

public of Belarus, 31 jan. 2014, № 88.//Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: LLC "YurSpektr", National. Legal Information Center. The Republic of Belarus. – Minsk, 2019.

5. On Measures to Improve Construction Activities. Decree of the President of the Republic of Belarus, 14 jan. 2014, № 26//Consultant Plus: Version Prof. Technology 3000 [Electronic resource]: LLC "YurSpektr", National. Legal Information Center. The Republic of Belarus. – Minsk, 2019.

6. Economics of Construction: a Textbook/O. S. Golubova, L.K. Korban, S.V. Valitsky. Minsk: New Edition, 2016. – 574 p.

7. On Approval of the Regulation on the Procedure for the Procurement of Goods (Works, Services) at a Construction Enterprise. Order, 15 nov. 2016, № 565.

[УДК 332.8](#)

[ББК 65.441](#)

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Д. Б. ЛИТВИНЦЕВ

Социолог, магистрант по направлению 38.03.10 «Жилищное  
хозяйство и коммунальная инфраструктура»

Новосибирский государственный архитектурно-строительный  
университет (СИБСТРИН)

г. Новосибирск, Российская Федерация

*В статье анализируются экономико-правовые особенности управления многоквартирными домами в Российской Федерации и в Республике Беларусь. Приводится статистический анализ динамики ввода в действие жилых домов, числа квартир, а также их среднего размера с 2010 г. по 2018 г. по данным органов государственной статистики. Проводится сравнительный анализ современного жилищного законодательства России и Беларуси по таким критериям, как способы управления многоквартирными домами, структура платы за содержание жилья, тарифная политика и т.п.*

*Выявляются ключевые проблемы управления многоквартирными домами в России, которые удалось обойти в Беларуси за счет регулирования тарифов на содержание жилья на государственном уровне, а также в конечном счете отмены такого способа управления как управляющая организация.*

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищное право, многоквартирные дома, общее имущество, общее собрание

## COMPARATIVE ANALYSIS OF ECONOMIC AND LEGAL FEATURES OF CONDOMINIUM MANAGEMENT IN THE RUSSIAN FEDERATION AND THE REPUBLIC OF BELARUS

D.B. LITVINTSEV

Sociologist, master's student in the direction 38.03.10 «Housing economy and communal infrastructure»

Novosibirsk State University of Architecture and Civil Engineering  
(SIBSTRIN)

Novosibirsk, Russian Federation

*The article analyzes economic and legal features of condominium management in the Russian Federation and in the Republic of Belarus. A statistical analysis of the dynamics of putting into operation residential buildings, the number of apartments as well as their average size from 2010 to 2018 according to the state statistics authorities is given. A comparative analysis of the modern housing legislation of Russia and Belarus is carried out according to criteria such as how to manage condominiums, the structure of the housing maintenance fee, tariff policy, etc. The key problems of managing condominiums in Russia are identified, which were managed to be circumvented in Belarus by regulating housing maintenance tariffs at the state level, as well as the abolition of such a management method as the managing organization.*

Keywords: housing and communal services, housing law, condominium, shared property, general meeting

## ВВЕДЕНИЕ

В 1991 г. в связи с распадом Союза Советских Социалистических Республик (СССР) из вышедших союзных республик образовались новые самостоятельные государства, каждое из которых избрало свой собственный путь развития экономики и жилищно-коммунального хозяйства. Несмотря на то, что экономика Республики Беларусь имеет общие черты с экономикой Российской Федерации, жилищное хозяйство в части управления многоквартирными домами (далее - МКД) развивается в диаметрально противоположных направлениях, что и обуславливает актуальность настоящего исследования.

Жилищно-коммунальное хозяйство (далее - ЖКХ) – это комплекс отраслей экономики, обеспечивающий бесперебойное и безопасное функционирование жилых зданий, создающий в них комфортные условия проживания людей – потребителей жилищно-коммунальных услуг, которые с распадом СССР в ходе процесса приватизации жилья стали собственниками также и общедолевого имущества в МКД: крыш, подвалов, лифтов и т.п.

