

УДК 332.8

¹А. И. Пахомова, ²А. Л. Золкин, ³Е. А. Свердликова, ⁴С. А. Жильцов, ⁵А. Н. Григорьев

¹ ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет», Ростовская область, г. Шахты

² Поволжский государственный университет телекоммуникаций и информатики (ПГУТИ), г. Самара

³ МГУ им. М.В. Ломоносова, г. Москва

⁴ Российский университет дружбы народов, г. Москва

⁵ Санкт-Петербургский государственный университет, г. Санкт-Петербург

ОЦЕНКА СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ

Ключевые слова: многоквартирные дома, жилищная недвижимость, управление многоквартирными домами, жилищно-коммунальное хозяйство, управляющие компании.

В настоящее время жилищный фонд в России входит в качестве составной части в более широкую отрасль народного хозяйства – жилищно-коммунальное хозяйство. Управление отраслью жилищно-коммунального хозяйства подчинено задаче обеспечения удовлетворения жилищно-коммунальных нужд населения. Анализ научной литературы свидетельствует о том, что управление многоквартирным домом предназначено для решения следующих задач: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме; решение вопросов пользования указанным имуществом; предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. В статье рассматриваются формы и способы управления многоквартирными домами, а также дается современная оценка способов управления многоквартирными домами. В работе исследована роль агентства недвижимости в управлении многоквартирными домами.

¹A. I. Pakhomova, ²A. L. Zolkin, ³E. A. Sverdlkova, ⁴S. A. Zhiltsov, ⁵A. N. Grigorev

¹ Institute of service and entrepreneurship (branch) of DSTU in Shakhty, Shakhty

² Povolzhskiy State University of Telecommunications and Informatics (PGUTY), Samara

³ University Lomonosov Moscow State University, Moscow

⁴ Peoples' Friendship University of Russia, Moscow

⁵ St. Petersburg State University, St. Petersburg

ASSESSMENT OF HOW TO MANAGE APARTMENT BUILDINGS: REGIONAL DIMENSION

Keywords: apartment buildings, residential real estate, management of apartment buildings, housing and communal services, management companies.

Currently, the housing stock in Russia is part of the wider branch of the national economy – housing and communal services. The management of the housing and communal services industry is subordinate to the task of ensuring the satisfaction of the housing and communal needs of the population. The analysis of scientific literature shows that the management of an apartment building is intended to solve the following problems: ensuring favorable and safe living conditions for citizens; proper maintenance of common property in an apartment building; Addressing the use of such assets; provision of public services to citizens living in such a house. The article discusses the forms and methods of managing apartment buildings, as well as a modern assessment of how to manage apartment buildings. The work investigated the role of the real estate agency in the management of apartment buildings.

В Российской Федерации наибольшая доля жителей живёт в многоквартирных домах. Конкретно жилой дом в общем, но не некоторый квартирновладелец является главной единицей, которая потребляет коммунальные услуги. Это совсем разумеется, если идет речь, к примеру, о ремонте и содержании жилого

дома. Если же мы говорим о тепло- либо водоснабжении, может показаться, что при установке личных счетчиков в роли пользователя может выступать и некоторый квартирновладелец. Но это справедливо лишь для текущего употребления (и то не полностью, так как есть и общее потребление дома). Если же речь идет

о смене поставщика либо об изменении договорных критерий, в качестве пользователя снова же может рассматриваться лишь дом в общем.

В последнее десятилетие почти все правовые Вузы подверглись изменению, в частности, это касается и жилищного законодательства. Не обращая на это внимание, законодательство не совсем совершенно. По мнению Масленниковой Л.В. в РФ есть ряд проблем, с которыми приходится сталкиваться и гражданам, и чиновникам в процессе реализации конституционного фундаментального права российских граждан на жилище [1].

