

Особенности и способы управления многоквартирным домом

Матвеева Дарья Георгиевна

Приамурский государственный университет им. Шолом-Алейхема

Студент

Аннотация

Цель - рассмотреть такой актуальный на сегодняшний день вопрос для общества как управление многоквартирными домами. Так как количество многоквартирных домов на территории Российской Федерации большое количество, то данная тема касается огромной численности жителей нашей страны и вызывает высокий интерес к ней. В данной статье рассмотрены основные способы управления многоквартирными домами. Также рассмотрены основные особенности управления многоквартирными домами.

Ключевые слова: многоквартирный дом, жилищный кодекс, управляющая компания, непосредственное управление, товарищество собственников жилья.

Features and methods of managing an apartment building

Matveeva Darya Georgievna

Sholom-Aleichem Priamursky State University

Student

Abstract

The goal is to consider such a topical issue for society today as the management of apartment buildings. Since there are a large number of apartment buildings on the territory of the Russian Federation, this topic concerns the huge number of residents of our country and arouses high interest in it. This article discusses the main ways of managing apartment buildings. The main features of the management of apartment buildings are also considered.

Keywords: apartment building, housing code, management company, direct management, homeowners' association.

В соответствии с требованием Жилищного кодекса (ЖК) РФ управление многоквартирным домом (МКД) должно предоставить комфортабельные и безопасные условия проживания собственников, должное состояние общего имущества в МКД, разрешение вопросов пользования общим имуществом, а также обеспечение коммунальными услугами собственников, проживающих в таком доме [1].

Жилищно-коммунальное хозяйство это одно из важных аспектов благоприятной и комфортабельной жизнедеятельности общества. Эта

организация обеспечивает функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий и сооружений.

Жилищно-коммунальное хозяйство выполняет такие обязанности как:

1. Энергоснабжение (электроснабжение) – поставка и обеспечением зданий электричеством.
2. Газоснабжение – обеспечение поставки газа.
3. Теплоснабжение – это комплекс мероприятий по транспортировке и обеспечению зданий и сооружений теплом.
4. Водоснабжение и водоотведение - это комплекс мероприятий по поставке, ремонту труб, а также обеспечение зданий и сооружений необходимым количеством воды и тепла. Путем канализационных сетей вывод ненужных сточных вод.
5. Вентиляция и централизованное кондиционирование воздуха.
6. Вывоз мусора: мусоропровод; утилизация и переработка отходов.
7. Капитальный и текущий ремонт зданий.
8. Уборка и обработка мест общего пользования.
9. Содержание придомовых территорий (благоустройство).

Многоквартирный дом - это совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме [2].

Оно содержит несколько способов управления многоквартирными домами [1]:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией в многоквартирном доме.

Прежде чем оценивать указанные способы управления необходимо рассмотреть основные принципы каждого из них.

Также необходимо обратить внимание на введенное в ЖК РФ (ст. 161.1) новое структурное звено, осуществляющее работу по выбору способа управления МКД и последующую связь с управляющей организацией, — совет многоквартирного дома [1].

В ст. 161.1 сказано о назначении совета, порядке его избрания и функционирования, о выборе председателя совета, его обязанностях, правах и других вопросах, связанных с работой совета. Рассматривая данную статью ЖК РФ главным образом с точки зрения ее влияния на выбор способа управления МКД, можно отметить следующее.

При создании совета многоквартирного дома, по мнению законодателя, должно оказывать содействие быстрой передаче дома в непосредственное управление или управление управляющей компании и повышению ответственности собственников помещений за принятый ими выбор. Собственники многоквартирного дома обязаны избрать совет дома и

председателя, которые непосредственно обязаны провести общее собрание по выбору одного из способа управления многоквартирным домом.

Управляющая организация – коммерческая организация, которая обеспечивает должное содержание общего имущества собственников многоквартирного дома.

Главное достоинство выбора управления управляющей организации это снятие с собственников необходимости текущего управления многоквартирным домом. Также в данном способе управления все расходы и затраты отчетливо спланированы и выполняются по графику (вывоз мусора, уборка подъездов, уборка дворов и т.д.). У управляющей организации существуют свои накопленные средства и в случае задолженности со стороны жильцов, компания выплачивает свои накопленные средства подрядчикам и работы предоставления услуг не останавливаются [2].