В результате приватизации жилья как сами собственники, так и управляющие организации в странах бывшего СССР столкнулись с рядом проблем, связанным с управлением и содержанием общего имущества, что требует дополнительного изучения в виду того, что для решения этих проблем в странах были выбраны различные регулятивные механизмы.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Строительство МКД с каждым годом активно развивается в Российской Федерации (далее - РФ) и в Республике Беларусь (далее - РБ), однако в последние годы наблюдается некоторый спад после 2014–2015 гг. как по показателю объема ввода в эксплуатацию жилых домов (табл. 1) [1, с. 56; 2, с. 58], так и по показателю непосредственно числа построенных квартир (табл. 2) [1, с. 58; 2, с. 61].

Таблица 1 – Ввод в действие жилых домов в РФ и РБ (млн кв. м)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
РФ	58,4	62,3	66,7	70,5	84,2	85,3	80,2	79,2	75,7

РБ	6,63	5,48	4,48	5,22	5,23	5,1	4,3	3,8	3,97
----	------	------	------	------	------	-----	-----	-----	------

Таблица 2 – Число построенных квартир (тыс.) в РФ и РБ

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
РФ	717	786	838	929	1124	1195	1167	1139	1076
РБ	-	-	57,2	63,7	69,3	55,5	49,3	43,4	46,9

При этом, если в РФ прослеживается динамика в сторону уменьшения размеров построенных квартир (с 2010 г. за 7 лет площадь уменьшилась более чем на 10 кв. м), то в РБ этот показатель с 2013 г. держится практически в диапазоне от 80 кв. м до 90 кв. м (табл. 3) [1, с. 58; 2, с. 61].

Таблица 3 – Средний размер построенных квартир (кв. м) в РФ и РБ

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
РФ	81,5	79,3	78,4	75,8	74,9	71,4	68,7	69,6	70,3
РБ	-	-	78,4	82,0	79,7	91,0	87,0	87,4	84,5

Выбор способа управления квартирным жилым домом и порядок проведения собрания собственников по данному вопросу, а также структура платы за жилищно-коммунальные услуги утверждены Жилищным кодексом (ЖК) как в РФ [3], так и в РБ [4].

Способы управления МКД, предусмотренные жилищным законодательством, в РФ и РБ были практически идентичными [3; 4] до принятия Закона РБ №185-З от 04.05.2019 (табл. 4).

Таблица 4 – Способы управления МКД в РФ и РБ

<b>РФ (статья 161 ЖК РФ) [3]</b>	<b>РБ (статья 170 ЖК РБ) [4]</b>
непосредственное управление собственниками помещений в МКД, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать	непосредственно участниками совместного домовладения
управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом или	организацией застройщиков или товариществом собствен-

иным специализированным потребительским кооперативом	ников, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом
управление управляющей организацией	организацией, управляющей общим имуществом
–	уполномоченным лицом

С принятием Закона РБ №185-З от 04.05.2019 г. исключается из ЖК РБ (изменения вступают в силу 01.01.2020 г.) такой способ управления общим имуществом как управляющая организация [5]. При этом еще в 2013 г. Указом Президента РБ № 461 в целях совершенствования эксплуатации жилищного фонда данный способ управления был исключен из перечня возможных (п. 1.1 Указа) – участникам совместного домовладения был дан трехмесячный срок на выбор одного из оставшихся способов управления общим имуществом (п. 3 Указа) [6].

В случае, если собственники не выбрали способ управления своим МКД в установленные законом сроки, то управляющая организация (в РФ) или уполномоченное лицо (в РБ) выбирается по результатам открытого конкурса [3, 4].

Исследователи отмечают, что экономические условия для функционирования частных управляющих организаций в РБ фактически отсутствовали в условиях достаточно высокого софинансирования ЖКХ из бюджета – «имеющиеся эксплуатирующие компании (технические сервисные компании) не находят экономического вознаграждения» [7, с. 20–21].

В то же время в РФ способ управления МКД управляющей организацией существенно преобладает над двумя другими способами управления (рис. 1).

