



УДК 643.01; 332.871

## АНАЛИЗ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ ГОРОДА ТАМБОВА

А.М. Макаров, А.А. Родионова

## OVERVIEW OF THE FORMS OF GOVERNMENT OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN TAMBOV

A.M. Makarov, A.A. Rodionova

**Аннотация.** В статье выполнен анализ форм управления жилищным фондом г. Тамбова. Документом, определяющим основные формы управления, является Жилищный Кодекс Российской Федерации. В виде блок-схем приведены возможные варианты отношения сторон собственников помещений в многоквартирном доме и поставщиков жилищно-коммунальных услуг. Выявлены достоинства и недостатки каждой из форм управления. По результатам выполненного анализа сделан вывод о доминирующей форме управления многоквартирным домом в г. Тамбове. Определен перечень основных организаций, поставляющих жилищно-коммунальные услуги в г. Тамбове.

**Ключевые слова:** *формы управления многоквартирным домом; жилищный фонд; собственник.*

**Abstract.** The overview of the forms of government of floorage in Tambov are performed in article. The document which determines general forms of government is Housing Code of the Russian Federation. Possible variants of relationships between premises owners in residential buildings and housing and utility service providers are represented as flow-charts as described below. Advantages and disadvantages are found out for each forms of government. In accordance with overview, conclusion of predominate form of government of residential buildings in Tambov are made. The catalog of general organizations which provide housing and utility services in Tambov is compiled.

**Key words:** *forms of government of residential building; a floorage; an owner a premises owner.*

Управление жилищным фондом напрямую влияет на его состояние, а значит и на качество жизни людей, проживающих в нем. Особенно остро вопрос о выборе формы управления встает перед собственниками помещений в многоквартирном жилом доме. До настоящего времени так и не выяснено, какая же из форм управления лучше, поэтому эта проблема является актуальной.

Управление многоквартирным жилым домом (МКД) – это непрерывная и совместная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме по организации управленческих структур и процедур с целью обеспечения безопасности, функциональности и комфортности своего дома [1].

В настоящее время формы управления многоквартирным домом определяет действующий на территории Российской Федерации Жилищный кодекс от 29.12.2004 г [2]. Жилищный кодекс предусматривает три формы управления многоквартирным домом:

- непосредственно функция управления (планирование, организация, регулирование и контроль управленческих мероприятий, направленных на достижение цели управления домом – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан);

- функция надлежащего содержания общего имущества дома (планирование, организация, регулирование и контроль мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме);

- функция предоставления коммунальных услуг (планирование, организация, регулирование и контроль мероприятий по обеспечению населения услугами водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения и электроснабжения).

ЖК РФ предусматривает три формы управления многоквартирным домом, которые представлены на рис. 1.



Рисунок 1 – Блок-схема форм управления многоквартирным домом

В ЖК РФ, статье 161 [1] приведены общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом, а также рекомендации по выбору способа управления.

*Управляющая компания* - юридическое лицо, созданное для управления и (или) эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов на основе возмездного договора с собственниками.

В ЖК РФ, статье 162 [2] приведены все требования к договору управления многоквартирным домом.

При управлении многоквартирным домом управляющей компанией существует следующий вариант отношения сторон, представленный на рис. 2.

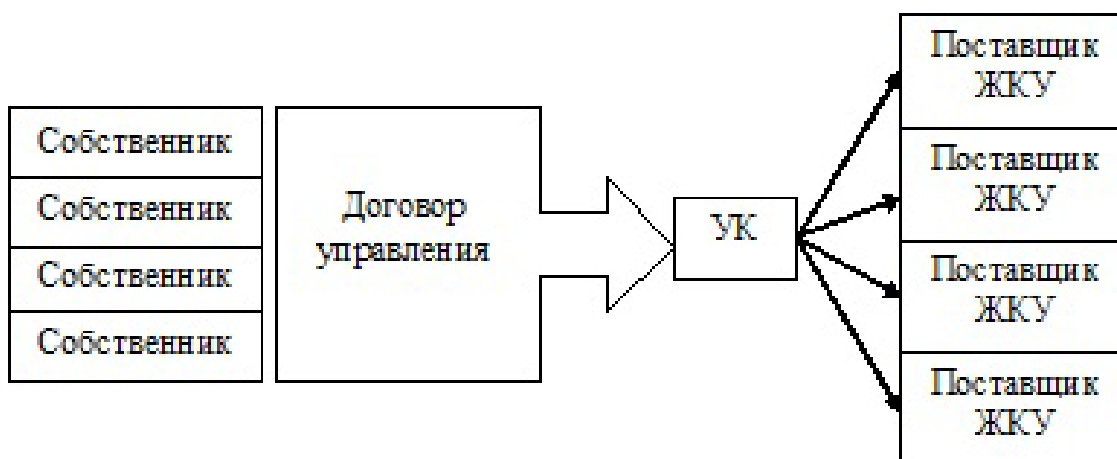


Рисунок 2 – Блок-схема заключения договора на жилищно-коммунальные услуги управляющей компанией от имени всех собственников (ЖКУ – жилищно-коммунальные услуги)