В связи с этим, на наш взгляд, целесообразно изучение и осмысление как основного источника законодательства, регулирующего жилищные правоотношения, как Жилищного кодекса РФ, так и всего жилищного законодательства Российской Федерации. Представляется уместным изречение Черепашина Б.Б.: «Всякое правовое регулирование имеет место ради служения тем или иным интересам человека, ради удовлетворения тех или иных его потребностей. Разумеется, прием регулирования должен соответствовать регулируемым интересам. Поэтому характер этих интересов, характер подлежащих регулированию жизненных отношений оказывают влияние на выбор приемов регулирования» [2].

Управление многоквартирным домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. В деятельности по управлению многоквартирными домами, являющейся, социально значимой, важно понимание управления как единого процесса, все составляющие которого взаимообусловлены и незаменимы [3].

Непроизвольно следует вывод о том, что деятельность требует системности, как на местном уровне, так и по всей стра-

не в целом, которая не в полной мере отражается в современном законодательстве, порождая те трудности, с которыми сейчас столкнулась Правительство Российской Федерации при проведении реформы жилищно-коммунального хозяйства. Правовое регулирование управления многоквартирными домами должно проходить оценку регулирующего воздействия, в рамках которой должны быть учтены позиции как собственников, так и управляющих компаний, оценены негативные и позитивные последствия регулирования [4].

Как любая деятельность в области использования и эксплуатации имущества, управление многоквартирным домом, требует определенных стандартизированных подходов к набору приемов и способов, реализуемых в ходе выполнения функций по обеспечению наиболее эффективных подходов к решению данных проблем.

В части 1 ст.161 Жилищного Кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обязательно должны быть выработаны стандарты управленческих решений операций при осуществлении деятельности по использованию имущества в многоквартирном жилом доме. В соответствии с Постановлением Правительства РФ разработаны и приняты Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирным жилым домом. В рамках данного Постановления предусмотрены государственные стандарты, в которых сформулированы обязательные требования к управленческой деятельности по вопросам эксплуатации многоквартирных домов [5,6].

Следует сказать, что функции управления реализованы с учетом всех конструктивных особенностей многоквартирных домов. Кроме того, административные процессы объективно отражают техническое состояние совместного владения домом и показатели физического износа конструкций и систем, эксплуатируемых жильцами дома.

В связи с вышеизложенным можно предположить, что управление конкретным жилым комплексом основано на стандартах, используемых управляющими организациями, в зависимости от характеристик состояния этого жилого здания.

Следует понимать, что под стандартами мы подразумеваем определенные образцы, стандарты, руководствуясь которыми, определенные управленческие решения реализуются в сфере эксплуатации жилых зданий с несколькими квартирами. Кроме того, конкретные нормативные акты включены в стандарты управления, предоставляя список правил и стандартов, которые используются на практике в зависимости от характеристик установки.

В рамках стандартов предусмотрены правила для решения управленческих вопросов, связанных, например, с организацией и проведением общего собрания владельцев жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Сюда также могут входить вопросы, связанные с осуществлением экстренного технического обслуживания обычных товаров и оборудования в многоквартирном доме. Представляется, что в рамках стандартных требований могут осуществляться полномочия и обязанности работников организаций, принимающих конкретные решения по вопросам управления многоквартирным домом.

Если вы посмотрите на это с экономической точки зрения, управляющие компании собирают деньги у владельцев, несут ответственность за их полную и безопасность и передают их предприятиям – поставщикам ресурсов. На техническом уровне они контролируют состояние, степень износа и износа дома, а также принимают меры по ремонту и восстановлению установки.

Все управляющие компании можно разделить на типы, характеристики которых перечислены ниже: управляющие (деятельность этих организаций учитывает только управление многоквартирными домами и не предназначена для оказания услуг самостоятельно); гибридные (напрямую предоставляют комплекс услуг: управление, предоставление технических услуг и коммунальных услуг без необходимости привлечения других организаций); эксплуатационные (в процессе работы здание эксплуатируется только в соответствии с техническими и гигиеническими нормами) [7].

