

ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ РАЗЛИЧНЫХ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ.

Валиев Рахматулла Абдулхаликович

Студент 2 курса магистратуры РТУ МИРЭА

Кафедра управления инновациями

Россия, Москва.

Advantages and disadvantages of various ways of managing apartment buildings.

Valiev Rakhmatulla Abdulkhalikovich

2nd year Master's student of RTU MIREA

Department of innovation management

Russia, Moscow.

Аннотация.

В статье рассматриваются установленные российским законодательством способы управления многоквартирными домами, а также их преимущества и недостатки, с целью выведения наиболее эффективного способа управления многоквартирным домом.

Ключевые слова: управляющая организация, товарищество собственников жилья, ТСЖ, управляющая компания, способы управления многоквартирными домами.

Annotation.

The article discusses the methods of management of apartment buildings established by Russian legislation, as well as their advantages and disadvantages, in order to deduce the most effective way to manage an apartment building.

Keywords: management organization, homeowners' association, НОА, management company, methods of managing apartment buildings.

В действующем жилищном законодательстве предусмотрено несколько способов управления многоквартирным домом¹:

1) Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать.

2) Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) Управление управляющей организацией.

Однако до сих пор наукой не был рассмотрен вопрос о том, какой из способов управления многоквартирным домом является наиболее эффективным.

Рассмотрим их все по отдельности.

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать. Законодатель намеренно ввел планку в 30 квартир, т.к. деятельность по управлению многоквартирным домом требует оперативности и эффективности, т.к. от качества этой деятельности зависит не только комфорт проживающих в нем людей, но и их безопасность. А организовать постоянное взаимодействие и оперативность работы при количестве квартир, превышающих 30, крайне сложно. В таком случае нет никакой организации, которая формирует волю собственников, управление

¹ Жилищный Кодекс РФ, статья 161, п.2. ["Жилищный кодекс Российской Федерации" \(ЖК РФ\) от 29.12.2004 N 188-ФЗ \(последняя редакция\) \ КонсультантПлюс \(consultant.ru\)](#)

осуществляется каждым собственником по отдельности или одним из собственников по доверенности других собственников.

По мнению автора настоящей статьи, данный способ является применимым только для узкого круга жилищных отношений, т.к. он крайне неэффективен для большинства собственников многоквартирного дома и подходит только для небольших многоквартирных домов, где собственники в состоянии сформулировать единую волю и без постоянных судебных разбирательств пользоваться всем объемом коммунальных услуг.

Данный способ может быть эффективен только при малом количестве квартир в многоквартирном доме на рынке, где нет потребности привлекать стороннюю организацию для проведения эффективного управления. Например, для небольшого таунхауса с несколькими собственниками, проживающими в обособленных квартирах, или для управления домом с проживающими в необособленных друг от друга квартирах родственниках. В иных случаях управление не будет эффективным и экономным.

Преимуществами данного типа управления можно назвать:

- 1) Участие всех собственников в управлении многоквартирным домом;
- 2) Отсутствие сторонней организации в формировании воли жильцов;
- 3) Отсутствие расходов на содержание штата сотрудников.

Недостатками данного типа управления можно назвать:

- 1) Отсутствие инициативы у большинства проживающих в многоквартирных домах;
- 2) Отсутствие профессиональных навыков у собственников помещений;
- 3) В большинстве случаев невозможность сформировать единую волю в связи с различным имущественным и социальным положением;

4) Проблема взыскания дебиторской задолженности из-за сложностей организации.

Управление ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Данный способ управления многоквартирным домом является до сих пор популярным, т.к. предполагает создание буферной организации, которая будет заниматься управлением многоквартирным домом.

Товарищество собственников жилья – вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом и удовлетворения коммунальных потребностей собственников недвижимости².

Автор настоящего исследования считает, что организация ТСЖ – переходная форма между собственным управлением и привлечением управляющей организации, которая подходит для управления многоквартирным домом в условиях отсутствия профессиональной управляющей организации. Однако данные показывают, что на данный момент около 14% всех многоквартирных домов управляется ТСЖ, и процент все время растет³.