*Товарищество собственников жилья (ТСЖ)* - юридическое лицо, некоммерческая организация, созданная на основе объединения собственников помещений многоквартирного

дома или собственников соседних участков с жилыми строениями (домами) для совместного управления теми помещениями этого дома и землями, которые находятся в совместном владении и пользовании, а также для ведения хозяйственной деятельности в таком доме и на земле, находящейся в совместном владении, в форме эксплуатации общего имущества, строительства дополнительных помещений и объектов общего имущества, а также сдачи в аренду, внаём части общего имущества в многоквартирном доме или общего земельного участка.

Существуют две схемы (см. рис. 3, 4) договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг при способе управления домом посредством ТСЖ.

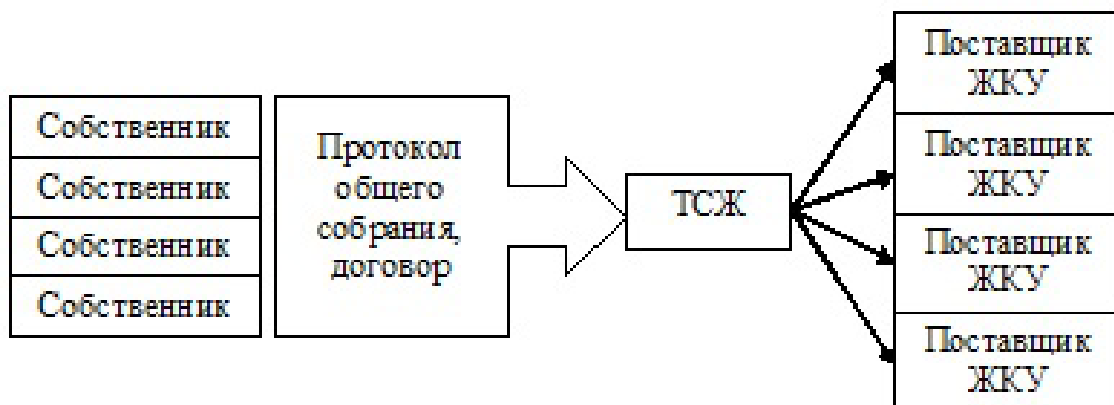


Рисунок 3 – Блок-схема заключения договоров на жилищно-коммунальные услуги ТСЖ от имени всех собственников в доме

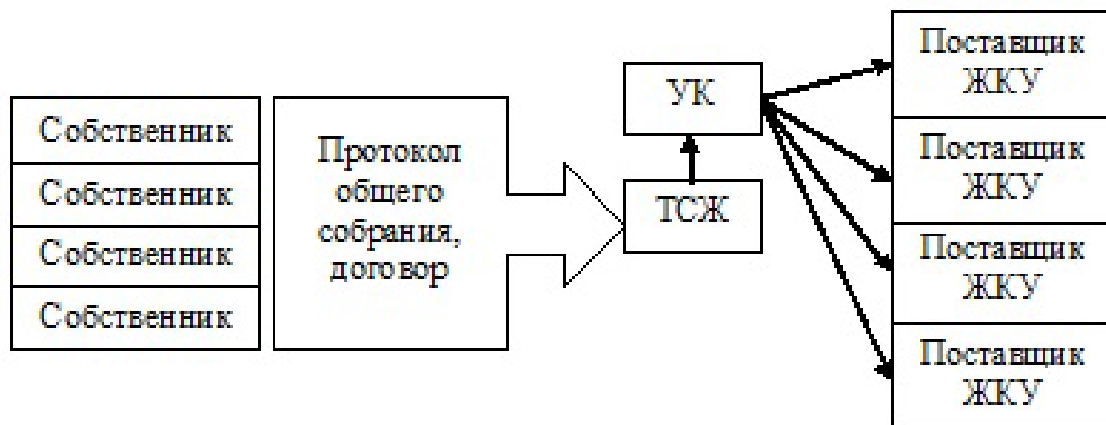


Рисунок 4 – Блок-схема заключения договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей компанией от имени ТСЖ

*Непосредственное управление многоквартирным домом* – способ управления, при котором в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками, возможны следующие варианты отношений со сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги, представленные на рис. 5, 6.

