**Отечественная практика системы управления**

**жилищно-коммунальным комплексом**

**Петрухин Александр Васильевич**

студент магистратуры

|  |
| --- |
| Московский финансово-юридический университет МФЮА  Россия г. Москва |

Переход России к рыночным отношениям еще в 1990-е годы затребовал от власти обеспечение новой системы поставки и контроля ресурсов коммунальной сферы, так, в 1996 году был выпущен новый закон «О ТСЖ», что предоставил право управления общим жилым имуществом собственникам жилья, обеспечивая эксплуатацию и ремонт основных сетей коммуникаций[[1]](#footnote-1).

После принятия Жилищного кодекса (далее ЖК) данный закон утратил силу и сейчас данное товарищество основывается на нормах ЖК РФ. Так, нормы статей 45-48 ЖК РФ гласят о создании ТСЖ в многоквартирных домах, которое может основано только на общем собрании собственников жилья в данном доме[[2]](#footnote-2). Решение о создании в их доме данного товарищества может быть принято на общем собрании большинством голосов, при этом не рассматривается общее количество собственников, а только присутствующие на собрании. Такое положение закреплено в ст 136 ЖК РФ.

Норма ст. 141 ЖК РФ гласит, что если в состав товарищества входит менее половины собственников жилья конкретного многоквартирного дома, то такое товарищество подлежит ликвидации. При создании ТСЖ необходимо также создавать и управленческие органы, где высшим органом считается общее собрание членов, избираемое Правлением, которое является действующим исполнительным органом. Правлением избирается председатель правления ТСЖ сроком на два года, который имеет право действовать без доверенности и от имени всего ТСЖ, обладая при этом правом подписи за всех членов ТСЖ. Такие положения закреплены в статьях 144-149 ЖК РФ.

Контроль за финансовой и хозяйственной деятельностью ТСЖ осуществляет Ревизионная комиссия, деятельность которой регламентирована ст. 150-153 ЖК РФ.

ТСЖ не является коммерческой организацией, а, соответственно, не имеет своей конечной целью получение прибыли. Главным преимуществом в тСЖ является тот факт, что управлением домом и ремонтом в нем занимаются заинтересованные в том лица, которые самостоятельно определяют основные положения и направления ремонта и управления домом и принадлежащим им имуществом. К недостаткам ТСЖ можно отнести: низкий уровень инициативности жильцов, необходимость членских взносов, сложности сбора денежных средств на капитальный ремонт, замену лифта и иных коммуникаций.

Представим управление многоквартирным домом в виде схемы на рисунке 1.

Второй формой управления многоквартирным домом считаются жилищно-строительные кооперативы (далее - ЖСК), которые призваны объединять будущих собственников данного жилья и самостоятельно управлять процессом строительства такого дома и контролировать имущество кооператива.



Рисунок 1 — Схема управления многоквартирным домом при ТСЖ

Жилищный кооператив выступает в роли застройщика жилья, что регламентировано ст 110 ЖК РФ. Для создания ЖСК необходимо как минимум пять участников, при этом наибольшее их число не должно превышать количество квартир в данном доме. Решение об организации такого кооператива принимается учредителями на основании ст. 112 ЖК РФ. ЖСК аналогично ТСЖ требует создание своего органа управления, которым здесь является общее собрание членов ЖСК: в случае когда количество членов ЖСК превышает пятьдесят человек, то высшим органом управления выступает конференция, которая избирается из числа членов ЖСК, Аналогично ТСЖ главенствующую должность занимает Председатель ЖСК и Правление, что регламентировано ст. 115 ЖК РФ. Председатель ЖСК также имеет право выступать без доверенности от имени собственников жилья, полагаясь на нормы ст. 119 ЖК РФ. Здесь, аналогично ТСЖ, контролирующим органом выступает Ревизионная комиссия, у которой, на основании ст. 120 ЖК РФ, имеется свой председатель. По основаниям, указанным в ст. 61 ГК РФ, ЖСК может быть ликвидировано как и любое юридическое лицо в России.

