

УДК 643.01

***ОСОБЕННОСТИ СОВРЕМЕННОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ  
УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ЖИЛЫХ ДОМОВ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ***

***Букин С.Н.,***

*к.э.н, доцент кафедры «Землеустройство и геодезия»*

*ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и  
строительства»*

*Пенза, Россия*

**Аннотация:** в статье рассмотрены основные проблемы современного состояния и развития системы управления многоквартирными жилыми домами на муниципальном уровне и предложены направления совершенствования сложившихся отношений в сфере управления жилищным фондом.

**Ключевые слова:** система управления, многоквартирные жилые дома, жилищный фонд, муниципальный уровень.

***PECULIARITIES OF MODERN DEVELOPMENT OF THE MANAGEMENT  
SYSTEM OF COMMON PROPERTY OF MULTI-QUARTER RESIDENTIAL  
HOUSES AT THE MUNICIPAL LEVEL***

***Bukin S.N.,***

*Ph.D., Associate Professor of the Department "Land Management and Geodesy"*

*"Penza State University of Architecture and Construction"*

*Penza, Russia*

**Annotation:** The article considers the main problems of the current state and development of the management system for multi-apartment apartment houses at the municipal level and suggests directions for improving existing relations in the sphere of housing management.

**Key words:** management system, multi-apartment houses, housing stock, municipal level.

Вопросы управления общим имуществом многоквартирных жилых домов (МКЖД) относятся к группе актуальнейших вопросов жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) Российской Федерации.

Обязанности по содержанию общедомового имущества в соответствии со статьёй 210 Гражданского кодекса [1] возложены на собственника. Однако большая часть собственников жилья в силу культурных особенностей и низких доходов игнорирует эти требования и общедомовое имущество во многих МКЖД находится в неудовлетворительном состоянии.

Следует отметить, что значительное влияние на качество обслуживания многоквартирного дома оказывает способ управления, выбранный собственниками в соответствии с жилищным кодексом РФ [2]: управление через специализированный жилищный кооператив (жилищный кооператив), управление с помощью управляющей организации, непосредственное управление.

Общая схема предоставления коммунальных услуг жильцам МКЖД с учётом выбранного способа управления общим имуществом представлена на рис. 1.



Рис. 1- Общая схема предоставления коммунальных услуг жильцам МКЖД с учётом выбранного способа управления общим имуществом

При этом следует отметить, что ни одна из форм управления не является идеальной: непосредственное управление в МКЖД с числом квартир более 20 невыполнимо; осуществлять контроль деятельности управляющей компании и организовать эффективную работу товарищества собственников жилья (ТСЖ), которое состоит из жильцов из разных социальных групп, на практике чрезвычайно сложно.

Помимо организации предоставления коммунальных услуг перед управляющей организацией (товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным потребительским кооперативом) стоят следующие задачи:

- организация рациональной эксплуатации жилищного фонда в целях удовлетворения потребностей жильцов помещений МКЖД;
- поддержание качества жилищной среды посредством работ в рамках текущего и капитального ремонта;
- обеспечение аккумуляции, целевого и эффективного использования финансовых ресурсов.

При реализации новой системы оплаты капитального ремонта (КР) МКЖД возникают проблемы, обусловленные острой нехваткой денежных средств у многих жильцов и необходимостью привлечения значительных финансовых средств в сжатые сроки. При этом участие бюджетов всех уровней должно быть минимальным.

Особый интерес представляет изучение современного состояния и развития системы управления на муниципальном уровне – в пределах конкретных населённых пунктов. В качестве примера рассмотрим город Пенза.

На рис. 2 представлена схема организации управления жилищным фондом Пензы.

