

*Седогрив Александр Александрович*

*Студент 2 курса, факультет юриспруденции*

*ЧОУВО «Московский университет имени С.Ю. Витте»*

## **ОСОБЕННОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ УСЛУГ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

**Аннотация:** в этой научной статье рассмотрены вопросы повышения качества управления многоквартирными домами (сокращенно МКД) на территории Российской Федерации, приведены ключевые особенности, преимущества и перспективные направления развития услуг в сфере контроля, регулирования МКД; помимо этого, выделены основные проблемы, ограничивающие позитивное влияние отрасли государственного, муниципального управления на обеспечение благоприятных условий жизни российских граждан.

**Ключевые слова:** многоквартирные дома, управление, коммунальные ресурсы, контроль, регулирование, услуги, государственное и муниципальное управление, прием заявок от жильцов многоквартирных домов, контроль качества капитального ремонта.

**Abstract:** this scientific article examines the issues of improving the quality of management of apartment buildings (abbreviated as MCD) in the Russian Federation, provides key features, advantages and promising areas for the development of services in the field of control and regulation of MCD; in addition, highlights the main problems limiting the positive impact of the branch of state and municipal management on ensuring favorable living conditions for Russian citizens.

**Keywords:** apartment buildings, management, communal resources, control, regulation, services, state and municipal management, acceptance of applications from tenants of apartment buildings, quality control of capital repairs.

**Цель:** выполнить всесторонний анализ положения отрасли управления многоквартирными домами в Российской Федерации, а также выделить

перспективные направления совершенствования сферы для повышения качества жизни владельцев недвижимости в многоквартирных домах.

**Метод:** при написании этой исследовательской работы были применены общие и специальные способы анализа данных, в том числе сравнение, сопоставление, обобщение, оценка – однако основным подходом выбрано изучение выводов из научных трудов отечественных экспертов по теме совершенствование управления многоквартирными домами.

### **Введение**

Сейчас на территории Российской Федерации продолжается активное строительство и заселение многоквартирных жилых комплексов. Во многом это связано с динамичным переездом граждан в города, а также с необходимостью сноса, капитального ремонта старых построек. К наиболее важным проблемам системы управления многоквартирными домами специалисты относят низкие показатели удовлетворенности жильцов тарифной политикой по ЖКХ, а также минимальный уровень активности, ответственности собственников недвижимости в контексте контроля управления многоквартирными домами (практически полностью отсутствие взаимодействие частных организацией, муниципальной власти и сообществ жильцов). Помимо этого, в последние несколько лет вносятся изменения с целью повышения платежной дисциплины потребителей жилищно-коммунальных услуг, так как этот недостаток усугубляет неблагоприятное финансовое положение предприятий ЖКХ.

### **Специфические условия управления многоквартирными домами**

В первую очередь стоит отметить, что система управления многоквартирными домами четко регулируется федеральным и региональным законодательством. В ФЗ РФ №474 от 21.07.2020 года закреплено, что одной из национальных целей развития Российской Федерации является сохранение населения, обеспечение благоприятной среды для здоровья людей, для

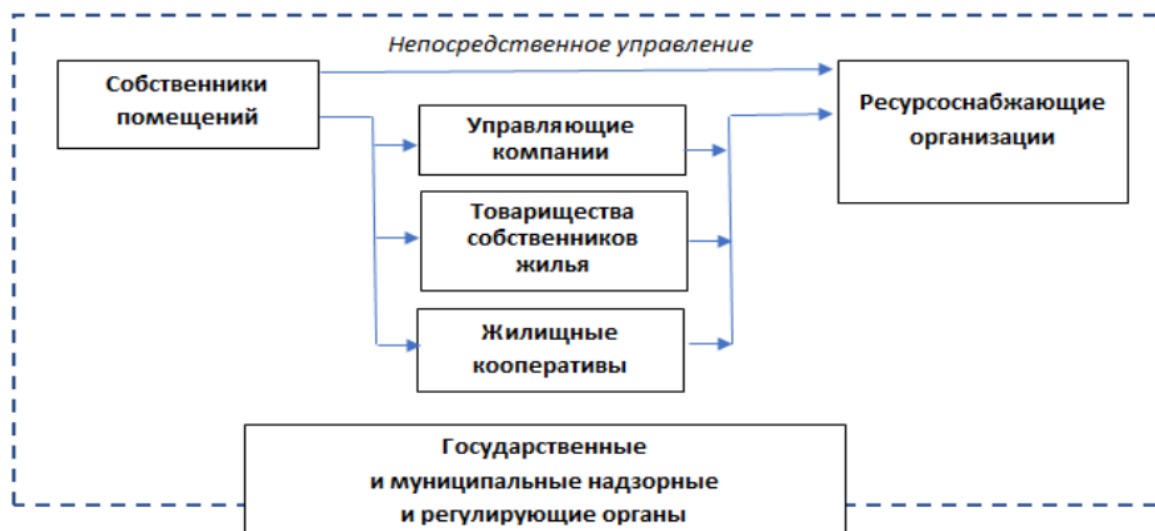
самореализации и развития талантов всех категорий граждан [1]. При этом Президент России В.В. Путин подтвердил необходимость совершенствования жилищных условий, в том числе формирование комфортной и безопасной среды в городах и небольших населенных пунктах. Важной сферой повышения качества жизни населения является ЖКХ, которое и отвечает за создание комфортных условий, обеспечение людей водой, электроэнергией, теплом и иными обязательными услугами, ресурсами для достойного существования [2].