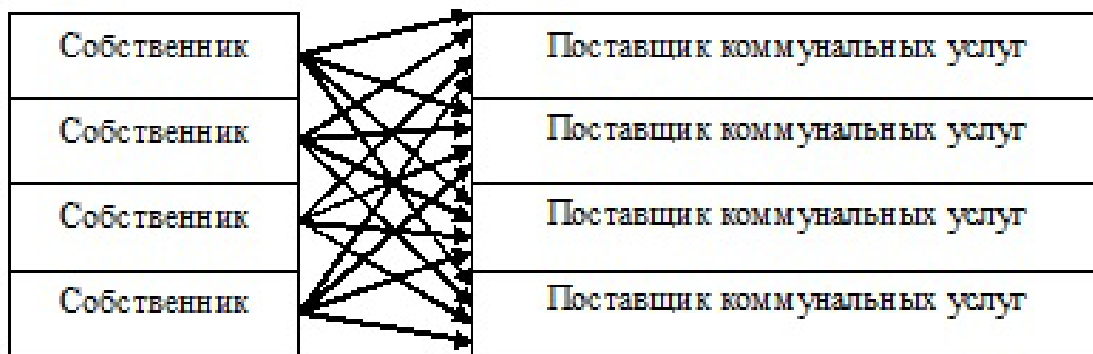


Рисунок 5 – Блок-схема заключения договоров на коммунальные услуги с каждым собственником помещения в доме



Рисунок 6 – Блок-схема заключения договоров на жилищно-коммунальные услуги от имени всех собственников помещений в доме одним из собственников, действующим по доверенности

Каждая из форм управления многоквартирным домом имеет свои достоинства и недостатки, которые подробнее рассмотрены далее [3].

Непосредственное управления многоквартирным домом:

Достоинства:

- оплата коммунальных услуг производится непосредственно поставщику, каждый собственник квартиры отвечает по долгам лично, а не за весь дом;
- оплата коммунальных услуг без наценки, поскольку отсутствует посредник;
- нет коллективной ответственности.

Недостатки:

- возможны трудности при заключении договоров с поставщиками коммунальных услуг (ЖКУ), т.к. это необходимо сделать с каждым собственником. Но если будет выбрана данная форма управления домом у поставщиков, возникает обязанность заключить данные договоры. Не создается юридическое лицо, то есть, в отличие от ТСЖ, будет невозможно накопление денежных средств на счете для будущего текущего ремонта элементов ограждающих конструкций;

- большое количество разногласий между жильцами.

Управляющая компания:

Достоинства:

- способность более оперативно реагировать на изменения внешней среды;
- использование новых возможностей для извлечения прибыли от деятельности;
- внедрение и обслуживание систем внутридомовых информационных коммуникаций;



- использование придомовых территорий и мест общего пользования зданий, встроенно-пристроенных нежилых помещений для организации дополнительных услуг (автостоянки, ремонтно-отделочные фирмы и т. п.);

- отчетность перед администрацией города.

Недостатки:

- в отношении между поставщиком коммунальных услуг и собственником включается недешево оплачиваемый посредник;

- посредники могут затруднить получение денег поставщиками, например, расходуя собранные средства на свои собственные цели, не передавая их по назначению;

- существует риск натолкнуться на мошенников при выборе управляющей организации;

- дефицит высококвалифицированных кадров и, несмотря на общепринятое мнение, низкая заработная плата персонала рабочих специальностей.

Товарищества собственников жилья:

Достоинства:

- ТСЖ может зарабатывать деньги на сдаче в аренду нежилых помещений, прилегающих территорий и направлять их на нужды дома;

- жильцы сами, через правление, распоряжаются своими деньгами, правление можно переизбрать.

Недостатки:

- коллективная ответственность;

- члены ТСЖ не являются потребителями, то есть, на них не распространяется закон «О защите прав потребителей» и они не имеют права подавать в суд или прокуратуру при отключении отопления, электроэнергии, воды и проч.;

- работу с неплательщиками ТСЖ ведет самостоятельно. Может сложиться ситуация, что задолженность неплательщиков будет распределена между жильцами, если невозможно взыскать ее с неплательщиков;

- ТСЖ необходимо организовать бухгалтерию;

- отсутствие отчетности перед администрацией города.