В 2006 году было принято постановление, определяющее, что владельцы могут выбирать форму внутреннего управле-

ния, создавая благоприятные условия для открытия новых частных управляющих компаний. Типы организации могут быть разными, это товарищество собственников и управляющих компаний. На сегодняшний день согласно законодательству Российской Федерации, существуют три формы управления многоквартирным домом, представленные на рисунке 1.

Учитывая, отсутствие единых подходов относительно преимуществ и недостатков способов управления многоквартирным домом, их эффективности, а также возможности применения того или иного способа управления по отношению к конкретному многоквартирному дому, в данной выпускной квалификационной работе проведем сравнительный анализ способов управления многоквартирным домом.

Решение собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом принимается на общем собрании указанных собственников, если за него проголосовало большинство голосов от общего числа голосов, принимавших участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, все из представленных выше способов обладают определёнными недостатками [8].

Непосредственное управление подходит для домов, имеющих не более четырёх квартир или домов, расположенных в частном секторе. Данный способ подходит для управления многоквартирным домом, только на стадии создания ТСЖ.

По нашему мнению, управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья наиболее эффективно в современных условиях, имея ряд преимуществ.

Одним из них является контроль владельцев над деятельностью ТСЖ через общие собрания владельцев и отчеты совета и президента партнерства. Да, и сам совет ТСЖ – это граждане, которые живут в одном доме, они напрямую заинтересованы в улучшении управляемых объектов.

Другое – то, что ТСЖ, чтобы управлять домом, может нанять управляющую компанию и влиять на ее решения, в отличие от арендаторов, которые поддерживают прямые договорные отношения с ним.

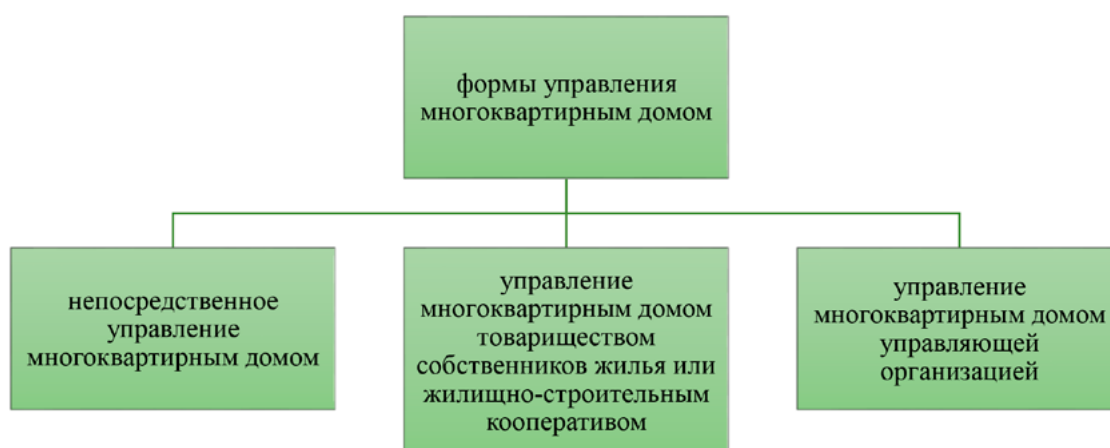
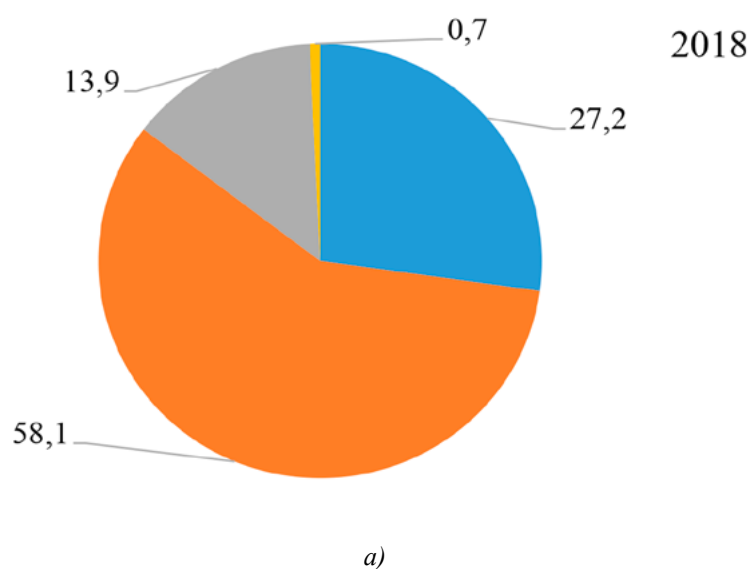


