

Кицай Юлиана Анатольевна

аспирантка кафедры гражданского права
Юридического института Иркутского
государственного университета
тел.: (902) 577-55-77

**РОЛЬ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ
В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ
ХОЗЯЙСТВЕ: ЗАРУБЕЖНЫЙ
И ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ОПЫТ**

Аннотация:

Автор рассматривает актуальный зарубежный опыт управления ЖКХ и отмечает высокую эффективность участия управляющих компаний в управлении многоквартирными домами. В статье указывается на необходимость и целесообразность преобразований в данном направлении в жилищном праве РФ.

Ключевые слова:

ЖКХ, жилищное право, управляющая компания, управление многоквартирными домами.

Kitsay Juliana Anatolievna

post-graduate student of the chair of civil law,
Law Institute of
Irkutsk State University
tel.: (902) 577-55-77

**ROLE OF MANAGEMENT COMPANIES
IN HOUSING AND COMMUNAL
SERVICES: FOREIGN
AND DOMESTIC EXPERIENCE**

The summary:

The author considers the current international experience managing housing and points to there is a high efficiency of management company to manage apartment buildings. The article points to the need for and feasibility of reforms in this direction in the housing law of the Russian Federation.

Keywords:

housing and communal services, housing law, management company, managing apartment buildings.

Актуальность вопроса о роли управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве связана как с модернизацией самой отрасли, так и с формированием системы правового регулирования субъектов ЖКХ.

Анализ литературы показывает, что в зарубежном опыте могут быть обнаружены четыре основных подхода государственной поддержки системы коммунального обслуживания. Подходы сходятся в одном – государственные регулирующие органы определяют правила взаимодействия для предприятий, защищая права потребителей, гарантируя выполнение стандартов качества.

Американский подход государственной поддержки системы коммунального обслуживания характеризуется высокой степенью бюрократии, созданием больших федеральных комиссий, медлительностью принятия решений.

Английский подход отличается созданием прозрачных регулирующих органов, делегированием полномочий, ответственность за деятельность каждого управляющего органа несет один человек.

Немецкий подход в ЖКХ – это децентрализация управления, создание регулирующих органов на местах, быстрота принятия решения.

Французскому подходу к государственной поддержке системы коммунального обслуживания свойственна централизованная система управления, бюрократическая система управления на уровне министерств, лоббирование интересов влиятельными группами.

Основным различием между подходами является степень быстроты принятия решения по вопросам изменения тарифов для пользователей коммунальной системой, которые должны быть приемлемыми и обеспечивать достаточный уровень доходов.

В развитых странах основной положительный опыт управления коммунальных услуг можно свести к принципу, когда для управления объектами жизнеобеспечения городов привлекаются частные предприниматели с помощью механизма концессий и приватизации. Важнейшей составляющей коммунальных услуг в этих странах являются информационные технологии. К негативному опыту можно отнести, чрезмерную, на наш взгляд, роль муниципалитетов. В странах с переходной экономикой в период 2000–2008 гг. сохранялись:

- сдвиги в структуре источников финансирования жилищного строительства в пользу частного сектора;
- приватизация, реституция жилищ;
- изменения в механизмах содержания жилфонда и оплаты жилищно-коммунальных услуг, а также в механизмах социальной защиты населения по предоставлению и содержанию жилищ.

Положительным итогом нам кажется также приватизация, в понимании передачи частным лицам не только собственности, но и контроля над государственными и муниципальными предприятиями и активами, то есть приватизацию без передачи имущественных прав. Интересным также нам кажется опыт Словакии по сохранению крупных дотаций предприятиям ЖКХ. Основной негативный опыт для коммунальных услуг по рассматриваемым странам – резкое увеличение тарифов на услуги, особенно резкий до 2000 года и продолжившийся и после.

Общим для всех этих стран является то, что в них велика роль объединений собственников жилья (ОСЖ), которые представляют собой некоммерческую потребительскую организацию, объединяющую собственников объектов недвижимого имущества или пайщиков, создаваемую с целью управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и распоряжения имуществом.

В России переход жилищно-коммунальной сферы на рыночные отношения позволил собственникам жилья самостоятельно выбрать способ управления общим имуществом многоквартирных домов. Благодаря этому, отрасль перестала быть монополией государства, и появились частные управляющие компании и товарищества собственников жилья.

Анализ текущего состояния жилищного фонда в большинстве городов России демонстрирует, что государственные и муниципальные управляющие компании не были заинтересованы в качественном обслуживании жилья и его своевременном воспроизводстве. Несмотря на установленные еще в советский период нормативы по проведению плановых работ по капитальному ремонту и реконструкции жилых домов, периодичность которых должна составлять 25–30 лет, фактически они не проводились даже через 40–50 лет. Таким образом, потребность в воспроизводстве существующего жилищного фонда начала ускоренно расти. В то же время денежные средства на капитальный ремонт и реконструкцию в необходимом объеме не выделялись. В результате собственники жилья в лице управляющих компаний и ТСЖ столкнулись с серьезной проблемой поиска финансовых ресурсов на капитальный ремонт своих домов.

После вступления в силу Жилищного кодекса РФ в 2005 г. государство не отстранилось от решения вопроса финансирования этой наиболее социально значимой отрасли. На сегодняшний день введены и действуют федеральные и региональные программы субсидирования капитальных ремонтов и реконструкции со степенью долевого участия государства от 90 до 95 %. Эти субсидии возможно получить, только выполнив ряд требований и с учетом ограниченности объема денежных средств в условиях финансово-экономического кризиса.

В сложившейся ситуации управляющие компании выступают в качестве посредника между собственниками жилья и государством. Именно поэтому важнейшую роль в стабилизации отрасли играет грамотно сформированная стратегия функционирования управляющих компаний, в первую очередь, направленная на поиск способов эффективного распределения ресурсов в жилищной сфере, решение проблемы рационального использования существующего жилищного фонда и его своевременное воспроизводство.

Сегодня на федеральном уровне свыше 50 % жилищного фонда страны обслуживаются управляющими компаниями, а в Московской области на начало 2010 г. этот показатель превысил 80 %.

В настоящее время на муниципальном уровне сфера услуг по управлению многоквартирными домами остается монополизированной. В качестве барьеров для входа на рынок новых организаций, в том числе малого бизнеса, на местах используется административный ресурс. Соответственно, региональный рынок услуг по управлению многоквартирными домами становится поделенным на не интегрированные друг с другом автономные местные рынки, число которых соответствует количеству муниципальных образований.

Анализ мировой практики процесса управления многоквартирными домами показывает различия в определении профессиональной деятельности по управлению многоквартирными домами. Процесс управления многоквартирными домами во многих странах разделен на два направления: 1) обеспечение менеджмента процесса, 2) обеспечение предоставления сервисных услуг собственникам.

В России такая управленческая деятельность неотделима от деятельности по содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг. В правовом аспекте российская управляющая организация отвечает перед собственниками помещений за предоставление всего комплекса услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг.

Успешный зарубежный опыт по формированию рынков услуг по управлению многоквартирными домами подтверждает необходимость и целесообразность проводимых в нашей стране преобразований в данном направлении, а именно в рамках жилищного права это необходимость:

- уточнить понятие и правовой статус управляющей компании;
- сформировать правовое поле регулирования такого способа управления многоквартирным домом, где субъектом выступает управляющая организация;
- уточнить определение видов и состава жилых помещений, выступающих объектами управления управляющей компанией;
- разработать нормы, регулирующие договорные отношения между управляющей компанией и иными участниками жилищных правоотношений;
- сформировать правовые основы системы контроля, защиты и ответственности управляющей организации в ЖКХ.