

Седогрив Александр Александрович
Студент 3 курса, факультет юриспруденции
ЧОУВО «Московский университет имени С.Ю. Витте»

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Аннотация: в этой научной статье рассмотрены вопросы улучшения показателей управления многоквартирными домами (МКД) на территории Российской Федерации с соблюдением принципов благоприятных, безопасных условий проживания, законности, прозрачности и надлежащего содержания конкретных объектов недвижимости, при этом анализируемая тема до сих пор остается актуальной, многогранной проблема, которая требует системного, внимательного взгляда с правовой стороны для защиты интересов управляющих компаний и собственников жилья; только предоставление эффективных механизмов управления МКД позволит устранить имеющиеся недостатки управления, бороться с коррупцией и главное обеспечить финансовую стабильность, активное участие собственников в принятии важных решений безопасности и комфорта.

Ключевые слова: многоквартирные дома, управление, проблемы, законодательное регулирование, безопасность, защита интересов собственников, управляющие компании, МКД.

Abstract: this scientific article examines the issues of improving the management of apartment buildings in the Russian Federation in compliance with the principles of favorable, safe living conditions, legality, transparency and proper maintenance of specific real estate objects, while the analyzed topic still remains an urgent, multifaceted problem that requires a systematic, careful look from the legal perspective. parties to protect the interests of management companies and homeowners; Only the provision of effective management mechanisms for MCD will make it possible to eliminate the existing management shortcomings, fight corruption and, most importantly, ensure financial stability, active participation of owners in making important safety and comfort decisions.

Keywords: apartment buildings, management, problems, legislative regulation, security, protection of the interests of owners, management companies, MCD.

Цель: выполнить анализ текущих недостатков управления многоквартирными домами в Российской Федерации, а также изучить ключевые способы законодательного регулирования и иные методы решения жилищных проблем.

Метод: комплексный анализ, теоретико-практическая оценка, сравнение, сопоставление, обобщение и изучение выводов из научных работ по теме управления многоквартирными домами в РФ.

Введение

Согласно положениям Конституции Российской Федерации, каждый гражданин обладает правом быть собственником объекта недвижимости, пользоваться и распоряжаться этим имуществом, соблюдая принципы общественной безопасности и ряд законодательных предписаний. Ответственные лица обязуются выполнять несколько ключевых задач, в том числе сбор, расходование средств на содержание и ремонт МКД, подготовка жилья к сезонной эксплуатации, контроль качества коммунальных услуг, информирование владельцев квартир о деятельности управляющей компании или иных уполномоченных специалистов. Таким образом, управление многоквартирным домом осуществляется эффективно (с оптимизацией расходов, снижением издержек) и с соблюдением прав собственников (прозрачность любых сделок, доступность сведений, защита законных интересов). Эти цели могут быть реализованы по трем моделям – через ТСЖ или кооперативы, управляющей организацией, непосредственно владельцами при наличии договоров с поставщиками и подрядчиками.

Особенности и проблемы организационно-управленческой деятельности по многоквартирным домам

В первую очередь стоит отметить, что в соответствии с положениями ст.4 Конституции Российской Федерации ни один гражданин не может быть лишен «права на жилище», и важным требованием реализации этого законодательного предписания является управление многоквартирными домами. Закреплено следующее правило: «органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище». Под управлением МКД следует понимать деятельность собственников квартир или иных помещений, уполномоченных ими организацией по эксплуатации, улучшению объектов недвижимости. При этом необходимо выполнение всех целей – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащее содержание и решение вопросов использования общего имущества, предоставление коммунальных услуг. В большинстве случаев собственники выбирают передачу задач по МКД управляющим организациям, но иногда сохраняется механизм управления через товарищества или жилищные кооперативы [1], [2].



Рисунок №1. Виды управления многоквартирными домами в РФ

Отечественные исследователи сходятся во мнении, что управление многоквартирным домом имеет много близких признаков с доверительным управлением. Достижение обязательных целей и задач этого вида деятельности возможно только при предоставлении ответственным лицам доступа к общему имуществу (а в ряде ситуаций и к личному имуществу жильцов) [3]. На сегодняшний день есть несколько ключевых проблем, касающихся реализации полномочий по организации, контролю за содержанием, обслуживанием, ремонтом МКД. К подобным недостаткам принято относить [4]:

1. В п.3 ст.45 ЖК РФ установлено: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно, если собственники помещений в этом доме, либо их представители, имеющие более пятидесяти процентов от общего количества голосов...». Минусом этой позиции является тот факт, что в актуальных условиях положения об обязательном соблюдении кворума для каждого годового собрания являются несправедливыми, неточными, не соответствующими законодательству страны. Создается дополнительная угроза соблюдению прав всех без исключения собственников квартир из-за невозможности проведения конкретной формы собрания, что может быть связана с социально значимыми ограничениями, относящимся к отдельным жильцам. Рекомендуется внести изменения в текст указанного закона, предоставив собственникам возможности для первичного и повторного кворума.
2. В положениях ч.2.1 ст.161 ЖК РФ прописано, что именно жильцы, собственники квартир в МКД несут ответственность за обеспечение горячего, холодного водоснабжения и других коммунальных услуг, обращение с коммунальными отходами и

другие категории задач по надлежащему содержанию объекта недвижимости. Однако эта позиция законодательства не позволяет при отсутствии договора с третьими лицами на содержание, ремонт общего имущества установить ответственность за ошибки в предоставлении жилищно-коммунальных услуг на уполномоченным соглашением сотрудников управляющих организаций или иных компаний. Для решения этой проблемы необходимо ввести разрешительный порядок передачи МКД в управлении по следующей схеме: собственники – региональный орган жилищного надзора – орган местного самоуправления – управляющая организация [5].