Рассматривая ЖСК как форму управления, можно выявить преимущества и недостатки.

Так к преимуществам можно отнести следующее:

* меньшее число административных барьеров,
* снижение стоимости будущего жилья,
* паевые взносы не облагаются налогом.

При этом следует учитывать и недостатки данного вида управления:

* отсутствие государственных гарантий,
* сложные юридические процедуры,
* невозможность определить конечную стоимость жилья и срок окончания строительства

Такие недостатки делают данный вид управления не самым привлекательным для собственников жилья.

Представим схему управления ЖСК в многоквартирном доме в виде рисунка 2.

Самым распространенным видом управления многоквартирными домами в России выступает жилищно-коммунальное хозяйство (далее - ЖКХ). ЖКХ в отличии от рассмотренных видов управления многоквартирными домами предусматривает получение прибыли, работая как любая коммерческая организация. Данная управляющая компания является юридическим лицом, которое создается для управления, эксплуатации, санитарного и технического содержания жилого фонда на основании возмездного договора, заключенного управляющей компанией и собственником жилья.



Рисунок 2 - Схема управления ЖСК многоквартирным домом

Такой договор должен включать в себя состав имущества данной компании, перечень выполняемых ею работ, а также порядок определения цены и тарифов на обслуживание. При этом должен быть прописан порядок контроля за деятельностью данной управляющей компании. Такие положения регламентируются ч.3 ст. 161 ЖК РФ. Данный договор заключается сроком не менее чем на один год, но при этом не превышая пяти лет со дня заключения. Расторжение договора с управляющей компанией основывается на законодательстве по договорному праву, а именно регламентируется нормами ГК РФ. При этом, если управляющая компания не выполняет свои обязательства, прописанные в договоре, то и собственники жилья могут также отказаться от исполнения своих обязанностей и расторгнуть договор на оказание услуг ЖКХ с данной управляющей компанией на основании п. 2 ч. 8 ст. 161 ЖК РФ. В данной норме говорится, что у управляющей компании имеется тридцатидневный срок на исполнение обязательств по передаче всей документации по многоквартирным домам и своей деятельности в них иной вновь выбранной организации по управлению ЖКХ либо ТСЖ на выбор собственников.

В отличии от предыдущих видов управления жилищно-коммунальным имуществом у ЖКХ имеется много преимуществ, к примеру, высококвалифицированные специалисты, а также большая материально-техническая база и наличие связей, что позволяет ей быстрее адаптироваться к изменениям в законодательстве в сфере ЖКХ. К преимуществам также можно отнести и регулирование отношений между компанией и собственникам договором, где четко прописаны обязанности сторон, не исполнение которых приводит к его расторжению, что совмещено с возмещением ущерба. Однако, управляющая компания обладает также и недостатками, о чем говорит непрозрачность их деятельности для собственников жилья, точнее, собственники не видят куда расходуются деньги после поступления их на счет данной компании. При этом большая часть проблем по многоквартирному дому остается не решенной, так как часть работ остается по большей части не выполнена либо выполнена не качественно по причине высокой степени износа основного фонда всех систем коммуникации.

Представим схему управления ЖКХ многоквартирным домом на рисунке 3.

Современные проблемы управления жилищно-коммунальным хозяйством в России характеризуются рядом сложностей и вызовов, которые обуславливают необходимость постоянной работы над улучшением и совершенствованием данной сферы. В числе ключевых проблем можно выделить следующие:



Рисунок 3 - Схема управления УК многоквартирным домом

Недостаточное финансирование и инвестиции в развитие инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, что приводит к старению и износу инженерных систем, ухудшению качества жилищного фонда, а также невозможности проведения капитального ремонта и модернизации объектов. Это обусловлено, в том числе, неравномерным распределением финансовых ресурсов и недостаточной прозрачностью бюджетных расходов в данной сфере.

Низкая эффективность и прозрачность управления жилищно-коммунальным хозяйством, связанная с недостаточным контролем со стороны государственных и муниципальных органов, а также с отсутствием четкой и понятной системы распределения ответственности между различными участниками данной сферы. Также существует проблема коррупции и непрофессионализма в управлении жилищным сектором.