Рис. 1. Формы управления многоквартирным домом



Рис. 2. Распределение многоквартирных домов по способам управления за 2018-2019 годы



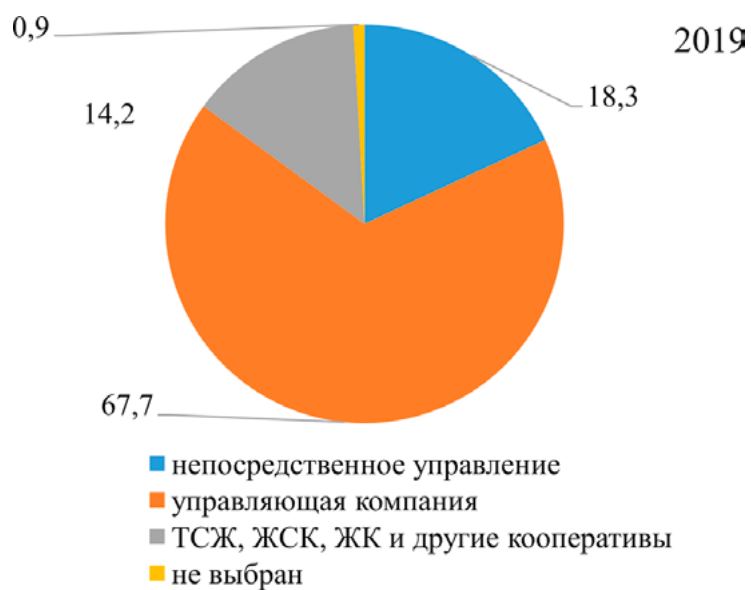


Рис. 3. Динамика структуры многоквартирных домов по способам управления за 2018-2019 годы

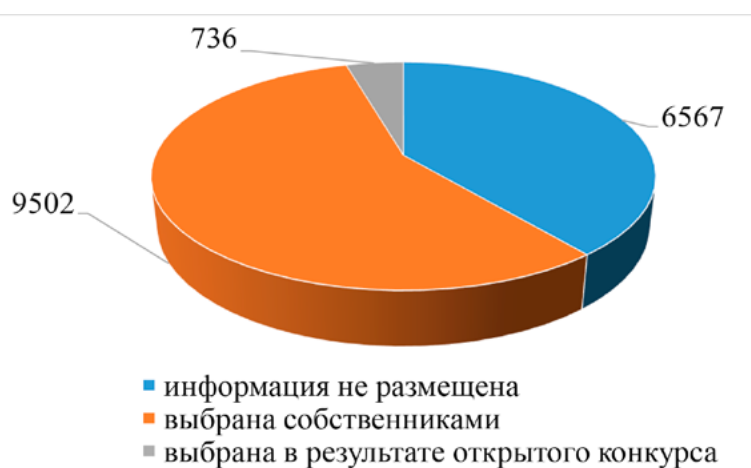


Рис. 4. Оценка выбора управляющей компании в Ростовской области за 2019 г.