Отдельно стоит отметить, что сейчас в жилищном законодательстве Российской Федерации существует много неточностей, нелогичных положений и положений с неверными причинно-следственными связями, которые относятся к управлению многоквартирными домами. А поскольку темпы и объемы возведения новых МКД, современных жилых комплексов постоянно растут, на федеральном и региональном уровнях требуется согласовать все требования к собственникам квартир, управляющим организациям, подрядчикам и поставщикам жилищно-коммунальных услуг [6]. Вся деятельность, связанная с решением задач организации и управления многоквартирными домами, должна основываться на защите интересов российских граждан, на формирование безопасной и комфортной среды для жизни, с финансовой стабильностью и отсутствием коррупционного давления при распределении денежных средств жильцов. Также следует дополнить главу 8 ЖК РФ нормами, определяющими порядок передачи МКД в управление частным компаниям. И требуется совершенствование неидеальной в настоящее время конструкции управления многоквартирным домом, как с позиции благосостояния населения, так и с позиции прозрачности, четкости, непреложности законодательных норм [7]. Помимо

этого, нельзя не отметить, что контрольно-надзорные функции по МКД имеют ряд существенных недостатков. Проблемами большинства регионов являются ветхость зданий и сетей, низкая эффективность управляющих компаний, минимальная финансовая дисциплина жильцов, нехватка знаний у собственников для самостоятельной реализации отдельных управленческих целей и задач [8].

Помимо этого, остаются технические и финансовые проблемы управления многоквартирными домами, которые по мнению многих исследователей будут актуальными еще долгое время. Выделяют высокий износ инженерных систем, жилого фонда, что требует значительных вложений в капитальный ремонт и модернизацию. В комплексе с этим идут сложности, связанные с непрозрачностью жилищных платежей, завышенными тарифами (непониманием собственниками формирования тарифов на коммунальные услуги). Недостаток финансирования со стороны государства в этой сфере находит выражение в содержании и ремонте объектов недвижимости, а также усугубляется низкой финансовой дисциплиной владельцев квартир [9]. Большая часть организационных, правовых проблем может быть решена, благодаря трансформации жилищного законодательства, исправлении отдельных положений нормативно-правовых актов, приведении примеров и конкретизации принципов, правил и стандартов управления МКД на всей территории Российской Федерации [10].

Заключение

Подводя итог, стоит отметить, что проблемы управления многоквартирными домами в Российской Федерации обусловлены отсутствием правовой точности в жилищном регулировании. Несовершенство законодательства, низкая финансовая дисциплина и низкая

информированность собственников квартир, коррупционные действия со стороны управляющих организаций напрямую связаны с неоднозначными, несоответствующими интересам жильцов положениями нормативно-правовых актов федерального и регионального значения. Часть законодательных предписаний по вопросам МКД является во многом формальной, поверхностной, не дающей расширенных полномочий собраниям собственников или управляющим компаниям, а главное не позволяющей в должной мере защитить интересы всех участников этой системы и обеспечить условия для безопасной, комфортной жизни, содержания, обслуживания и ремонта современных объектов недвижимости.

Список литературы:

1. Мальцева А.Ю., Гулидова И.С. Проблемы управления многоквартирными домами // В сборнике: Перспективные исследования: теория и практика. Сборник статей международной научной конференции. - Санкт-Петербург. - 2024. - С. 49-50;
2. Мильгром В.В., Рейдель Л.Б. Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами // В сборнике: IV Международный научно-образовательный форум «Хэйлуницзян-Приамурье». Сборник материалов Международной научной конференции. – Биробиджан. - 2022. - С. 39-45.;
3. Бородин И.А. Правовые проблемы правового регулирования управления жилищным фондом РФ // Эпоха науки. - 2024. - № 37. - С. 97-99;
4. Управление жилым домом: практ. пособие / А. Бабак, Д. Левицкий, Н. Лысенко и др. – Ин-т местного развития, 2017. – 160 с.;
5. Труфанов, А. В. Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы

выбора и реализации / А. В. Труфанов // Семейное и жилищное право. – 2019. – № 1. – С. 46-48.;

6. Олейник, Н. Инновационные механизмы управления многоквартирными домами / Н. Олейник // Закон и право. – 2018. – №1. – С. 128-135.;
7. Генцлер, И. В. Управление многоквартирными домами: возможное будущее / И. В. Генцлер // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 5(224). – С. 20-24.;
8. Витрянский В. В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. №6.;
9. Макаров Г. Правовой статус товарищества собственников жилья и порядок их формирования // Хозяйство и право. 2001. №4.;
10. Чимров Д. Е. Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5. №8. С. 144-148.