

СОВРЕМЕННОЕ СТОЯНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Хамзин Марат Илдусович

Студент

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (МГСУ)

Саратов, Россия

THE CURRENT STATE OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES OF THE RUSSIAN FEDERATION

Khamzin Marat Ildusovich

Student

Moscow State University of Civil Engineering (MGSU)

Saratov, Russia

Аннотация. В статье рассмотрено текущее состояние жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации. Описываются основные проблемы отрасли, предложены способы их решений. Выявлено положение управляющих организаций и собственников в рамках текущего законодательства.

Abstract. The article considers the current state of housing and communal services in the Russian Federation. The main problems of the industry are described, ways of their solutions are proposed. The position of managing organizations and owners within the current legislation is revealed.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, управляющая организация, многоквартирные дома, товарищество собственников жилья, лицензирование, энергоэффективность, содержание.

Key words: housing and communal services, management company, apartment houses, homeowners' association, licensing, energy efficiency, maintenance.

Современное состояние одной из базовых отраслей экономики нашей страны жилищно-коммунального хозяйства, в настоящий момент удручающе низкое или кризисное. Данная ситуация, в целом, сложилась из-за не проработанной общенациональной стратегии развития этой отрасли.

С сохранением государственного регулирования продолжают оставаться главные проблемы жилищно-коммунального хозяйства. Профильные системообразующие организации являются государственными и с каждым годом предполагают сокращение участия частного капитала в лице управляющих организаций. Данная тенденция окончательно закреплена в ЖК РФ необходимостью обязательного Лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами. Стоит учитывать, что лицензирование должно происходить каждые 5 лет [8, ст. 192].

Такая сложная и в целом кардинально меняющаяся с каждым годом законодательная база, создает сложности и всевозможные затруднения ее выполнения. Уровень поддержки, доверия со стороны государства в лице контролирующих органов (муниципалитетов, ГЖИ) к УО, как показали 2020-2021 года, в сложной эпидемиологической ситуации, является очень низким и не предполагает никакой попытки помощи в разрешении усугубившихся проблем.

В связи с этим, жилищно-коммунальному хозяйству требуются меры по восстановлению и нормализации ситуации в отрасли, являющейся жизненно важной.

Стабилизация кризисной ситуации и приведение ее на плато возможна только при условии вливания частных инвестиций, материальной и законодательной поддержки управляющих организаций и применения самых эффективных рыночных инструментов.

Согласно ЖК РФ существует несколько способов управления многоквартирным домом [7, с. 223]:

непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД, даже если собственники не принимали участия в общем собрании собственников. Общее собрание может быть проведено как в форме собрания (совместное присутствие) так и в форме заочного голосования.

Выбор способа управления зависит от того, сколько помещений в доме (жилых и нежилых), насколько платёжеспособны, дисциплинированы и активны жители, и насколько они заинтересованы в более комфортных условиях проживания [7, с. 145].

Управление МКД требует определенных знаний, навыков, технического состояния многоквартирного дома, уровня социальной обеспеченности собственников помещений предпочтительней передать функции по управлению домом профессионалам, т.е. управляющей организации, или принимать решение о создании товарищества собственников жилья из активных жителей, наиболее заинтересованных в проживании в более комфортных условиях.

Стоит учитывать, что при непосредственном управлении МКД собственники помещений в нем сами решают все общие вопросы управления, на что необходимо, кроме всего перечисленного, еще и наличие свободного времени.

Одной из основных проблем является некомпетентность собственников в вопросах управления многоквартирным домом и связанное с этим нежелание, что то изменить, преобразовать.

Я считаю, что в сложившейся законодательной базе наиболее нейтральным и проверенным решением для собственников, является создание ТСЖ на базе нескольких многоквартирных домов расположенных друг от друга в непосредственной близости. Законодательно такая возможность прописана в ст. 136 ЖК РФ [6, с. 34].

В данном случае, Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, которые отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов ТСЖ. Далее, собственники через ТСЖ имеют возможность заключить договор управления или обслуживания с управляющей организацией.