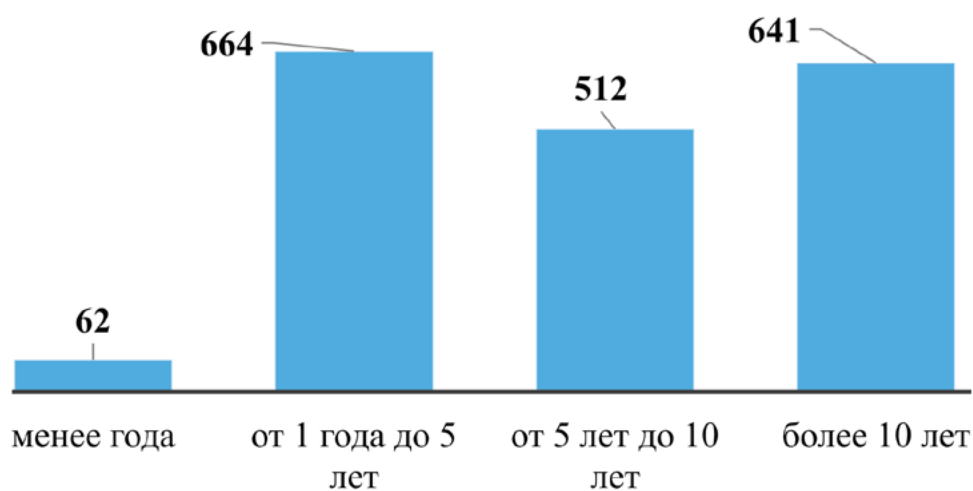


Рис. 5. Распределение управляющих организаций в зависимости от среднего срока управления многоквартирными домами за 2019 г.

Кроме того, ТСЖ может заниматься прибыльной деятельностью (сдача в аренду рекламных площадей на стенах дома и пустующих помещений общей собственности), а полученные средства направлять на ремонт и благоустройство дома. Так же ТСЖ, самостоятельно на специальном счету накапливает деньги для капитального ремонта дома, следовательно, в данном варианте управления не будет ситуации, как в отношении с управляющей компанией [9,10].

Управление фондами недвижимости напрямую влияет на его состояние и, следовательно, на качество жизни людей, которые там живут. Особенно остро стоит вопрос выбора формы управления, с которой сталкиваются владельцы помещений в многоквартирном доме. Пока не выяснено, какая форма управления лучше, поэтому эта проблема актуальна.

Для Ростовской области были получены следующие данные о числе многоквартирных домов, которые находятся в управлении одной из форм управления многоквартирным домом, представленные на рисунке 2.

Из вышеприведенного рисунка видно, что в Ростовской области за 2019 г. насчитано 16717 многоквартирных домов, что на 17,5% меньше, чем в 2018 г.

На рисунке 3 представлена динамика структуры многоквартирных домов по способам управления за 2018-2019 годы.

Большая часть собственников многоквартирных домов своей формой управления выбрали управляющую компанию 58,1% в 2018 г. и 67,7% в 2019 г. Наблюдается динамика роста, т.к. данная форма управления является наиболее популярной у собственников многоквартирных домов. Под их управлением преимущественно находятся высотные многоквартирные дома различного времени постройки.

На втором месте за 2018-2019 г. находится форма непосредственного управления 27,2% и 18,3% соответственно. Данный вид управления выбран собственниками малоэтажных домов, количество квартир в которых не более 8.

На третьем месте находится форма ТСЖ, ЖСК, ЖК (в 2018 г. – 13,9%, в 2019 г. – 14,2%). Такой способ управления преимущественно выбирают собственники квартир в новостройках

Отрицательным моментом является то, что в 0,7% в 2018 г. и в 0,9% в 2019 г. многоквартирных домов не реализована система управления. Это говорит о том, что собственники не могут понять преимущества и недостатки форм управления многоквартирными домами. Одной из причин возможно является то, что конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по состоянию в 2019 г. органом местного самоуправления в Ростовской области не проводилось. Второй причиной является то, что это могут быть малоэтажные дома на несколько хозяев. С целью решения данной проблемы в 2019 г. были приняты поправки по формам управления многоквартирными домами. Многоквартирные дома, не выбравшие не одну из форм управления, будут автоматически попадать под временное управление.