Вопросы качества и доступности предоставления жилищно-коммунальных услуг населению, вызванные неравномерным развитием разных территорий, дефицитом квалифицированных специалистов и предприятий, а также недостаточным внедрением современных технологий и стандартов обслуживания. Существует недостаточное количество высококачественных предприятий, обслуживающих жилищно-коммунальный сектор, что ведет к низкому уровню удовлетворенности населения предоставляемыми услугами.

Проблемы в области обращения с твердыми бытовыми отходами, которые связаны с переполнением мусорных полигонов, отсутствием раздельного сбора и переработки отходов, а также с низким уровнем экологического сознания населения и недостаточным применением инновационных подходов в данной сфере.

Эти проблемы могут приводить к ухудшению состояния окружающей среды, негативным последствиям для здоровья населения и повышению социального недовольства.

Высокая энергоемкость и ресурсозатратность жилищно-коммунального хозяйства, проявляющиеся в износе тепловых и электрических сетей, низкой энергетической эффективности зданий и инженерных систем, а также в зависимости от импорта энергоресурсов и недостаточном использовании возобновляемых источников энергии. В результате возникает необходимость модернизации систем энергообеспечения и повышения энергетической эффективности жилищного сектора.

Недостаточная доступность качественного и доступного жилья для широких слоев населения, особенно для молодых семей, пенсионеров и малоимущих граждан. Это связано с высокими ценами на жилье, несоответствием предложения и спроса, а также с недостаточным развитием программ социального жилья и государственной поддержки в сфере жилищного обеспечения. Для решения этой проблемы необходимо расширять программы доступного жилья и социальной ипотеки, а также активизировать строительство нового жилищного фонда.

Неэффективное и несбалансированное использование земельных ресурсов в городских и пригородных зонах, что может привести к нерациональному освоению территорий, ухудшению экологии и качества жизни населения. Важно определить приоритеты и стратегии развития городских и пригородных территорий, а также учесть потребности и интересы местного населения.

Недостаточная интеграция участников жилищно-коммунального хозяйства в системе международного и межрегионального сотрудничества, что затрудняет обмен опытом, передачу инноваций и привлечение иностранных инвестиций в развитие жилищно-коммунального хозяйства России. Для улучшения этой ситуации необходимо активизировать международное сотрудничество, участие в международных программах и проектах, а также привлечение зарубежного опыта и технологий для модернизации отрасли.

Отсутствие долгосрочной и четко сформулированной стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства, что ведет к нерациональному использованию ресурсов, отсутствию системного подхода и непредсказуемости для участников рынка. Разработка такой стратегии должна учитывать текущие и будущие вызовы и потребности, а также должна быть реализована с привлечением всех заинтересованных сторон.

Сложности в обеспечении безопасности жилищного фонда, которые связаны с плохим состоянием инженерных систем, угрозами техногенных и природных катастроф, а также с низкой готовностью и осведомленностью населения о мерах безопасности и профилактики чрезвычайных ситуаций.

Для решения этой проблемы требуется улучшение контроля за состоянием инфраструктуры, проведение профилактических мероприятий, а также повышение информированности и сознательности граждан в вопросах безопасности.

Проблема доступности и качества жилищно-коммунальных услуг для людей с ограниченными возможностями и маломобильными группами населения, что требует внедрения принципов универсального дизайна, разработки специализированных программ и мер по обеспечению доступности жилья и коммунальных услуг для этой категории граждан.

В целом, современные проблемы управления жилищно-коммунальным хозяйством в России требуют комплексного подхода и совместных усилий государства, муниципалитетов, бизнеса и общества для их решения. Только таким образом можно достичь стабильного и устойчивого развития жилищно-коммунального сектора, повысить уровень и качество жизни населения, а также обеспечить экологическую безопасность и устойчивость городской среды.

