

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГРИГОРЬЕВА Е.В.¹, РАДЮК Е.С.², СУДОРЕВА Г.Д.³

¹ студентка специальности 1-27 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

² студентка специальности 1-27 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

³ старший преподаватель кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

В контексте развития общества и технологий, насыщения рынка и повышения уровня требований потребителей к возводимым объектам строительства рассмотрено понятие управления объектами строительства. Это позволило: 1) показать, какие виды управления существуют в РБ, РФ; 2) обосновать необходимость каждого вида управления; 3) уточнить понятия «совместное домовладение», «товарищество собственников».

Ключевые слова: управление, совместное домовладение, товарищество собственников.

THE OPERATION MANAGEMENT METHODS OF MULTIPLE APARTMENT HOUSES IN THE REPUBLIC OF BELARUS AND THE RUSSIAN FEDERATION

GRIGORYEVA E.V.¹, RADIUK E.S.², SUDOREVA H.D.³

1 student of the specialty 1-27 02 02 « Expertise and property management»

2 student of the specialty 1-27 02 02 « Expertise and property management»

Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

There are considered the concept of construction object management in according to the development context of society and technology, the saturation of the market and the increasing of the consumers requirement level for the under-construction objects. Our research allowed: 1) to show which types of management exist in the Republic of Belarus, the Russian Federation; 2) to justify the need for each type of management; 3) to clarify the concepts of "joint home ownership", "partnership of owners".

Keywords: management, joint home ownership, partnership of owners.

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее время характеризуется развитием техники и технологий, высоким уровнем заинтересованности населения в своем комфорте. Для более углубленного изучения этой сферы, необходимо подробно изучить существующие способы управления эксплуатацией жилых домов, посмотреть на зарубежный опыт.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

ОПЫТ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ

Управление общим имуществом многоквартирного жилого дома в развитых странах как Европы, так и Азии является высшим видом деятельности вот уже более 70 лет. И везде это — отдельный, особый вид деятельности, который осуществляется на договорной основе и имеет свою стоимость [1].

В РФ управление многоквартирными жилыми домами согласно Жилищного кодекса РФ (ч.2 ст.161 ЖК РФ) [2] возможно следующими способами:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Жилищный кодекс РФ обязывает собственников жилья выбрать способ управления многоквартирным домом (ч.2 ст.161 ЖК РФ). Управление эксплуатацией многоквартирных домов в РФ происходит аналогичными способами, как и в Беларуси.

На данный момент в Беларуси строительство жилья осуществляется двумя основными способами: посредством жилищно-строительных кооперативов и долевым способом. Жилищно-строительные кооперативы формируются гражданами, которые состоят на учете в списках нуждающихся в улучшении жилищных условий. Члены ЖСК осуществляют строительство домов с государственной поддержкой [3]. Второй способ, долевое строительство квартир – это инвестиционная форма строительства жилых зданий, при котором застройщик привлекает денежные средства участников, то есть это строительство дома за счёт его будущих жильцов.

С того времени, как происходит становление права собственности на жилые и (или) нежилые помещения и с момента ввода здания в эксплуатацию, у двух и более собственников возникает совместное *домовладение*.

Отношения по совместному домовладению в нежилых помещениях регулируются Законом Республики Беларусь «О совместном домовладении»[4], и Жилищным кодексом Республики Беларусь [5]. Согласно Жилищному Кодексу, общее имущество совместного домовладения принадлежит собственникам объектов недвижимого имущества на праве общей долевой собственности. Квартира отдельно от общего имущества существовать не может.

Значит, покупая/строя квартиру в многоквартирном доме, вы сразу получаете права и на общее имущество дома, принадлежащего всем жильцам. Также вместе с правами закреплены и обязанности проживающих граждан.

Так, п. 31 статьи 1 Жилищного Кодекса Республики Беларусь гласит:

«Общее имущество совместного домовладения - помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами многоквартирного жилого дома, многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся на смежных земельных участках, либо многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, переданной в аренду или для обслуживания жилых домов организациям собственников, организациям, имеющим в собственности, владении либо пользовании объекты жилищного фонда.» (рис.1).

