

## Условия выбора формы управления многоквартирным жилым домом

© 2009 П.А. Жадько

Московский государственный университет экономики,  
статистики и информатики (МЭСИ)

Вопрос организации управления жилищным фондом является важным аспектом реформирования ЖКХ. Статья посвящена исследованию условий выбора товарищества собственников жилья или управляющей компании для управления жилищным фондом.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, управляющая компания, товарищество собственников жилья.

Эффективное управление и обслуживание жилищного фонда - одна из ключевых целей реформы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Если ранее вопросы обслуживания и управления жилищным фондом решались муниципальными органами власти, что, как правило, было неэффективно и не всегда ставило перед собой задачу соблюдения интересов жителей, то теперь право управлять своим жильем передано собственникам. Федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ" от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ регламентирует, что способ управления многоквартирным домом должны выбрать собственники помещений (и жилых и нежилых) независимо от формы собственности.

В целях более оперативного и эффективно управления общим имуществом новый Жилищный кодекс предусматривает три возможных варианта управления многоквартирным домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья и управление управляющей компанией.

Первый вариант - непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. Этот способ упрощает состав участников договорных отношений и позволяет собственникам вступать в прямые договорные отношения непосредственно с поставщиками жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ).

При непосредственном управлении договоры по оказанию услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключают все собственники жилых помещений или большинство на основании решения общего собрания. При этом собственники помещений в многоквартирном доме, представленные уполномоченным лицом, выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров (договор с множественностью лиц). Собственники по отдельности не могут заключать такой

договор, так как общее имущество является у них неделимым.

В то же время договоры с коммунальными службами (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и др.) каждый собственник заключает от своего имени и каждый несет по отдельности ответственность по заключенным договорам.

Данный способ управления сложный, требует заключения множества договоров и поэтому наименее понятен собственникам жилья и мало используется ими на практике. Отсутствие управляющей организации (товарищество собственников жилья (ТСЖ) или управляющая компания (УК)) усложняет решение ряда вопросов и вызывает необходимость проведения общих собраний для решения текущих вопросов.

Также актуальна проблема необеспеченности нормативно-правовой базы, необходимой для организации непосредственного управления.

Проанализировав применение такого метода управления жилыми домами, можно сделать вывод, что положительными сторонами непосредственного управления являются:

- это наиболее демократичный способ управления, собственники более активно участвуют в судьбе своей собственности;
- договоры на текущее обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт заключены между собственниками и эксплуатирующей организацией, что исключает из этой цепочки посредника;
- финансирование идет на конкретный многоквартирный дом, средства, собранные на этом доме, не уходят для производства работ на другом доме;
- планы работ на многоквартирном доме составлены с учетом мнения собственников.

Недостатками же являются:

- необходимость наличия личности, способной взять на себя решение организационных

вопросов, что, как показала практика, - основной камень преткновения, инертное поведение большого количества собственников;

- плата за техническую эксплуатацию, санитарное содержание и текущий ремонт, установленная в рамках платежеспособности населения, не отражает фактической потребности на эти статьи расходов;

- огромная потеря времени на сбор всевозможных сведений, отчетов, расчетов, зачастую никому не нужных.

С организационной точки зрения, непосредственное управление наиболее подходит для многоквартирных домов или многоквартирных домов, имеющих сложившийся актив жителей. Для многоквартирных домов наиболее приемлемые способы управления - товарищество собственников жилья и управляющая компания.

Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, объединяющая собственников многоквартирного дома, созданная для совместного управления, владения и пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

Какие преимущества данного способа управления? Анализируя результаты работы ТСЖ в 2007 - 2008 гг., можно выделить следующие:

- самостоятельность в решении хозяйственных вопросов;

- возможность регистрации юридического лица, ТСЖ имеет свой расчетный счет, и все средства, полученные в оплату от жильцов дома, находятся под контролем правления товарищества и используются только на нужды ТСЖ;

- ТСЖ самостоятельно разрабатывает смету расходов на год, определяя первоочередные задачи по содержанию и ремонту общего имущества;

- средства, не израсходованные в течение года и находящиеся на расчетном счете ТСЖ, могут быть потрачены на текущий и капитальный ремонт, благоустройство территории дома и т.п.;

- все договоры о предоставлении жилищно-коммунальных услуг заключаются на конкретный дом (или группу домов, входящих в ТСЖ).

Говоря о сложностях, следует отметить, что меньше всего организационных трудностей возникает при создании ТСЖ в новых домах, когда уже в инвестиционном договоре заложена статья, согласно которой застройщики должны создать ТСЖ после сдачи дома в эксплуатацию. И наоборот, труднее всего создавать ТСЖ в старых "муниципальных" домах.

Другая проблема при создании ТСЖ, особенно в старых домах, - ремонт зданий и замена дорогостоящего лифтового оборудования. При передаче дома в управление ТСЖ он должен быть

приведен в состояние, соответствующее нормативам. А замена лифтов без участия бюджетных средств вообще невозможна. Жители одного подъезда при существующих доходах никогда не смогут профинансировать замену лифта. Решением этой проблемы может выступать использование средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, позволяющее выполнить капитальный ремонт, в том числе уже переданных в управление домов.

