УДК: 347.77

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Маскаева Валерия Евгеньевна, студент Саратовской государственной юридической академии.
Научный руководитель: Рамзаева Лариса Юрьевна, доцент кафедры гражданского права Саратовской юридической академии.

В настоящей статье рассматриваются три существующих способа управления многоквартирными домами. Один из которых должен быть выбран на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Ключевые слова: многоквартирный дом, товарищество собственников жилья, управляющая организация, непосредственное управление собственниками помещений.

WAYS TO MANAGE AN APARTMENT BUILDING

Maskaeva Valeria Evgenievna, student of the Saratov State Academy of Law.
Academic adviser: Ramzaeva Larisa Yuryevna, docent of the department of Civil Law of the Saratov State Academy of Law.

This article discusses three existing methods of managing apartment buildings. One of which must be chosen at the general meeting of the owners of the premises in the apartment building.

Key words: apartment building, homeowners ' association, managing organization, direct management of premises owners.

Управление многоквартирным домом – организованная система мер по согласованному между собственниками помещений в многоквартирном доме владению, пользованию и распоряжению общим имуществом этого дома, направленная на обеспечение: безопасных и благоприятных условий проживания граждан; благоприятных и безопасных условий пользования

нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, собственниками этих помещений; соответствующего содержания общего имущества дома; предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, и собственникам нежилых помещений дома[1, с. 52].

Выбор способа управления многоквартирным домом обусловлен рядом факторов, к которым относится количество помещений в жилом доме и соотношение жилых и нежилых, в какой степени дисциплинированными и платежеспособными являются сами жители, кроме того, выбор способа управления многоквартирным домом зависит от того в какой степени жители являются заинтересованными в более комфортных условиях своего проживания.

Выбор способа управления – это в первую очередь, выбор системы договорных отношений. Существует два варианта принятия решения: первый вариант предусматривает самостоятельное решение (на общем собрании или путем заочного голосования); второй вариант определяется решением органов местного самоуправления о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, которая и будет осуществлять управление [2, с. 450].

Выбор способа управления многоквартирным домом, а также общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрены жилищным законодательством, а именно статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ [3]. Настоящая статья предусматривает три формы управления, к которым законодатель относит:

1) Непосредственный способ управления собственниками;
2) Управление ТСЖ, ЖСК, Потребительский кооператив;
3) Управление управляющей организацией.

Для каждого из вышеуказанных способов характерны как достоинства, так и недостатки, но тем не менее выбор управления должен состояться. Избрание проходит на общем собрании собственников помещений, путем

определения большинства голосов за тот или иной способ управления многоквартирным домом [4, с. 231].

Настоящее решение о выборе способа управления многоквартирным домом носит обязательный характер абсолютно для всех собственников, даже в том случае, если собственники не принимали участие на общем собрании, поскольку оно может быть проведено не только в форме совместного присутствия, но и в форме заочного голосования. Настоящая процедура также закреплена в Жилищном законодательстве Российской Федерации.

Таким образом, собственники должны решить вопрос о том, самим им осуществлять управление многоквартирным домом, что означает создание товарищества собственников жилья либо непосредственное управление, или доверить это третьим лицам – управляющим компаниям.

Необходимо отметить, что в случае избрания непосредственного способа управления многоквартирным домом, лицензия на данную деятельность не требуется, поскольку каждый собственник заключает отдельно договор с ресурсоснабжающими организациями и другими организациями, осуществляющими деятельность по обслуживанию многоквартирного дома.

В случае создания товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, либо потребительского кооператива управление осуществляется посредством создания организации, которая имеет расчетный счет, печать, представляет собственников жилья между сторонними организациями. В указанном случае лицензия не требуется. Стоит сказать, что приоритетной чертой является то, что именно товарищество собственников жилья решает, каким образом будет содержаться дом [5, с. 109].

При управлении многоквартирного дома через управляющую организацию, управляющей компании в обязательном порядке необходимо получить лицензию на осуществление деятельности по управлению

многоквартирными домами. Всё чаще можно заметить, что многие граждане предпочитают выбирать управляющие компании [6, с. 9]. Однако наибольший учет интересов собственников помещений происходит в случае создания товарищества собственников жилья [7, с. 60].

В заключении хочется отметить, что процесс управления многоквартирным домом является достаточно сложным. Он требует определенных навыков и знаний, поэтому лучшим способом будет являться тот, в структуре которого будут профессионалы, либо жители, которые заинтересованы в проживании в комфортных условиях. При непосредственном управлении многоквартирном домом собственники помещений в нем сами решают все общие вопросы управления, на что необходимо, наличие свободного времени.

ЛИТЕРАТУРА

1. Лушкин С.А. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья: с уч. нов. законодательства / Лушкин С.А, Федоров С.И., Шанталей А.В. 2 изд., пер. и доп. Москва : Юстицинформ, 2007. 240 с.

2. Жилищное право : учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки «Юриспруденция» / под ред. Курбанова Р.А., Алексия П.В., Ткачева В.Н. 11-е изд.. перераб. и доп. Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. 615 с.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. (часть 1). Ст. 14; Собрание законодательства РФ. 2021. № 1. (часть 1). Ст. 33.

4. Крашенинников П.В. Жилищное право: Учебник / Крашенинников П.В. Москва : Статут, 2012.

5. Топорова Д.А. на тему «Роль ТСЖ в управлении многоквартирными домами: новое в законодательстве» // Пробелы в Российском законодательстве. 2018. № 6. С. 109-111.

6. Пьянкова А.Е. Выбор способа управления многоквартирным домом // Научно-практический журнал «Энигма». 2020. №19. С. 5-10.
7. Шахова, Е. С. Товарищество собственников жилья: требуется ли повышение эффективности как способа управления многоквартирным домом? // Журнал российского права. 2016. № 5. С. 60-42.