

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ. ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ И ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

Долгов Денис Игоревич

студент

РАНХиГС, г. Москва

Аннотация. Способы управления МКД, положительная сторона, отрицательная сторона, какой способ выбрать

Управление многоквартирным домом является услугой, которая оказывается собственникам дома.

Они имеют право полностью взять все в свои руки или передать управление специализированной организации.

Действующим законодательством предусмотрено три возможных способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в нем;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией. Аналоги некоторых из этих способов использовались в России и ранее.

Представляется, что наиболее выгодным для собственников квартир является управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом, предшественниками которых в дореволюционной России были домостроительные общества, а в советское время — жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТы).

Что касается способа управления многоквартирным домом, то он согласно части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации выбирается на общем собрании собственников помещений в нем и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Самым дешевым способом является непосредственное управление, так как в этом случае собственники напрямую, минуя посредников, заключают договор с ресурсоснабжающими организациями.

При управлении управляющей организацией появляется посредник в лице таковой, а при управлении домом ТСЖ или ЖСК они могут либо самостоятельно осуществлять управление, либо привлечь для этого управляющую компанию.

Таким образом, могут быть и два посредника между собственником и ресурсоснабжающей организацией — ТСЖ или ЖСК и управляющая компания.

При выборе непосредственного управления многоквартирным собственниками помещений в таком доме целесообразно выбрать: подрядные организации, или совет многоквартирного дома, или уполномоченное лицо, которое будет действовать от имени собственников и в их интересах.

Систему управления многоквартирным домом составляет целый ряд аспектов организационного и правового характера.

Российское законодательство регулирует многие отрасли жизни. Не исключением является и система управления многоквартирным домом. Трудность заключается в том, что многие акты, повторяя положения ЖК, вносят дополнительные правила, вместо того чтобы уточнять имеющиеся. Вдобавок нормативный материал разбросан по многочисленным актам, многие из которых противоречат друг другу.

Нельзя сбрасывать со счетов и мнение судебных инстанций. КС, например, периодически разъясняет положения ЖК и иных нормативных актов. К сожалению, его позиции не всегда учитываются судьями при принятии решений.

Правовая система управления многоквартирным домом является сложным явлением, и уходит немало времени на его изучение.

Постановление Правительства Российской Федерации непосредственно затрагивает главные нюансы управления и прямо или косвенно ссылается на другие документы.

Закон предоставляет несколько способов организации управления многоквартирным домом. Сособственники вправе выбрать тот, который им подходит больше всего.

Создание объединения потребует большей степени сотрудничества, но дает возможность гражданам самим управлять общим имуществом. Руководство ТСЖ или кооператива внимательнее относится к нуждам жильцов. Принимается во внимание мнение о размере тарифов и перечне услуг.

Правление объединения же зависит от собственных соседей.

Правовая система управления многоквартирным домом представляет пласт нормативно-правовых актов (ЖК, отдельные законы, постановления правительства Российской Федерации, решения местных органов власти).

Постоянно изменяющиеся требования законодательства, усложнение многих процессов провоцируют рост нагрузки на лиц, которые ответственны за управление.

Для того, чтобы улучшить их жизнь, создаются специализированные программы, например система управления многоквартирным домом (МЦФЭР).

Список литературы:

1. Аринцева О.П., Блех Е.М., Богомольный Е.И., Шерешовец Е.В.Общее собрание собственников помещений. Инструкция по применению. ЖКХ для всех: методическое пособие. Изд.: Проспект, 2017. 64 с
2. Васильева Р.А. Договор управления многоквартирным домом. М.: Юстицинформ, 2017.
3. Куликовский А.А.Закон и право. Многоквартирный дом как объект управления ТСЖ.
URL: [http:// naukarus.com/mnogokvartirnyy-dom-kak-obekt-upravleniya-tszh](http://naukarus.com/mnogokvartirnyy-dom-kak-obekt-upravleniya-tszh)(дата обращения: 01.07.2019)
4. Свит Ю.П.Актуальные проблемы управления многоквартирными домами: диссертация. 2018 // URL: <http://отрасли-права.рф/article/28321> (дата обращения: 05.07.2019)