Защита интересов и прав собственников при непосредственном управлении осуществляется каждым собственником самостоятельно либо через представителей. Органы управления ТСЖ представляют интересы собственников, либо нанимают специалистов со стороны (если это прописано в уставе ТСЖ). При управлении УК собственники могут обращаться в компанию, если функция защиты интересов и прав собственников прописана в договоре управления.

При управлении ТСЖ возможно выполнение некоторых видов услуг самими собственниками, что дает возможность снижения затрат на содержание и обслуживание дома.

Для г. Тамбова были получены следующие данные о числе многоквартирных домов, которые находятся в управлении одной из форм управления многоквартирным домом, представленные на рис. 7.

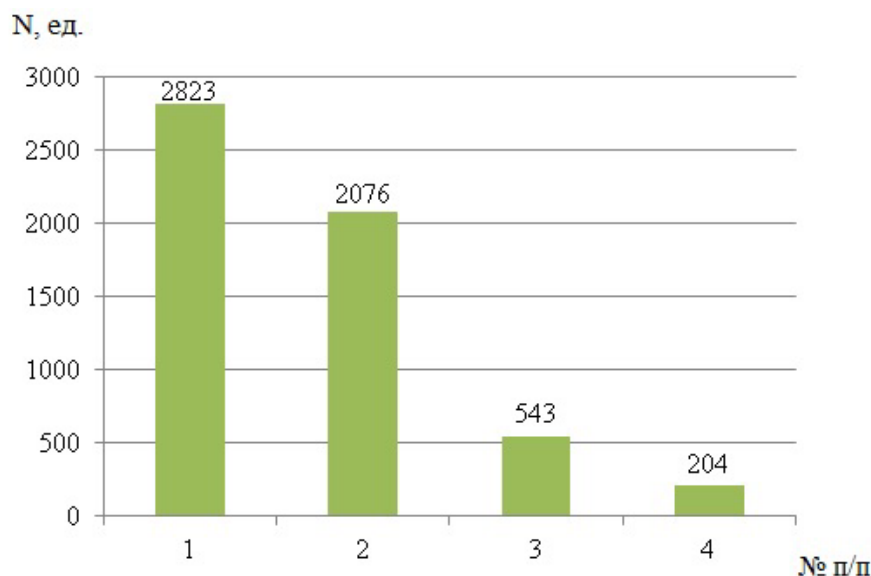


Рисунок 7 – Данные о количестве многоквартирных домов г. Тамбова, в которых выбрана та или иная форма управления многоквартирными домами:

1 – общее число многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют какую-либо из форм управления многоквартирным домом; 2 – количество многоквартирных домов, где выбрано управление УК; 3 – количество многоквартирных домов, где выбрано управление ТСЖ; 4 – количество многоквартирных домов, где выбрано непосредственное управление собственниками помещений

На рис. 8 представлены данные о доле многоквартирных домов в г. Тамбове, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирным домом. На период получения сведений не для всех многоквартирных домов была определена форма управления, поэтому общий процент домов с выбранной формой управления составляет 99,95 %.

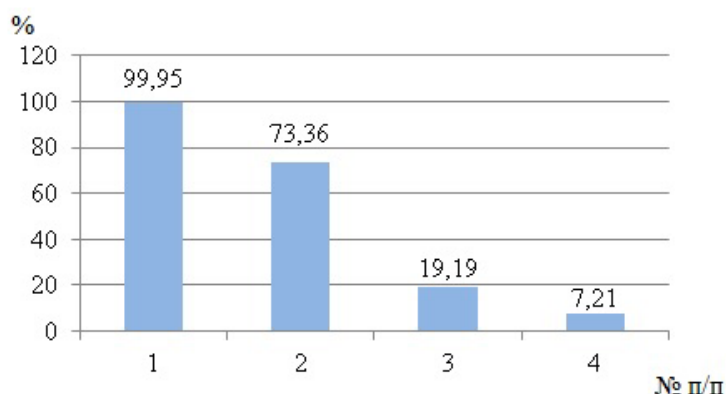


Рисунок 8 - Доля многоквартирных домов в г. Тамбове, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления:

1 – всего домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют один из способов управления многоквартирным домом; 2 – процент домов, в которых выбрано управление УК; 3 – процент домов, в которых выбрано управление ТСЖ; 4 – процент домов, в которых выбрано непосредственное управление собственниками жилья

По данным рис. 7 и 8 можно сделать вывод о том, что наиболее распространенной формой управления многоквартирным домом в г. Тамбове является управление УК. Так же были собраны данные о количестве организаций, предоставляющих услуги в сфере ЖКХ для г. Тамбова представлены на рис. 9.