Исследователи сходятся во мнении, что именно качество жилищно-коммунальных услуг определяет показатели повседневной жизни человека, а значит являются фактором гражданского выбора конкретных регионов и отдельных населенных пунктов для переезда и покупки недвижимости. Сейчас на первом месте в вопросе формирования благоприятной среды для жизни стоит совершенствование системы управления многоквартирными домами. Современная модель представляет собой сложную организационно-экономическую, инженерно-техническую отрасль, функционирование которой связано со множеством специфических проблем и препятствий. Нельзя исключить учет высокого износа небоскребов и любых строительных сооружений, частое несоответствие большей доли жилого фонда законодательным нормам, технико-технологическим требованиям, а также ограниченный рост доходов населения, влияющий на сложности с уплатой жилищно-коммунальных услуг [3].

Можно сделать вывод, что система управления многоквартирными домами в Российской Федерации обладает большим количеством недостатков. Это в свою очередь связано с социально-экономическими и культурными особенностями отрасли ЖКХ, а также с устоявшимися правилами, моделью поведения населения, при которой большинство не учитывает значимости услуг в области жилищного управления. По мнению отечественных социологов и экспертов в области управления многоквартирными домами,

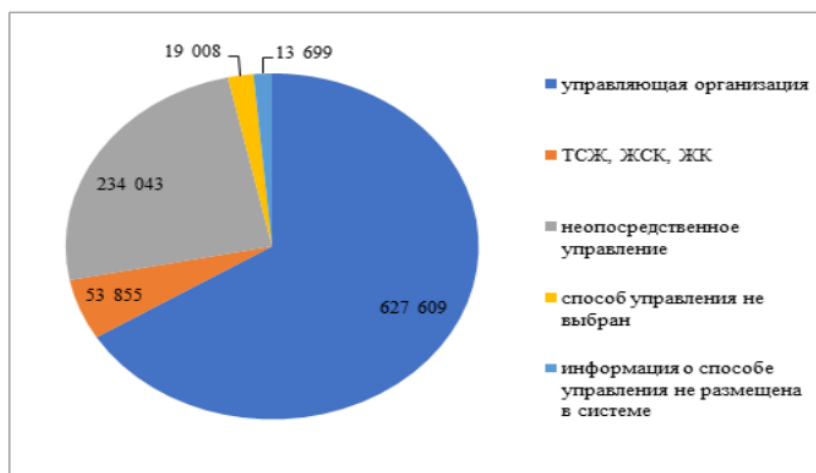
важную роль играет дефицит финансовых ресурсов у населения. Однако все чаще государство финансирует проекты, нацеленные на развитие услуг контроля качества функционирования многоквартирных жилых комплексов. Большая часть существующих проблем предположительно будет решаться конкретными организациями жилищно-коммунального обслуживания, как частными, так и муниципальными и региональными [4].

Есть все основания считать, что в настоящее время идет трансформация системы управления многоквартирными домами. Стоит отметить, что именно такая недвижимость в структуре жилья в Российской Федерации является наиболее актуальной, преобладающей над другими категориями. Муниципальные и региональные власти берут на себя поиск эффективных моделей управления МКД с целью обеспечения безопасных, комфортных условий ежедневного быта детей и взрослых. Ниже на рисунке №1 представлены основные участники общественных отношений в сфере управления многоквартирными домами [5]. Что же касается услуг контроля качества за МКД, то они должны выбираться при активном взаимодействии всех указанных субъектов (только тогда возможно правильное распределение нагрузки и достижение высоких результатов совершенствования управления многоквартирными домами).