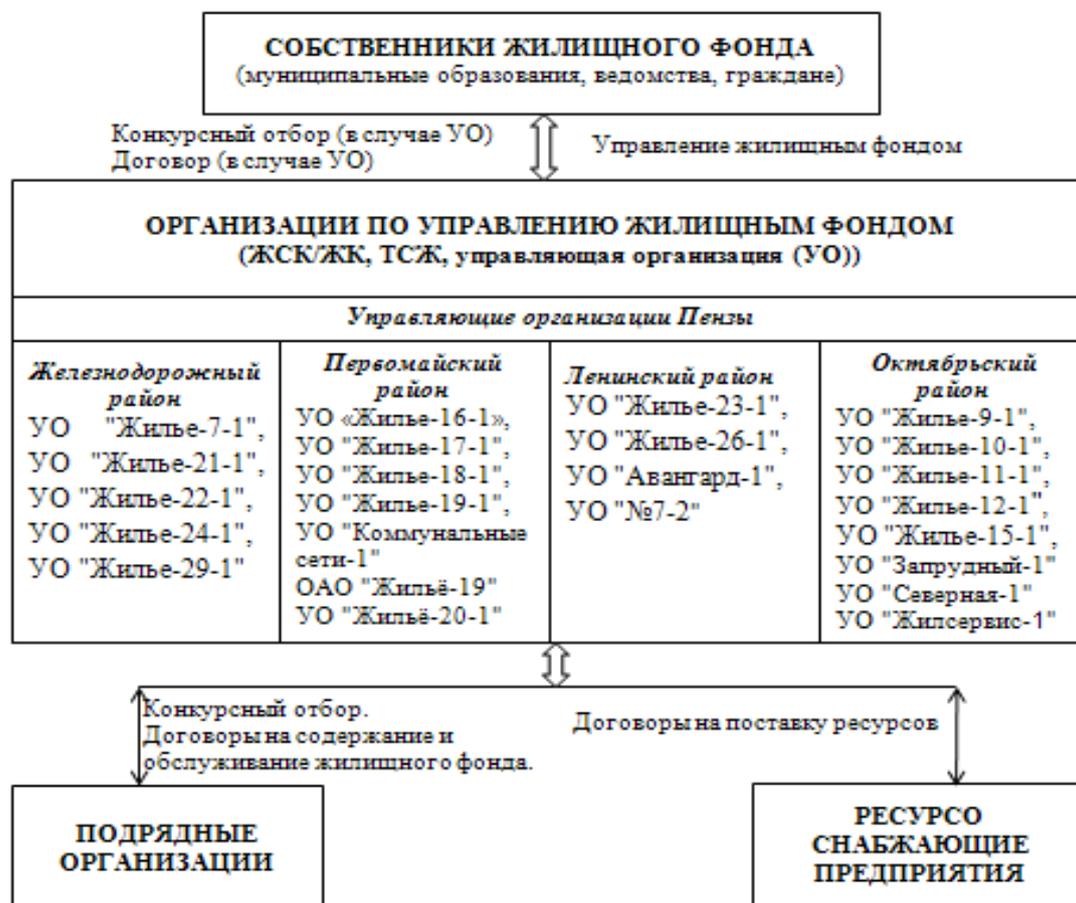


Рис. 2. - Схема управления многоквартирными жилыми домами в городе Пенза

В настоящее время наиболее активно подвергаются критике следующие направления деятельности организаций, занимающихся управлением жилого фонда:

- 1) низкое качество оказываемых услуг;
- 2) размытая ответственность за качество оказываемых услуг;
- 3) частая смена управляющих организаций;
- 4) отсутствие преемственности при переходе объекта управления от одной организации к другой;
- 5) регистрация новых юридических лиц с целью ухода от ответственности.

К основным направлениям совершенствования сложившихся отношений в сфере управления жилищным фондом МКЖД следует отнести следующие:

- 1) привлечение к работе квалифицированных специалистов;
- 2) повышение меры ответственности субъектов саморегулирования;

- 3) разработка корпоративного механизма разрешения спорных вопросов;
- 4) снижение бюрократической нагрузки;
- 5) разработка системы профессиональной переподготовки и повышения квалификации;
- б) повышение ответственности для организаций за ненадлежащее качество оказываемых услуг.

Реализация перечисленных мероприятий будет способствовать созданию условий для эффективного использования муниципального имущества, нормализации отношений между собственниками, управляющими организациями и государством.

#### **Библиографический список:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : (части первая, вторая, третья, четвёртая) : офиц. текст по состоянию на 24.07.2017 г. // Консультант Плюс : справ. Правовая система. – М., 1992. – Режим доступа : [http : // www. Consultant. Ru. /](http://www.Consultant.Ru/)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : от 29.12.2004 N 188-ФЗ : офиц. текст от 28.12.2013г. // Консультант Плюс : справ. Правовая система. – М., 1992. – Режим доступа : [http : // www. Consultant. Ru. /](http://www.Consultant.Ru./). – 25.07.2017 г.