При заключении ТСЖ договора на обслуживание многоквартирного дома с управляющей организацией, вторая выступит в качестве подрядной организации. ТСЖ сохранит за собой все полномочия по управлению многоквартирным домом [2, с. 173]. Стоимость и условия договора обслуживания определяются УК и ТСЖ по взаимному согласию. Договор будет заключен товариществом на основании решения органа правления ТСЖ в строгом соответствии со сметой доходов и расходов на год. В случае ненадлежащего качества выполненных работ и оказываемых услуг, собственники должны будут обратиться к товариществу к ТСЖ. Общее собрание членов ТСЖ утверждает взносы на содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества МКД, решением по смете доходов и расходов товарищества на год.

Считаю, данное взаимодействие оптимальным решением в сложившейся законодательной ситуации. При заключении же договора обслуживания у ТСЖ остаётся абсолютное право на управление многоквартирным домом и расходование собранных с собственников помещений денежных средств.

Собственникам стоит также прописать в уставе важный момент. Право на заключение договора управления имеет общее собрание членов ТСЖ. Данное требование позволит собственникам всем вместе выбирать управляющую организацию, поможет пресечь, если орган правления ТСЖ попытается сам заключить договор управления с управляющей организацией.

Общее собрание членов ТСЖ совместно с правлением должно принять план управления многоквартирными домами, для грамотного и рационального управления и грамотного распределения взносов собственников.

Цели управления многоквартирным домом устанавливаются собственниками помещений, однако если на данном этапе это представляется затруднительным, задача правления ТСЖ совместно с управляющей организацией предложить собственникам разные варианты целей управления. Цели управления желательно распределить по областям. К примеру, обеспечить дополнительную собираемость платежей; и повысить энергоэффективность дома [1, с. 299]. В ходе выполнения необходимых мероприятий, необходимо анализировать и обсуждать дальнейший ход работы. Благодаря возможности проведения общего собрания собственников с использованием информационных систем, обсуждение дальнейших мероприятий станет неотъемлемой частью в цепочке взаимодействия между собственниками [6, с. 50].

Несмотря на определенные неизбежные сложности, с которыми сталкивается сфера жилищно-коммунального хозяйства, в ходе постоянной перестройки, намечается тенденция к постепенному сокращению прав и полномочий у управляющих организаций представляющих интересы собственников. Итог таких мероприятий – уменьшение количества управляющих организаций на рынке. Это приведет к увеличению тарифов на содержание и снижению качества оказываемых услуг.

Библиографический список:

1. Баранова, В.В. Механизмы управления жилищно-коммунальным хозяйством [Текст] / В.В. Баранова, О.Я. Гилева, К.Ю. Доладов, Е.Е. Ермолаев, А.М. Фролов - Самарск. гос. арх. строит. ун-т. - Самара, 2010. С. 302 . - Библиогр.: С. 299-301.

2. Ермолаев, Е.Е. Система управление проектами в сфере коммунального хозяйства [Текст] /Е.Е. Ермолаев Самарск. гос. арх. строит. ун-т. - Самара, 2011. - 186 с. - Библиогр.: С. 173-174.
3. Иваненко Л.В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами / Л.В. Иваненко // Вестник УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: Экономика. - 2014. - № 1 (7).
4. Панферова Е. В. Развитие государственно-частного партнерства: проблемы и перспективы // Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2016.
5. Моргунова Г. А. Проблемы определения и содержания термина «управление многоквартирными домами» на современном этапе // Науковедение. - 2012. - № 4. - URL: <http://publ.naukovedenie.ru>.
6. Макаров Г. Отечественный и зарубежный опыт самоуправления в городских многоквартирных домах / Г. Макаров // Хозяйство и право. - 2011. - № 6.
7. Экономика и управление жилищно-коммунальным хозяйством/ под. общ. ред. профессора П. Г. Грабового, профессора Кирилловой А.Н. Московский государственный строительный университет, Национальный исследовательский университет; - М.: АСВ, Просветитель, 2019. – С. 669.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.06.202, с изм. от 28.12.021) [Электронный ресурс] <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 27.01.2022 г.)

© М.И. Хамзин, 2022