Как показывает практика, для всех многоквартирных домов существенной проблемой остается неосведомленность собственников в вопросах, касающихся их прав и обязанностей как членов ТСЖ, а также в вопросах управления общим имуществом в многоквартирном доме.

Считаем необходимым принятие на уровне муниципалитета примерного Устава ТСЖ, в котором рекомендуем отразить ряд существенных положений: цели создания ТСЖ, порядок проведения собраний ТСЖ, включая порядок представительства, порядок выбора правления, председателя, полномочия собрания, вопросы членства в ТСЖ собственников нежилых помещений, в частности порядок представительства их интересов на собраниях ТСЖ. Однако принятие устава не заменяет, а только дополняет необходимость проведения активной разъяснительной работы с собственниками, которую должны осуществлять муниципалитеты.

В случае, если не удастся выбрать правление ТСЖ, остается заключение договора с управляющей компанией. Собственникам жилья необходимо подобрать управляющую компанию и обсудить на общем собрании условия договора с ней. Управляющая компания выступает в качестве наемного управляющего, действующего на основании договора с собственниками помещений.

Важнейшим элементом реформы является приход частного бизнеса посредством создания управляющих компаний. Это приход инвестиций, появление конкуренции, соответственно, повышение эффективности и, как следствие, оздоровление всего ЖКХ. Но вместе с тем возникает ряд проблем: отсутствие как такового рынка управляющих компаний, неотрегулированность отношений между управляющими компаниями и муниципалитетом, жильцы лишены возможности выбора, что ослабляет конкуренцию. В настоящее время на федеральном уровне приняты нормативно-правовые акты, регулирующие деятельность управляющих компаний в сфере ЖКУ. Один из таких актов - Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управля-

щей организации для управления многоквартирным домом". Отдельные положения данного Постановления могут быть использованы в качестве основы при разработке местных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность управляющих компаний, в частности, положений, регламентирующих требования к потенциальным управляющим компаниям, а также положений, регулирующих информационное обеспечение и контроль их деятельности.

Создание управляющих организаций, напрямую получающих все денежные средства за обслуживание и ремонт жилья, и исключение посредников в виде муниципальных унитарных предприятий упрощают схему взаимодействия между подрядчиком и непосредственными заказчиками - жителями, повышая тем самым ответственность управляющих организаций.

Концентрация денежных средств в одном месте - в организации, обслуживающей жилищный фонд и владеющей наиболее полной и подробной информацией о состоянии жилищного фонда, позволяет направить средства на решение самых насболевших проблем, накопившихся за последние годы. Это избавляет жителей от излишних обращений в вышестоящие организации, выполнявшие ранее роль посредников при необходимости проведения сколь-либо существенного ремонта, позволяет жильцам напрямую обращаться к исполнителю работ, контролировать использование своих денежных средств. Повышается качество работ, так как эксплуатирующая организация наиболее заинтересована в выполнении работ, позволяющих более эффективно обслуживать жилищный фонд.

В качестве альтернативы рассмотренным формам организации управления многоквартир-

ными жилыми домами можно представить одну из форм, отсутствующих в Жилищном кодексе, - некоммерческое партнерство. Идея создания некоммерческого партнерства заключается в бесприбыльном управлении и эксплуатации жилья. Деятельность партнерства направлена на повышение качества и эффективности предоставляемых услуг, гарантирует отсутствие заинтересованности в повышении фактических затрат, так как, согласно его Уставу, доходы от разрешенной, но не обязательной коммерческой деятельности могут быть направлены исключительно на содержание и ремонт обслуживаемого жилья.

Таким образом, учитывая сильные и слабые стороны определенных законодательством форм управления, можно сформулировать рекомендации по выбору оптимальной формы управления жилыми домами на основе зависимости эффективности управления от ряда характеристик, таких, как общая площадь, доля общего жилищного фонда (ЖФ), ветхость ЖФ, платежеспособность населения. Критерии, на основании которых были сформированы зависимости, представлены в таблице.