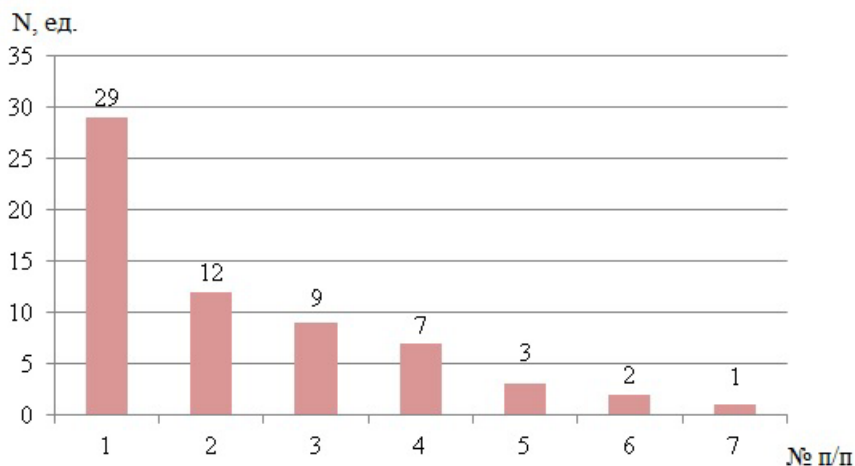


Рисунок 9 - Количество организаций, предоставляющих услуги в сфере ЖКХ г. Тамбова:

1 – управление многоквартирными домами; 2 – содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах; 3 – теплоснабжение; 4 – утилизация твердых бытовых отходов; 5 – электроснабжение; 6 – газоснабжение; 7 – водоснабжение и водоотведение

Основными поставщиками ЖКУ в г. Тамбове являются следующие организации: МУП «Тамбовинвестсервис», ОАО «Тамбовские коммунальные системы», ОАО «Тамбовская областная сбытовая компания», ООО «ТЭКО Сервис», ОАО «Газпром газораспределение Тамбов» и др.

В целом можно сделать вывод, что большое количество УК влечет за собой появление конкуренции и повышение качества услуг, их удешевление, что является несомненным преимуществом относительно других форм управления [4].

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Цыренжапов Ч.Д., Шенбергер Д.С., Елисеев Д.В. Основы управления многоквартирными жилыми домами. Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2013. 84 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 13.07.2015) // КонсультантПлюс: офиц. сайт компании «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. М., 2015. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/).
3. Маилян Л.Р. Справочник современного инженера ЖКХ. М.: Феникс, 2009. 384 с.
4. Обьедков Д.А. Организация управления жилищным фондом в условиях малых городов на примере г. Котовска: автореф. дис. ... магистр-инженер: 270800.68 – Строительство; ТГТУ. Тамбов, 2014. 13 с.



## ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

*Макаров Александр Михайлович*

ФГБОУ ВПО «Тамбовский Государственный Технический Университет», г. Тамбов, Россия, к.т.н., доцент кафедры «Городское строительство и автомобильные дороги».

E-mail: [gsiad@mail.tambov.ru](mailto:gsiad@mail.tambov.ru)

*Makarov Aleksandr Mikhailovich*

FSEI HPE «Tambov State Technical University», Tambov, Russia, Ph.D. Candidate, Associate Professor of chair «Town Planning and Roads».

E-mail: [gsiad@mail.tambov.ru](mailto:gsiad@mail.tambov.ru)

*Родионова Алена Александровна*

ФГБОУ ВПО «Тамбовский Государственный Технический Университет», г. Тамбов, Россия, студент 1 года обучения факультета «Магистратура» по направлению 08.04.01 «Строительство», программа подготовки «Техническая эксплуатация и реконструкция зданий и сооружений»

E-mail: [alena110293@yandex.ru](mailto:alena110293@yandex.ru)

*Rodionova Alena Aleksandrovna*

FSEI HPE «Tambov State Technical University», Tambov, Russia, Student of 1<sup>st</sup> year education of Master program, exercise program is Technical maintenance and reconstruction of buildings.

E-mail: [alena110293@yandex.ru](mailto:alena110293@yandex.ru)

Корреспондентский почтовый адрес и телефон для контактов с авторами статьи:  
392000, г. Тамбов, ул. Мичуринская, 112, корп. Е, ФГБОУ ВПО «ТГТУ», кафедра ГСиАД  
ауд. 207. Макаров А.М.  
8(4752) 63-03-72