На рисунке 4 представлена оценка выбора управляющей компании в Ростовской области за 2019 г. Из данного рисунка видно, что большей популярностью по выбору формы управления являются собрания собственников многоквартирных домов.

Проанализируем распределение управляющих организаций в зависимости от среднего срока управления многоквартирными домами (рисунок 5).

Из вышеприведенного рисунка 5 видно, что большинство собственников многоквартирных домов предпочитают заключать среднесрочный договор со сроком от 1 года до 5 лет, на втором месте – договора со сроком более 10 лет.

Рынок предоставления услуг по управлению жилыми домами в Ростовской области недостаточно привлекателен из-за высокого уровня износа муниципальной инфраструктуры и поздней оплаты счетов за коммунальные услуги потребителями. Конкурентная среда слабо развита, но число субъектов хозяйствования, выходящих на рынок, растет. Итак, рынок находится на стадии формирования и развития.

За рубежом сектор недвижимости в жилищном секторе широко развит и профессионален. Он представлен различными управляющими компаниями, которые работают на основе договоров управленческого обслуживания за управ-

ленческое вознаграждение [11,12]. То есть управляющая компания выступает своего рода посредником между собственником и сервисными организациями, предоставляющими управленческие услуги.

Если собственник не планирует сдавать жилье в аренду, то управляющие не требуются: достаточно просто регулярно зачислять средства для оплаты коммунальных платежей и налогов – с этим большинство владельцев справляются без помощи профессионалов. Однако если собственник собирается сдавать зарубежную недвижимость, проводя при этом большую часть времени на родине, ему стоит задуматься о поиске управляющего. Если у владельца нет родственников или знакомых за рубежом, заботу о собственности можно доверить агентству недвижимости или застройщику [13].

Агентства недвижимости предлагают услуги управления клиентам, купившим у них недвижимость. Например, такая практика распространена в Германии: иностранные инвесторы покупают квартиры в доходных домах у риелторской фирмы и сразу же заключают с ней договор управления. Далее всеми вопросами, связанными с арендой и содержанием жилья, занимаются представители этой фирмы [14]. В этом случае агентства недвижимости удобны тем, что они предоставляют все необходимые виды услуг в одном месте, и покупателям не приходится искать две разные компании для оформления сделки и последующего обслуживания жилья [15,16].

Застройщики (точнее, отделы строительных компаний, специализирующие-

ся на менеджменте недвижимости) часто занимаются управлением возведёнными объектами – как правило, апартаментами в курортных комплексах. Договор управления заключается с собственниками одновременно при подписании договора купли-продажи. Такая практика особенно распространена в Болгарии, Испании, Черногории и некоторых других курортных странах и касается тех собственников, которые пользуются жильём один или два раза в год, а всё остальное время сдают недвижимость в аренду.

Даже если недвижимость не сдаётся в аренду, она может быть объектом управления ТСЖ или специализированной управляющей компанией.

Управляющая компания, в отличие от агентств недвижимости и застройщиков, не помогает собственникам сдавать жильё в аренду, но занимается всеми административными вопросами, связанными с содержанием, ремонтом и оплатой коммунальных услуг представителей.

Таким образом, управляющие компании – это организации, специализирующиеся исключительно на управлении, то есть на обслуживании жилья и консалтинговых услугах. Управляющие компании заключают договора с поставщиками услуг, нанимают обслуживающий персонал и следят за тем, чтобы собственникам жилья оказывался качественный сервис. Поэтому агентства недвижимости, не занимающиеся управлением непосредственно, помогают управляющей компании обслуживать свои объекты и интересы собственников.