***Рисунок №1. Основные участники общественных отношений в сфере управления многоквартирными домами***

Отдельно стоит отметить, что управляющие субъекты различаются по целям и способу деятельности. Так, например, наиболее распространенной формой управления признаются коммерческие организации, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги на основании договора. Их деятельность подразделяется на три направления – услуги по управлению, по содержанию и по ремонту общего имущества многоквартирных жилых комплексов. Помимо этого, есть отдельная группа услуга, куда относят решение проблем с лицами, пользующимися помещениями в МКД (согласно положениям ст. 162 ЖК РФ) [6]. Главной целью совершенствования услуг в сфере управления многоквартирными домами должно быть стремление сбалансировать интересы всех участников рынка ЖКХ, а также обеспечить прозрачность, справедливость и законность этой формы общественных отношений. Для этого требуется сформировать методы и механизмы контроля исполнения законодательных норм и стандартов жилищно-коммунального обслуживания с участием государственной власти регионального и муниципального уровня. Ниже на рисунке №2 показана существующая структура субъектов, которые принимают участие в управление многоквартирными домами (где четко прослеживаются недостатки типовой системы предоставления ЖКХ услуг) [7], [8].



***Рисунок №2. Структура субъектов, осуществляющих управление многоквартирными домами в Российской Федерации***

Подводя итог, стоит отметить, что только совместные усилия всех участников общественных отношений в системе предоставления услуг управления многоквартирными домами позволят достигнуть цели безопасной и приятной среды для жителей всех населенных пунктов Российской Федерации. Отечественные исследователи уверены, что разработка Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ методической базы для расчета тарифов, планов получения гражданами ЖКХ услуг даст огромный толчок к совершенствованию рассматриваемой отрасли. Также важно повысить грамотность населения по вопросам управления МКД, что поможет сформировать образ ответственного собственника и стимулировать создание жилищных комитетов, гражданских союзов в многоквартирных домах [9], [10].

## **Заключение**

Формирование условий для здоровой конкуренции между государственными и частными жилищными компаниями, появление образа ответственного собственника недвижимости в МКД, а также усиление контрольно-надзорной функции государственных структур – все это позволит

сделать эффективным предоставление любых услуг в сфере управления многоквартирными домами на территории Российской Федерации (а начальной ступенью станет разработка методологии).

#### **Список литературы:**

1. Указ Президента Российской Федерации «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» от 21.07.2020 г. № 474.;
2. Стадолин М. Е., Зуденкова С.А. Развитие современной системы управления жилищным хозяйством и благоустройством территории районов Москвы // Вестник университета. – 2015. – № 1. – С. 66-69.;
3. Храмова А. В. Организация управления объектами жилой недвижимости / А. В. Храмова, М. С. Федоркина, Н. В. Цопа // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2015. – № 5(59). – С. 132-134.;
4. Кардапольцев, К. В. О нормативном регулировании внедрения автоматизированных систем управления зданием «умный дом» в сфере ЖКХ / К. В. Кардапольцев, Л. Ф. Султанова // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Экономика и менеджмент. – 2018. – Т. 12. – № 4. – С. 35-40.;
5. Полякова, Н. О. Цифровизация ЖКХ: проблемы и перспективы / Н. О. Полякова, Н. А. Булхов // Вызовы цифровой экономики: условия, ключевые институты, инфраструктура: сборник статей I Всероссийской научно-практической конференции, Брянск, 21–22 марта 2018 года. – Брянск: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Брянский государственный инженерно-технологический университет», 2018. – С. 171-175.;
6. Бычковский И.В. Имущественный комплекс коммунальной инфраструктуры в условиях реформы жилищно-коммунального

- хозяйства // Вопросы имущественной политики. 2012. № 3 (66). С. 29–31.;
7. Чупина И. П. Влияние внешних и внутренних факторов на развитие российской экономики // Аграрный вестник Урала. 2011. № 3. С. 117.;
  8. Чупина И. П. Интеграция России в мировую экономику // European Journal of Economics and Management Sciences. 2016. № 2. P. 62–63.;
  9. Моргунова Г.А. Проблемы определения и содержания термина «управление многоквартирными домами» на современном этапе // Интернетжурнал Науковедение. 2012. №4.;
  10. Валиев Ш.З., Гавриленко И.Г. Товарищество собственников жилья проблемы и перспективы развития // Вестник Томского государственного университета. 2011. № 350. С. 146-151.