Для решения вышеупомянутых проблем следует принимать меры в различных направлениях, включая:

1. Привлечение инвестиций для модернизации и развития жилищно-коммунальной инфраструктуры, что позволит обновить сети и оборудование, повысить энергоэффективность и снизить ресурсозатратность отрасли.

2. Усиление контроля и внедрение прозрачных механизмов управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства, что позволит более эффективно использовать имеющиеся ресурсы, предотвратить коррупцию и повысить уровень доверия населения к органам власти и управляющим компаниям.

3. Разработка и реализация программ социального жилья и ипотечного кредитования, обеспечивающих доступ к качественному жилью для молодых семей, пенсионеров и малоимущих граждан.

4. Внедрение инновационных технологий и передового опыта в сфере жилищно-коммунального хозяйства, что способствует повышению качества и доступности предоставляемых услуг, снижению издержек и улучшению экологической ситуации.

5. Развитие системы раздельного сбора и переработки твердых бытовых отходов, создание современных мусороперерабатывающих заводов и развитие инфраструктуры для утилизации отходов.

6. Реализация мер по обеспечению доступности и качества жилищно-коммунальных услуг для людей с ограниченными возможностями и маломобильными группами населения, в том числе через внедрение принципов универсального дизайна и адаптацию жилья для их нужд.

7. Разработка и внедрение долгосрочной стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства, учитывающей современные вызовы и потребности, а также привлекающей заинтересованные стороны для реализации общих целей и задач.

8. Укрепление международного сотрудничества в сфере жилищно-коммунального хозяйства, участие в международных программах и проектах, обмен опытом и технологиями с зарубежными партнерами, а также привлечение иностранных инвестиций для развития отрасли.

9. Осуществление мер по повышению безопасности жилищного фонда, включая улучшение контроля за состоянием инженерных систем, проведение профилактических мероприятий, а также обучение и информирование населения о мерах безопасности и профилактики чрезвычайных ситуаций.

10. Повышение экологической культуры и сознания населения в вопросах сохранения окружающей среды, рационального использования ресурсов и участия в решении экологических проблем на местном уровне.

Современные проблемы управления жилищно-коммунальным хозяйством в России требуют комплексного и системного подхода, активного взаимодействия государства, муниципалитетов, бизнеса и общества. Решение этих проблем позволит обеспечить устойчивое развитие жилищно-коммунального сектора, повысить качество жизни населения и способствовать созданию благоприятной и экологически безопасной городской среды.

Подводя итоги можно выделить две основные формы управления многоквартирными домами в России — это ТСЖ и управляющая компания (далее — УК). Так, при управлении многоквартирным домом ТСж отличается от управления УК тем, что собственники помещений принимают активное участие в управлении. ТСЖ имеет право предоставлять в пользование часть общего имущества дома и арендовать его третьим лицам, а также получать или приобретать земельные участки в общую долевую собственность для различных строительных и эксплуатационных нужд. Срок деятельности ТСЖ не ограничен, если это не предусмотрено уставом.

УК, в отличие от ТСЖ, осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии и заключенного договора. Она несет ответственность перед собственниками помещений за качество предоставляемых услуг, согласно законодательству о защите прав потребителей. Срок деятельности управляющей организации ограничивается договором управления.

Таким образом, отечественное жилищное законодательство дает возможность собственникам помещений выбрать наиболее удобный способ управления многоквартирным домом, учитывая отношения как с другими собственниками, так и с третьими лицами.

Литература:

1. Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.11.1994 г. №51-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: http://www.consultant.ru/ Указ Президента Российской Федерации от 28.04.1997 г. № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 05.05.1997.№ 18., ст.2131.
2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. От 12.12.2023) // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
3. Сайт о странах, городах, статистике населения [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.statdata.ru/home

1. Гражданский кодекс РФ [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.11.1994 г. №51-ФЗ // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: http://www.consultant.ru/ [↑](#footnote-ref-1)
2. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. От 12.12.2023) // Консультант Плюс: справочно-правовая система. Режим доступа: http://www.consultant.ru/ [↑](#footnote-ref-2)