ресурсоснабжающими предприятиями. Оплата коммунальных и прочих услуг проводится без посредников, напрямую поставщику услуг.

Согласно изменениям Жилищного кодекса, вступившим в силу в 2015 году непосредственный способ управления дома возможен, если число квартир не превышает 16.

Товарищество собственников жилья представляет собой организацию, которая не влечет за собой коммерческие цели и необходима для совместного управления общим имуществом многоквартирного дома с целью поддержания его ремонта и содержания, а также предоставления коммунальных услуг и иной деятельности, которая необходима для содержания многоквартирного дома.

Членами ТСЖ являются не все собственники помещений в доме, но их число должно превышать половину от общего количества жильцов.

Поскольку ТСЖ юридическое лицо, то данное общество имеет собственную печать с наименованием и расчетные счета, а также иные реквизиты в банках. ТСЖ обязано отвечать по своим обязательствам соответственно имуществу, которое ему принадлежит.

Управляющая компания представляет собой компанию, которая обеспечивает полный комплекс работ или услуг, в которых нуждается имущество многоквартирного дома, а также обеспечивает полное предоставление коммунальных услуг в соответствии с нормами.

Управляющая компания в течении согласованного с собственниками срока за отдельную плату обязана:

- Выполнять работы по оказанию или надлежащему ремонту имущества и его содержанию;
- Предоставлять коммунальные услуги собственникам жилья;
- Проводить иные действия по надлежащему уходу за имуществом, которое было доверено управляющей компании собственниками [3].

В таблице 1 представлен анализ параметров управления многоквартирными домами в зависимости от выбранной собственниками формы управления.

Таблица 1. Параметры управления многоквартирными домами

Параметры управления	Форма управления		
	Непосредственное управление	Товарищество собственников жилья	Управляющая компания
Степень самостоятельности собственников	высокая	высокая	низкая
Производительность и качество управления	низкая	средняя	высокая
Затраты на управление	средние	средние	высокие
Риск собственника от незаконных сделок	средний	низкий	высокий
Прозрачность расходования денежных средств	высокая	средняя	низкая
Ограничения параметров домов от эффективного управления	10-16 квартир	от 5 до 25 тысяч кв. м.	отсутствуют
Зависимость от неуплат соседей за пользование коммунальными услугами	отсутствует	высокая	высокая
Степень правовой регламентации	низкая	средняя	высокая

К факторам, влияющим на выбор способа управления можно отнести: количество помещений, площадь многоквартирного дома, активность собственников помещений и их готовность заниматься управлением многоквартирным домом, состояние многоквартирного дома и инженерных систем как объекта управления, затраты, которые собственники готовы нести за управление и содержание имущества многоквартирного дома, а также качество оказания услуг и работ по управлению и содержанию многоквартирного дома. Таким образом, выбирая форму управления многоквартирным домом собственникам помещений необходимо избрать наиболее подходящий в определенном случае вариант, а также учесть все преимущества и недостатки выбранной модели управления применительно к конкретному многоквартирному дому [2].

Библиографический список:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020).
2. Буряк А.С., Леонова Ж.К. Проблема выбора модели управления в многоквартирных домах // Интернет-журнал«НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 8, №4-2016.
3. Жиленкова Е.П. Способы управления многоквартирным домом: плюсы и минусы [Текст]/ Жиленкова Е.П., Буданова М.В., Почтовая Е.А. // "Экономика и эффективность организации производства - 2017" XXVI Международная научно-техническая конференция. Сборник №25. – 2017.