

Обзор имеющихся систем управления жилищным фондом города

Сеферян Луиза Ашотовна, ассистент кафедры Городского строительства и хозяйства
Морозов Владислав Евгеньевич, студент 3 курса факультета
промышленного и гражданского строительства
Тарасенко Дарья Михайловна, студент 3 курса факультета
промышленного и гражданского строительства
Академия строительства и архитектуры Донского государственного технического университета
г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

После принятия Конституции РФ от 12 декабря 1993 года, Гражданского кодекса, части первой от 30 ноября 1994 года появилось управление многоквартирным домом, это связано с появлением разных форм собственности.

1 января 1995 года вступила в действие, часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации, где «Товариществу собственников жилья», в статье 291 ГК РФ даётся чёткое определение, и толкование цели образования этой некоммерческой организации.

29 декабря 2004 года был введен Федеральный закон «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ, где появляется предписывающая норма, органам местного самоуправления организовать проведение открытого конкурса по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления МКД.

Согласно ч. 14 ст. 161 ЖК РФ застройщик, получивший разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, должен заключить договор управления МКД с управляющей компанией не позднее чем через пять дней со дня получения такого разрешения. Далее орган местного самоуправления в течение 20 дней с даты выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору УК. Если в течение двух месяцев со дня проведения конкурса собственники не заключили договор управления, он все равно считается заключенным. По итогам конкурса с собственниками заключается договор сроком от одного года до трех лет.

Пользователи жилья в минимальные сроки должны провести совет, выбрать способ управления МКД и заключить договор управления.

Собственники жилья могут сами выбрать лучший способ управления домом: товарищество собственников помещения либо управляющая организация.

Товарищество собственников жилья — это некоммерческий союз собственников. ТСЖ — юридическое лицо, так как распоряжается средствами жильцов многоквартирного дома и регистрируется в налоговой службе. Жильцы многоквартирного дома и земельных участков, находящихся рядом по строению, могут объединяться в товарищества собственников жилья. Целью создания товарищества собственников жилья является регулирование и ведение хозяйственной деятельности на территории, которая является общей.

Управляющая компания — это юридическое лицо, она близко взаимодействует с организациями, поставляющими услуги. Так как управляющая компания является коммерческой организацией, и она может объединять несколько объектов недвижимости, так же должна иметь резервный капитал на погашение задолженностей за потреблен-

ные услуги, объединенных в ней жилищных объектов. Целью управляющей компании является техническое содержание и правильная эксплуатация многоквартирных домов. Создается организация посредством объединения жилищных сообществ.

Сравнив все критерии товарищества собственников жилья и управляющей компании можно выделить следующие достоинства и недостатки.

К достоинствам управляющей компании относят следующие качества:

- подрядные организации осуществляют капитальный и текущий ремонт;
- подрядные организации осуществляют вывоз мусора и уборку территории;
- все текущие расходы являются плановые;
- все существующие долги покрывает за счет резервных средств и разрешает конфликтные ситуации с поставщиками ресурсов.

К недостаткам управляющей компании относят то, что она не прислушивается к мнению жильцов, поскольку экономия средств не является ее целью компании.

К достоинствам товарищества собственников жилья относятся:

- принятие решений на общем совете участников товарищества собственников жилья;
- распоряжение имуществом в интересах получения дохода, идущего на общие нужды; выполняет надзор за оплатой коммунальных услуг.

К недостаткам относятся то, что долги остаются на ТСЖ. Так же недостатком товарищества собственников жилья является то, что им могут управлять некомпетентные люди и экономическая часть может быть под угрозой.

Учитывая все «за» и «против», можно сделать следующие выводы: если товарищество собственников жилья заинтересовано в регулировании жилищных вопросов и все вопросы решаются собственниками, а управляющая компания влияет лишь на экономические аспекты. Самый выгодный вариант — это создание товарищества собственников жилья с последующим заключением договора с управляющей компанией.

Изучив все материалы по товариществу собственников жилья и управляющей компании, можно сделать вывод, что главным отличием является заинтересованность всех собственников в экономии денежных средств, а также в управлении своим домом. Главным достоинством управляющей компании, конечно же, является то, что добросовестные плательщики не оплачивают долги нерадивых соседей. На самом же деле все не так гладко.

Литература:

1. Сеферян Л.А. Организация материально-технического обеспечения при реформировании сферы ЖКХ // «Ресурсы Информация Снабжение Конкуренция». №4. М. 2010. 508 с. С. 36 – 38
2. Сеферян Л.А., Зильберова И.Ю. Развитие организационных принципов функционирования жилищно-коммунального хозяйства региона // «Тerraesopoticus», том №11. 2013. С. 78-83
3. Сеферян Л.А., Першина А. Н. Современные модели и методы управления ЖКХ крупного города // Материалы студенческой региональной научно-практической конференции. Ростов н/д: Рост. гос. строит. ун-т, 2007 С. 24-25
4. Сеферян Л.А., Пингин Е.Е. Организация фонда капитального ремонта, как решение проблем развития жилищного фонда в Ростовской области // Инженерный вестник Дона, 2016, №1 URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3530
5. Dresner S. The Principles of Sustainability// Earthscan, London, 2002. –200 p