Данная тенденция связана с тем, что в Российской Федерации крайне малое количество управляющих организаций оказывают услуги на высоком уровне, поэтому жителям проще самостоятельно следить за этим, а не привлекать сторонние организации. И все-таки законодатель предусмотрел возможность передачи прав на управление многоквартирным домом с ТСЖ на управляющую организацию без ликвидации ТСЖ. Т.е. логика законодателя следующая: создается ТСЖ, которое решает простые бытовые вопросы типа проведения субботника или облагораживания клумбы, а

² Плюсы и минусы ТСЖ // Информационный портал ЖКХ № 1. URL: <http://www.gkh1.ru>

³ [РАЗВИТИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ - Современные проблемы науки и образования \(сетевое издание\) \(science-education.ru\)](#)

обеспечением сохранности имущества многоквартирного дома и оказанием коммунальных услуг занимаются профессиональные управленцы в лице управляющей организации.

Преимуществами данного типа управления можно назвать:

- 1) Как правило, ТСЖ – благоустроенный двор и убранный подъезд;
- 2) Собственники сами решают, как осуществлять эксплуатацию имущества многоквартирного дома;
- 3) Возможность грамотно использовать общее имущество многоквартирного дома типа подвалов и кладовок;
- 4) При привлечении управляющей организации шире возможности на влияние ее деятельности.

Недостатками данного типа управления можно назвать:

- 1) Отсутствие инициативы у большинства собственников и жильцов;
- 2) Неграмотное руководство и отсутствие необходимых знаний и навыков;
- 3) Наличие должников, т.к. функционирование ТСЖ предполагает наличие общего финансового «котла», с которого финансируется функционирование ТСЖ, а также проблемы с взысканием задолженности;
- 4) Социальная и имущественная неоднородность жильцов не позволит сформировать единую волю.

Поэтому автор настоящей статьи видит следующую модель: ТСЖ занимается общими домовыми вопросами, бытовыми вопросами, а также контролирует управляющую организацию, а привлеченная управляющая организация занимается профессиональным управлением имущества многоквартирного дома и удовлетворения коммунальных потребностей жильцов.

Управление управляющей организацией. Управляющая организация – это профессиональный субъект предпринимательской деятельности, получивший лицензию на управление многоквартирным домом, осуществляющий свои полномочия на основании возмездного договора управления многоквартирным домом, заключенного на основании решения общего собрания собственников или открытого конкурса, проводимого органами местного самоуправления, занимающийся выполнением работ и оказанием услуг необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также удовлетворения коммунальных потребностей собственников многоквартирного дома. Поэтому профильная управляющая организация является наиболее эффективным способом управления многоквартирным домом и обеспечения коммунальных потребностей собственников. Большая часть многоквартирных домов управляется именно управляющими организациями.

Преимуществами данного типа управления можно назвать:

- 1) Профессиональное управление, которое базируется на лицензировании деятельности и привлечении опытных профильных специалистов;
- 2) Эффективные механизмы взыскания задолженностей с должников по ЖКХ;
- 3) Наличие определенных взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями и административными органами;
- 4) Снижение издержек за счет эффективного управления имуществом и эффективного штата;

Недостатками данного типа управления можно назвать:

- 1) Отсутствие доверия собственников и жильцов многоквартирного дома к управляющим организациям;
- 2) Отсутствие конкурентного рынка управляющих организаций;

3) Крайне низкий уровень оказания услуг в большинстве случаев.

Таким образом, автором были рассмотрены основные способы управления многоквартирными домами. И как следует из приведенного обзора, управление многоквартирным домом осуществляется наиболее эффективно при привлечении управляющей организации, поскольку используется квалифицированный труд опытных управляющих, над которыми надзирает товарищество собственников жилья, отвечающее за бытовые вопросы, формирование воли собственников недвижимости, а также осуществляет мелкие бытовые функции в интересах жильцов многоквартирного дома.

Список литературы:

- 1) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ. Доступ: СПС «КонсультантПлюс» (Дата обращения: 29.04.2022).
- 2) Развитие товариществ собственников жилья в России: проблемы и перспективы // Современные проблемы науки и образования // Доступ: [РАЗВИТИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ - Современные проблемы науки и образования \(сетевое издание\) \(science-education.ru\)](#) (Дата обращения 29.04.2022)
- 3) Плюсы и минусы ТСЖ // Информационный портал ЖКХ № 1. Доступ: <http://www.gkh1.ru> (Дата обращения 29.04.2022)