Кому принадлежат лифт, подъезд и крыша вашего дома?

Список общего имущества многоквартирного жилого дома, которое принадлежит собственникам квартир и нежилых помещений дома:

- 1 КРЫША ДОМА, ВЕРХНЯЯ ОГРАЖДАЮЩАЯ КОНСТРУКЦИЯ
- 2 СТЕНЫ И ФАСАДЫ ДОМА
- 3 ДЫМОХОДЫ И ВЕНТКАНАЛЫ ЖИЛОГО ДОМА
- 4 ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ (ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И КОММУНИКАЦИИ)
- 5 ЛЕСТНИЧНЫЕ ПЛОЩАДКИ, ЛЕСТНИЦЫ, ОКНА ПОДЪЕЗДОВ
- 6 ТЕХНИЧЕСКИЙ ПОДВАЛ
- 7 ВХОДНАЯ ГРУППА (ДВЕРЬ, ПАНДУС, КОЗЫРЕК И ДР.)
- 8 СВЕТОТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ В ПОДЪЕЗДАХ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ
- 9 ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ВОДОПРОВОДА, КАНАЛИЗАЦИИ, ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ
- 10 ТЕПЛОУЗЕЛ, НАСОСНАЯ СТАНЦИЯ, ГРУППОВЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА ВОДЫ, ТЕПЛОВОЙ И ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ
- 11 ЛИФТ И ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ
- 12 ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ ДЫМОУДАЛЕНИЯ И ПОЖАРОТУШЕНИЯ
- 13 ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ (ДОМОФОН)

В случае, когда элементы благоустройства построены (установлены) за счет средств участников совместного домовладения:

- 14 ПАРКОВКИ
- 15 СПОРТИВНЫЕ ПЛОЩАДКИ
- 16 ДЕТСКИЕ ИГРОВЫЕ ПЛОЩАДКИ
- 17 ЭЛЕМЕНТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА
- 18 КОНТЕЙНЕРНАЯ ПЛОЩАДКА ДЛЯ СБОРА ОТХОДОВ

Программа модернизации Беларуси
Проектное финансирование и управление проектом осуществляются в рамках государственного контракта на выполнение работ по модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь. Проект финансируется из бюджета Республики Беларусь. Проект реализуется в рамках государственного контракта на выполнение работ по модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь. Проект реализуется в рамках государственного контракта на выполнение работ по модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь. Проект реализуется в рамках государственного контракта на выполнение работ по модернизации жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.



При строительстве многоэтажного дома примерно 90–95% его стоимости составляет стоимость общего имущества (стены, перекрытия, кровля, инженерные коммуникации и т.д. — из списка на плакате).

Стоимость всех вместе взятых квартир в доме составляет не более 10%, при строительстве жилых помещений без отделки — не более 5%. Купив квартиру в многоэтажке (либо приватизировав ее, получив в наследство и т.д.), граждане становятся сообладателями общего имущества — образуется «совместное домовладение».

Квартира отдельно, без общего имущества, существовать не может. Поэтому право владения жилым помещением неразрывно связано с обязанностью сохранения (содержания) общего имущества.

Рисунок 1 – Общее имущество домовладения [6]
Источник: собственная разработка авторов

Можно сказать, что Ваша квартира – это всего лишь пространство, «воздух» от стены до стены и от потолка до пола. Квартира должна иметь вход и является недвижимостью только, когда она зарегистрирована в качестве объекта недвижимого имущества. Все остальное – совместное имущество. Поэтому существует принцип неделимости права собственности на жилые помещения от права собственности на общее имущество совместного домовладения.

На сегодняшний день существует три способа управления общим имуществом совместного домовладения, которые закреплены законодательно в жилищном Кодексе:

1. лично участниками совместного домовладения;
2. уполномоченным лицом по управлению общим имуществом (многоквартирным домом), назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством;
3. организацией застройщиков или товариществом собственников (ТС).