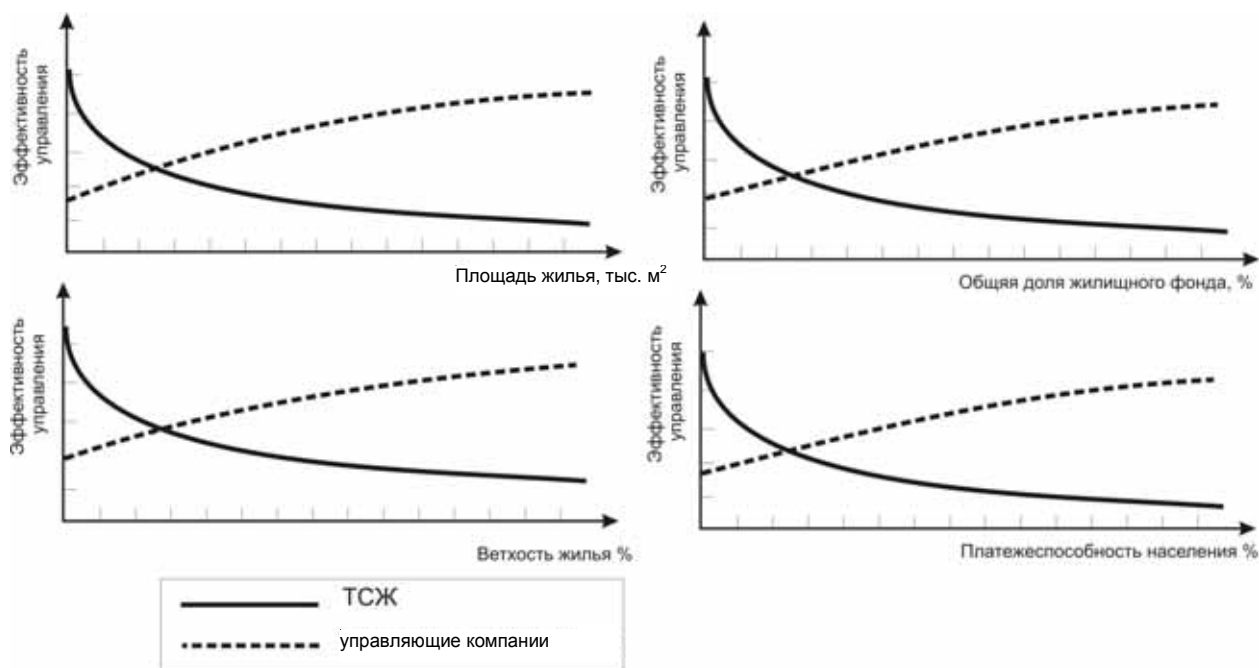
Каждая форма управления имеет ряд особенностей, оказывающих влияние в тех или иных условиях. Выделим четыре условия (характеристики), принимаемых во внимание при выборе формы управления: это общая площадь ЖФ, доля общего имущества, ветхость ЖФ, платежеспособность населения.

Определим эффективность как вероятность должного выполнения основной задачи управления - бесперебойного обеспечения населения услугами надлежащего качества.

Применим данные условия к особенностям управления и определим влияние особенностей

#### Основные критерии выбора ТСЖ и УК для управления жилищным фондом

Критерий	Управляющая компания	ТСЖ
Степень активности собственников, демократичности	Незначительная	Высокая
Уровень управления	Профессиональный	На общественном уровне
Стоимость обслуживания	Пропорциональна стоимости материалов, затраты на з/п постоянны	Пропорциональна объемам работ
Стоимость услуг, работ	В рамках тарифа, утвержденного на муниципальном уровне и собранием собственников жилья	В соответствии с решением собрания собственников жилья
Финансовая устойчивость	Возможность аккумулировать денежные средства с нескольких домов для выполнения работ	Прямая зависимость от собранных средств. Несвоевременность платежей собственников критична
Контроль использования средств	Недостаточный, нет эффективных механизмов	Полный
Выполнение работ	Хозспособом, оплата собственным сотрудникам. Наличие производственной базы	С привлечением сторонних организаций



**Дей.** Условия выбора формы управления многоквартирным домом

форм управления в принятых к рассмотрению условиях, так:

- увеличение площади управляемого ЖФ требует профессионального подхода к управлению, наличия достаточной материальной и технической базы. С другой стороны, при недостаточной активности собственников управление большими объемами ЖФ трудновыполнимо;

- большая доля общего имущества (подъезд, кровля, фасад) значительно повышает затраты на содержание и ремонт, что критично для ТСЖ и менее существенно для УК;

- УК за счет перераспределения свободных средств с других домов позволяет содержать дома с высокой степенью изношенности жилищного фонда, производить ремонт хозспособом, что снижает стоимость работ;

- при большом социальном расслоении в жилом доме доля неплатежей может быть критической для качественного содержания жилищного фонда при управлении ТСЖ, но за счет

перераспределения денежных средств не так критично для управляющей компании.

Представленные зависимости условно можно выразить графически (см. рисунок).

Точка пересечения – условный показатель, характеризующий равнозначность влияющих на управление характеристик форм управления. Возможно принятие во внимание дополнительных условий и критериев. Математическая формализация при принятии решения сложна и практически невозможна. Ключевой критерий выбора – человеческий фактор.

Таким образом, на основе проведенного анализа можно сделать вывод, что правильный экономически обоснованный выбор формы управления жилищным фондом – важный фактор обеспечения успеха преобразований в жилищной сфере. А процесс выбора и дальнейшего функционирования управляющей организации или ТСЖ должен быть обеспечен методической информационной и юридической поддержкой администрации муниципального образования.

*Поступила в редакцию 04.03.2009 г.*