

УДК 347.254

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/45/18>

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

©*Чимров Д. Е.*, ORCID: 0000-0002-4059-235X,
Владимирский государственный университет им. А.Г. и Н.Г. Столетовых,
г. Владимир, Россия, dimachimrov@yandex.ru

ISSUES TO LEGAL REGULATION OF APARTMENT BUILDINGS OPERATION

©*Chimrov D.*, ORCID: 0000-0002-4059-235X, Vladimir State University, Vladimir, Russia,
dimachimrov@yandex.ru

Аннотация. В статье раскрываются существующие проблемы управления многоквартирными домами. В связи с развитием рынка недвижимости и возможностью выбора собственниками жилых домов формы управления данный вопрос является важным. В статье приводятся все преимущества и недостатки основных способов управления многоквартирным домом, рассматриваются отдельные проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами. Первая проблема — недовольство принятыми решениями действующим председателем товарищества собственников жилья со стороны собственников жилья. Вторая проблема — отсутствие урегулирования законом управление многоквартирным домом жилищными кооперативами. Для решения вышеизложенных проблем, автор предлагает: жильцам тесно контактировать с управляющими компаниями; управляющие компании должны активно работать с советом дома по абонентам, у которых есть задолженность; проводить мониторинг проживающих без регистрации и т. д. Автор приходит к выводу, что одним из решений вышеизложенных проблем будет управление многоквартирными домами управляющей организацией. Это позволит снизить негатив со стороны жильцов, решить проблемы, а также приобрести контроль со стороны администрации и жилищной инспекции, что позволит ощутить поддержку «сверху». Управление многоквартирными домами управляющей организацией доказало эффективность в сфере ЖКХ. Прослеживаются положительные отзывы со стороны собственников жилья, сокращается сумма задолженности, постоянный контроль над многоквартирным домом.

Abstract. The article reveals the existing problems of the management of apartment buildings. In connection with the development of the real estate market and the possibility of choosing the form of management by the owners of residential buildings — this issue is important. The article shows all the advantages and disadvantages of the main ways to manage an apartment building. This article discusses some problems of legal regulation of the management of apartment buildings. The first problem is the dissatisfaction of the decisions taken between the current President of the homeowner's association and homeowners. The second problem — the lack of regulation of the law management of apartment building housing cooperatives. To solve the above problems, the author suggests: residents to closely communicate with management companies; management companies should actively work with the house council for subscribers who have debts; monitor residents without registration, etc. the Author concludes that one of the solutions to the above problems will be the management of apartment buildings — management organization. This will reduce the negative on the part of residents, solve problems, as well as acquire — control by the administration and housing inspection, which will allow feeling the support 'from above'. Apartment buildings

operation — management organization has proven effective in the housing sector. There is positive feedback from homeowners, reducing the amount of debt, constant control over the apartment building.

Ключевые слова: многоквартирный дом, управляющая компания, товарищество собственников жилья, кооператив, собственник, содержание, управление.

Keywords: apartment building, management company, homeowner's association, cooperative, owner, maintenance, operation.

В Конституции Российской Федерации указаны права каждого гражданина иметь имущество в собственности. Так же владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом. В жилищном кодексе Российской Федерации указано, что собственники жилых и нежилых помещений могут осуществлять управление многоквартирным домом при минимальном участии органов власти.

В жилищном кодексе РФ отсутствует определение управления многоквартирным домом (*далее — МКД*), хотя на это выделен целый раздел. Действующее законодательство указывает на цели данной деятельности. Управление МКД должно обеспечить благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, надлежащие содержание общим имуществом МКД, а также вопросы пользования им. Так же предоставление надлежащего качества коммунальные услуги. В Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» указан минимальный перечень необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, закреплены стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 2. Ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирными домами может осуществляться тремя способами:

- Непосредственное управление многоквартирным домом;
- Управление МКД специально созданной собственниками помещения организацией - товариществом собственников жилья, жилищными или иным специализированным кооперативом;
- Управление МКД управляющей организацией.

Собственник помещения вправе выбрать только один из вышеперечисленных способов управления МКД. Решение о выборе способа управления многоквартирным домом принимается на общем собрании собственников.

Нормативно правовые акты, регулирующие управление многоквартирным домом, нацелены на защиту интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, на основании изложенного можно сформулировать следующее определение управления многоквартирным домом — это хозяйственная деятельность, которая осуществляется в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и представляет собой комплекс фактических и юридических действий по владению, пользованию и распоряжению в установленном порядке общим имуществом многоквартирного дома, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; надлежащего содержания и сохранности общего имущества в

многоквартирном доме; решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме; предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

В Жилищном кодексе РФ содержатся нормы, регулирующие отношения между управляющей организацией, товариществом собственников жилья (ТСЖ) и собственниками помещения [1–2].

Существует 2 вида правоотношений ТСЖ, как организации, которая осуществляет управление многоквартирным домом: отношения с членами товарищества и отношения с собственниками помещений, не являющихся членами ТСЖ [3–4].

При создании и деятельности ТСЖ существует множество проблем разного характера, таких как: правовые, экономические и иного рода.

Для эффективного управления многоквартирным домом прежде всего, должны быть налажены отношения председателя и жильцами. Однако, это не всегда получается воплотить в реальность; всегда появится тот, кто будет против принятого решения председателя, или в целом, политики ТСЖ. Именно в этом, и заключается одна из основных проблем председателя товарищества собственников жилья.