В настоящее время только 20 % всех многоквартирных домов Республики Беларусь управляются организацией застройщиков и ТС. Все остальные 80 % домов еще с советских времен по-прежнему управляются и обслуживаются организациями сферы жилищно-коммунального хозяйства: ЖЭКаами и ЖЭСами.

Теперь поговорим более подробно про каждый из способов управления.

Управление общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения осуществляется в случае, если объекты недвижимого имущества находятся в собственности не более пятнадцати лиц. При этом участниками совместного домовладения может быть выбран иной способ управления общим имуществом совместного домовладения. Решение о выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками принимается на общем собрании участников

совместного домовладения, которое является правомочным (имеет кворум), если его участники обладают в совокупности не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих участникам совместного домовладения. При принятии решения об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения они заключают между собой договор о совместном домовладении в простой письменной форме. Отказ от заключения договора о совместном домовладении не освобождает участника совместного домовладения от возмещения расходов по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, внесения платы за фактически оказанные коммунальные услуги. В случае отказа участника совместного домовладения заключить договор о совместном домовладении иные участники совместного домовладения вправе заявить в суд требование о понуждении его заключить такой договор

Управление уполномоченным лицом. Уполномоченное лицо — это государственный заказчик в сфере ЖКХ. В городе Минске, областных центрах, некоторых крупных городах (например, Пинск, Новополоцк и др.) — это коммунальные унитарные предприятия ЖКХ (КУП ЖКХ), в небольших городках это могут быть филиалы ЖКХ.

Уполномоченное лицо — это управляющая компания, которая обеспечивает в первую очередь права потребителей услуг ЖКХ на основании договора, в котором, определены права и обязанности сторон по надлежащей эксплуатации общего имущества дома, прописана иная деятельность, вплоть до представления интересов собственников жилья в суде.

По договору на управление общим имуществом совместного домовладения одна сторона (уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения) за плату обязуется организовать оказание семи основных и пяти дополнительных жилищно-коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения.

В иную деятельность уполномоченного лица входит проведение конкурсов по выбору исполнителей ЖКУ, контроль за качеством оказания услуг, а также решение претензионных вопросов и рассмотрение обращений граждан, связанные с их желанием улучшить комфортность проживания.

Согласно законодательству Республики Беларусь, в тех совместных домовладениях, где жильцы не выбрали формой управления ТС, местная администрация назначает уполномоченное лицо — например, ЖЭУ соответствующего района.

Организация застройщиков или товарищество собственников (ТС). ТС — это объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений, создаваемое в целях обеспечения сохранения, содержания и пользования недвижимым имуществом совместного домовладения, а также в целях, предусмотренных Законом и его уставом. Членами ТС могут быть физические и юридические лица, включая государственные органы, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества совместного домовладения.

Согласно п. 2 Положения об организациях застройщиков, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь [7] организация застройщиков — это потребительский кооператив, являющийся добровольным объединением граждан либо граждан и юридических лиц, ИП, создаваемый на основе членства. К организациям застройщиков относятся:

- жилищно-строительные кооперативы (ЖСК, ЖСПК), создаваемые в целях строительства многоквартирных жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими. Жилищно-строительные кооперативы могут приобретать недостроенные здания, а также здания, подлежащие капитальному ремонту или реконструкции, достраивать их, осуществлять ремонт;

- жилищные кооперативы, создаваемые в целях приобретения новых или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, последующей их эксплуатации и управления ими.

ТС и организации застройщиков являются некоммерческими организациями.

В Беларуси насчитывается более 4 тыс. товариществ собственников и 6 тыс. ЖСПК. Около 43 % из них находятся на самообслуживании, остальные — обслуживаются коммунальными организациями по договору [8]. Практически все новостройки в городе Минске имеют свои товарищества собственников или ЖСПК.