Библиографический список

1. Масленникова Л.В. Признание граждан малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по законодательству Краснодарского края / Л.В. Масленникова, В.О. Косенко // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2014. – №100. – С. 1568-1587.
2. Гонгало Б.М. Гражданское право / под ред. Гонгало Б.М. – М.: Статут, 2016. – 511 с.
3. Белозеров С.А. Модернизация сферы ЖКХ как фактор повышения уровня жизни населения России / С.А. Белозеров, А.Э. Ващук // Уровень жизни населения регионов России. – 2017. – № 12. – С. 47-57.
4. Рахмеева И.И. Управляемые параметры системы оценки регулирующего воздействия региона / И.И. Рахмеева // Управленец. – 2018. Т. 9. – № 5. – С. 48-57

5. Калашникова Н.Ю. Экономика недвижимости / Н.Ю. Калашникова. – Архангельск: Изд-во САФУ, 2014. – 183 с.
6. Васильева Н.В. Зарубежный опыт государственного регулирования жилищной сферы: экономико-правовые аспекты / Н.В. Васильева // Законодательство и экономика. – 2012. – № 7. – С. 55.
7. Шаталов М.А. Обоснование адаптивных инструментов обеспечения устойчивого развития региональных экономических систем / М.А. Шаталов // Вестник НГИЭИ. – 2017. – № 1 (68). – С. 75-83.
8. Лысенко А.Н. Система социально-экономической безопасности региона: сущность, структура, угрозы, механизм управления / А.Н. Лысенко // Управление устойчивым развитием. – 2019. – № 2 (21). – С. 32-39.
9. Экономика недвижимости: учеб. пособие / сост. И.В. Чижанькова, Н.В. Булей, Н.Ф. Бондалетова. – М.: Перспектива, 2016. – 324 с.
10. Арьков С. В. Проблемы управления жилым хозяйством; факторы, влияющие на эффективность управления жилищным фондом и методические подходы к его управлению / С.В. Арьков // Экономика строительства. – 2016. – № 6. – С. 72-77.
11. Попиков А.А. Влияние предпочтений современного поколения потребителей на развитие организаций / А.А. Попиков // Политика импортозамещения: проблемы и перспективы: материалы Всерос. заоч. науч.-практ. конф., Воронеж, 3 марта 2017 г. – Воронеж, 2017. – С. 371–375.
12. Солопова Н.А. Реорганизация системы управления жилищно-коммунальным хозяйством на основе сбалансированного управления / Н.А. Солопова. – Новосибирск: Изд. АНС «СибАК», 2019. – 140 с
13. Yumashev, A., Ślusarczyk, B., Kondrashev, S., Mikhaylov, A. Global indicators of sustainable development: Evaluation of the influence of the human development index on consumption and quality of energy (2020) *Energies*, 13 (11), art. no. 2768. doi: 10.3390/en13112768
14. Лачинина Т.А., Казаков М.Ю., Чистяков М.С. Региональное развитие через усовершенствование реализации муниципальных функций в электронном виде посредством разработки административных регламентов // Вопросы управления. – 2017. – №1(44). – С. 48-58.
15. Zolkin A.L., Aygumov T.G., Pakhomova A.I., Bobkov V.V. Research of modern opportunities for obtaining the grant support for innovative projects financing// IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Krasnoyarsk Science and Technology City Hall. Krasnoyarsk, Russian Federation, 2021. P. 22032. DOI: 10.1088/1755-1315/677/2/022032
16. Амирова Э.Ф., Шахова Л.О., Золкин А.Л. Экономическая эффективность международного обмена и проблемы свободной торговли и протекционизма// Российская экономика: взгляд в будущее. Материалы VII Международной научно-практической конференции. Отв. редактор Я.Ю. Радюкова. – Тамбов, 2021. – С. 11-16.