Минусы [3]:

- Мнение жильцов не влияет на решения управляющей компании. Выбирая управляющую компанию, вы автоматически принимаете всех выбранных ею подрядчиков.

- За обслуживание управляющей компании придется платить значительно больше, чем ТСЖ.

- Управляющая компания не сообщает о тратах денежных средств.

К выбору управляющей организации собственникам необходимо провести тщательный отбор и перед подписанием договора с управляющей организацией, необходимо определить насколько УК будет ответственна перед собственниками.

Товарищество собственников жилья - это некоммерческая организация, а также это группа собственников многоквартирного дома для совместного управления общего имущества в многоквартирном доме. Оно обеспечивает владение, пользование и в установленных законодательством границах управления общим имуществом в многоквартирном доме.

Оно может заниматься предпринимательской деятельностью, а всю полученную прибыль тратить на содержание и обслуживание дома и придомовой территории.

ТСЖ, как и любой другой способ управления, имеет свои отрицательные качества [3]:

1. Требуется немалое количество времени. Для решения любого вопроса, собственникам жилья необходимо проводить общие собрания, и только после этого принимать решение. На это тратиться немалое количество времени.

2. Сложность организации высокоэффективного управления. Чтобы товарищество собственников жилья выполняло свою работу качественно и с значительной выгодой для собственников, нужен грамотный и честный управленец, которого не так просто найти.

3. Неплательщики. Все расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома собственники несут самостоятельно. В случае если среди них есть неплательщики, то финансирование отражается в

отрицательном эквиваленте и их долги приходится выплачивать добросовестным собственникам.

4. Безынициативность. К сожалению, в большинстве случаев собственникам безразлично как будет выглядеть территория, в каком состоянии будут подъезды и коммуникации они не принимают инициативу и отказываются оплачивать работы.

5. При неправильном распределении денежных средств, может произойти так, что ТСЖ не сможет заплатить какую-либо услугу, это снова приведет к тому, что жильцам нужно будет самим решать эту финансовую задачу.

Прежде всего ТСЖ целесообразно при наличии активного и грамотного управляющего и необходима платежеспособность жильцов.

Непосредственное управление возникает тогда, когда жильцы не доверчивы друг к другу и управляющим организациям, а также согласны оплачивать содержание дома в наименьшем размере.

Основным 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 [4].

Минусы непосредственного управления [3]:

1. Представитель собственников берет на себя руководство. Обычно это бесплатно, зато забот у него более чем достаточно.

2. Отсутствие возможности получить средства на социальные программы: капремонт, обустройство детской площадки и так далее.

3. Расходы на вноски определенных улучшений многоквартирного дома (наем консьержа, благоустройство подъезда и т.д.) ложиться на ответственность добровольцев. Часть собственников могут отказаться от оплаты введения новшеств.

4. Если в составе МКД есть муниципальное жилье, на собрание приглашаются наймодатели, имеющие равные с жителями права при голосовании.

В первую очередь чтобы дело получило развитие, нужна инициатива. Не является исключением из правила и процедура организации управления домом. Среди жильцов всегда есть лица, готовые представлять интересы остальных собственников квартир.

Таким образом, выбор вида управления многоквартирным домом стоит непосредственно перед собственниками, у каждого вида управления есть как свои плюсы, так и минусы. Собственники должны понимать, что ни одна из форм управления не будет эффективно работать, пока сами собственники не станут принимать прямого участия в процессе управления. Когда они остаются равнодушными, не ходят на собрания, не интересуются текущими вопросами, то ни одна организация не будет приносить никакой пользы для многоквартирного дома. Главное проявлять инициативу и быть активным во

всех вопросах касающихся многоквартирного дома и никаких неожиданных нюансов.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
2. Измайлов М.В., Управление многоквартирным домом: понятия и способы управления // Вестник Евразийской академии административных наук. 2010. № 4 (13). С. 102-114.
3. Жиленкова Е.П., Буданова М.В., Почтовая Е.А., Способы управления многоквартирным домом: плюсы и минусы // Экономика и эффективность организации производства. 2017. № 25. С. 58-60.
4. Труфанов А.В. Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации // Семейное и жилищное право. 2019. С. 46-48.