На примере рассмотрим недовольство жильцов по отношению к председателю и ТСЖ. Было принято решение убрать с территории дома около подъездные лавочки, в связи с тем, что там собираются люди без определенного места жительства и распивают алкогольные напитки. А те, кто часто пользуются этими лавочками стали негодовать: «теперь им негде посидеть, так как лавочки убирают».

Так же немаловажной проблемой является отсутствие гарантий прав членов ТСЖ на участие в управлении товариществом, получение информации об его деятельности и осуществлении контроля.

Другая частая проблема — отношения между ТСЖ и собственниками, не являющимися членами ТСЖ. Эти отношения могут основываться на заключаемом договоре о содержании общего имущества. Данный договор обязателен только для товарищества собственников жилья, но не собственникам.

Законом так же не урегулирован такой способ управления, как управление многоквартирным домом жилищными кооперативами. Опираясь на существующее законодательство, следует, что помещения принадлежат кооперативу до полной выплаты паев членами кооператива. После того, как член выплатит полностью паевой взнос — он становится собственником помещения. Как и говорит П. В. Крашениников: «граждане — члены жилищных и жилищно-строительных кооперативов разделились на собственников и не собственников жилых помещений» так и является на самом деле.

Другая проблема, которая встречается в управлении МКД кооперативом — положение ЖК РФ. На общем собрании кооператива каждый член имеет 1 голос (ст. 117 ЖК РФ). В противовес встает ст. 7 ЖК РФ, которая гласит, что при принятии решения по вопросам управления, жилищное законодательство руководствуется принципам пропорциональным количеством площади к количеству голосов. И чем больше площадь имущества, тем больше заинтересованность в сохранении этого имущества со стороны собственника.

Управления многоквартирным домом может так же принадлежать — управляющим компаниям. Местный орган самоуправления вправе провести открытый конкурс по выбору управляющей компании (*далее — УК*) если: в течение года до дня проведения этого конкурса не был выбран способ управления домом; если до окончания срока действия договора

управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

На основании общего собрания собственников будет вынесено решение о смене управляющей компании, или продлении ее работы. Решение выносится для всех собственников в независимости голосовали или нет; данное решение будет действительным, если присутствует кворум (более 50% голосов).

В управляющей компании так же присутствуют «минусы», с которыми сталкиваются собственники жилья:

Выбирая УК жильцы автоматически принимают всех выбранных подрядчиков, которых привлекает УК. Соответственно, жильцы не в силах повлиять на мнение УК.

В УК, как правило, тариф на обслуживание МКД больше, чем у ТСЖ.

УК не отчитывается о тратах средств, хотя закон предписывает последним такую обязанность.

Во всех видах управления многоквартирного дома встречаются общие проблемы, такие как: задолженность по оплате за обслуживание и бесконечный процесс ремонта.

Для того, чтобы разрешить представленные выше проблемы при управлении многоквартирными домами предложены следующие решения.

Добавить в гл. 14 ЖК РФ ряд правил, которые обеспечивают реализацию прав членом ТСЖ на участие в общих собраниях. Возможно, уточнить сроки проведения общего собрания и решаемые вопросы. Дополнить ЖК РФ правилами, которые регулируют отношения между кооперативом, управляющим МКД и собственниками, которые не являются его членами.

В качестве мотивации ТСЖ и жильцов МКД, есть необходимость в привлечении участия в конкурсе на «Лучшее управление домом».

Важным аспектом является отношение людей к своему дому. Всегда должна быть заинтересованность с обеих сторон, что послужит на благо, в первую очередь — жильцам.

Относительно управляющих компаний — есть необходимость активной работы по дебиторской задолженности, и ужесточения финансовой отчетности.

При создании данных условий, есть вероятность того, что в каждом из вариантов управления МКД будут более положительные результаты их работы.

Список литературы:

1. Аймант Т. О. Жилищное право Российской Федерации. М.: ИНФА-М, 2002. 347 с.
2. Тихомирова М. Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2007. 473 с.
3. Витрянский В. В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. №6.
4. Макаров Г. Правовой статус товарищества собственников жилья и порядок их формирования // Хозяйство и право. 2001. №4.

References:

1. Aimant, T. O. (2002). Zhilishchnoe pravo Rossiiskoi Federatsii. Moscow, INFА-M, 347.
2. Tikhomirova, M. Yu. (2007). Kommentarii k Zhilishchnomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii. Moscow, 473.

3. Vitryanskii, V. V. (2003). Puti sovershenstvovaniya zakonodatel'stva o nedvizhimom imushchestve. *Khozyaistvo i parvo*, (6).

4. Makarov, G. (2001). Pravovoi status tovarishchestva sobstvennikov zhil'ya i poryadok ikh formirovaniya. *Khozyaistvo i parvo*, (4).

*Работа поступила
в редакцию 02.07.2019 г.*

*Принята к публикации
14.07.2019 г.*

Ссылка для цитирования:

Чимров Д. Е. Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5. №8. С. 144-148. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/45/18>

Cite as (APA):

Chimrov, D. (2019). Issues to Legal Regulation of Apartment Buildings Operation. *Bulletin of Science and Practice*, 5(8), 144-148. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/45/18> (in Russian).