Например, у «А-100 Комфорт», которая управляет объектами недвижимости (это Новая Боровая, квартал «Пирс», жилые комплексы «Зеленая гавань», «Акварельный», а также торговые и бизнес-центры — всего 158 обслуживаемых объектов) [9], есть особенность: все товарищества собственников, созданные в их жилых кварталах, управляются председателями, которые официально числятся в компании (являются инженерами по эксплуатации).

ВЫВОДЫ

Сегодня в Беларуси функционирует немногим более 10 000 организаций собственников жилья. Это как товарищества собственников, образованные в новых и современных домах, так и традиционные жилищные кооперативы, обслуживающие более старый жилой фонд 1960 - 1970-х годов постройки. Эта внушительная цифра говорит о том, что в Республике Беларусь необходимо развивать институт профессиональных управляющих, которые начинают работать еще до строительства многоквартирного дома. Они должны предоставлять услуги профессионального управления совместными домовладениями на конкурентной основе в интересах собственников.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Интервью исполнительного директора Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадия Калёнова для Администрации Московского района г.Минска [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mosk.minsk.gov.by/>.
2. Управление многоквартирными домами: Жилищный кодекс РФ. – Введ: 29.12.04. – Москва. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://zknrf.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-VIII/Statya-161/>.
3. Формы управления жильем [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://gkx.by/baza-znaniy/mnogokvartirnyj-zhiloj-dom/formy-upravleniya-zhilem>.
4. Закон Республики Беларусь о совместном домовладении – Введ: 08.01.98.- Минск. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://myadel-jkh.by/be/assets/docs/z135-3.pdf>.
5. Жилищный Кодекс Республики Беларусь – Введ: 28.08.12 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://belzakon.net/Кодексы/Жилищный_Кодекс_РБ.
6. Распоряжение общим имуществом многоквартирного жилого дома [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://a-brest.by/media/kvartiry/rasporyazhenie-obshchim-imushchestvom-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma/>.
7. Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.by>.
8. Что меняет в управлении жильем для ТС и организаций застройщиков новая редакция Жилищного кодекса: материалы пресс-конференции 20.06.19 агентства «Минск-Новости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minsknews.by/>.
9. Обслуживание жилой недвижимости «А-100 Комфорт» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://a100comfort.by/>.

REFERENCES

1. Interview of the Executive Director of the International Association of Real Estate Management Gennady Kalyonov for the Administration of the Moskovsky District of Minsk [Electronic resource]. – Access mode: <https://mosk.minsk.gov.by/>.

2. Management of apartment buildings: Housing Code of the Russian Federation. – Entered: 29.12.04. - Moscow. [Electronic resource]. – Access mode: <https://zknrf.ru/Zhilischnyy-kodeks/Razdel-VIII/Statya-161/>.
3. Forms of housing management [Electronic resource]. – Access mode: <https://gkx.by/baza-znaniy/mnogokvartirnyj-zhiloj-dom/formy-upravleniya-zhilem>.
4. Law of the Republic of Belarus on joint home ownership - Introduction: 08.01.98. - Minsk. [Electronic resource]. – Access mode: <https://myadel-jkh.by/be/assets/docs/z135-3.pdf>.
5. Housing Code of the Republic of Belarus - Entered: 28.08.12 [Electronic resource]. – Access mode: https://belzakon.net/Codes/Housing_Code_RB.
6. Disposition of the common property of an apartment building [Electronic resource]. – Access mode: <https://a-brest.by/media/kvartiry/rasporyazhenie-obshchim-imushchestvom-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma/>.
7. National legal Internet portal of the Republic of Belarus [Electronic resource]. – Access mode: <http://www.pravo.by>.
8. What changes in the management of housing for the CU and organizations of developers the new edition of the Housing Code: materials of the press conference 06/20/19 of the Minsk-Novosti agency [Electronic resource]. – Access mode: <https://minsknews.by/>.
9. Maintenance of residential real estate "A-100 Comfort" [Electronic resource]. – Access mode: <https://a100comfort.by/>.