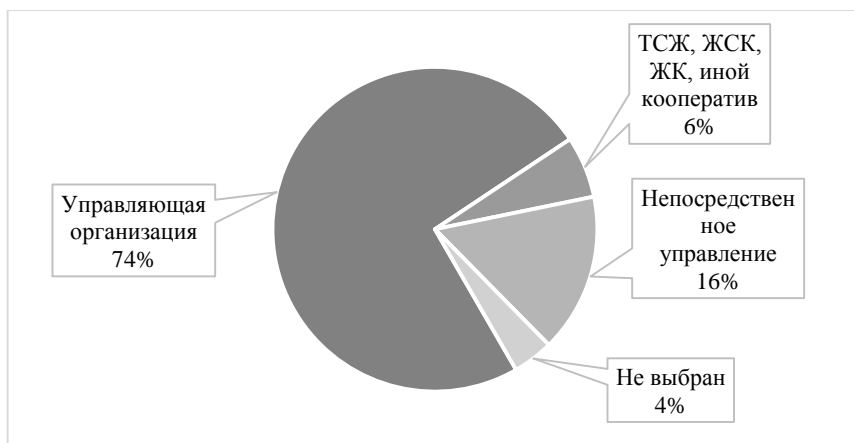


Рисунок 1 – Процентное соотношение способов управления в РФ

По данным Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в РФ, в которой на 21.10.2019 г. были размещены сведения по 1363186 (99,78% от всех домов) МКД, 611021 дом находится в управлении управляющей организации, 50680 – в управлении ТСЖ, жилищно-строительного кооператива или иного кооператива, 130934 – в непосредственном управлении, для 33377 домов не выбран способ управления. Необходимо отметить, что информация о способе управления не размещена в ГИС ЖКХ для 537174 МКД [8].

В рамках проходящей в РФ реформы ЖКХ и информатизации всей отрасли внесение данных в ГИС ЖКХ является обязательным как для управляющих организаций, так и для ТСЖ.

Ключевой особенностью работы организаций на рынке управления МКД в РФ является то, что стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества устанавливает не государство или органы местного самоуправления, а сами собственники помещений на общем собрании с учетом предложений управляющей организации [3], что привело к ряду экономико-правовых последствий:

1. Собственники игнорируют обязанность по проведению ежегодного общего собрания, что вынуждает управляющую организацию работать по тарифу прошлого года в условиях инфляции. Это связано

как с непониманием собственниками необходимости проведения собрания, так и с незнанием норм жилищного законодательства.

2. Собственники игнорируют предложения управляющей организации и утверждают тариф экономически необоснованный зачастую по причинам непонимания экономико-правовых особенностей самого процесса управления МКД, что, как и в первом случае, вынуждает управляющую организацию либо уменьшать объемы проводимых на доме работ или ухудшать качество услуг.

3. Собственники умышленно утверждают заниженные тарифы с целью личной экономии, не заботясь о надлежащем содержании управляющей организацией общего имущества, нарушая таким образом права и законные интересы других собственников.

4. Собственники пытаются в судебном порядке оспорить утвержденные на общем собрании, по их мнению, завышенные тарифы, что в случае успеха приводит к серьезным экономическим последствиям для управляющей организации в виде, например, годового перерасчета всем собственникам МКД за уже оказанные услуги.

Отдельно необходимо отметить, что объемы и качество услуг по управлению МКД в РФ регулируются на государственном уровне, а органы государственного жилищного надзора вправе привлечь управляющую организацию к административной ответственности за малейшее нарушение, фактически не учитывая принятый на общем собрании тариф.

В этом плане пример РБ мог бы стать показательным для РФ – все тарифы на ЖКХ в РБ устанавливаются Советом Министров и могут регулироваться на местном уровне (исполкомы). Примечательно, что структура платы за содержание жилья для собственника помещения в МКД при этом схожи в РФ и РБ (табл. 5).

Таблицы 5 – Структура платы за содержание жилья в РФ и РБ

<b>РФ (статья 154 ЖК РФ) [3]</b>	<b>РБ (статья 30 ЖК РБ) [4]</b>
плата за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за коммунальные ресурсы, потребляе-	плата за техническое обслуживание и текущий ремонт; техническое обслуживание лифтов и санитарное содержание вспомогательных помещений жилого дома [5]

мые при использовании и содержании общего имущества в МКД	
взнос на капитальный ремонт	взнос на капитальный ремонт
плата за коммунальные услуги	плата за коммунальные услуги

При этом в ЖК РБ предусмотрена плата за дополнительные жилищно-коммунальные услуги, которые оказываются по отдельным договорам, в отличие от ЖК РФ.

## ВЫВОДЫ

Таким образом, в то время как в РБ окончательно исключен из ЖК РБ такой способ управления как управляющая организация, в РФ рынок управления МКД продолжает развиваться. С рынка уходят не выдерживающие условий игры и проверок органов государственного жилищного надзора старые и приходят новые управляющие организации, которые также сталкиваются с проблемами утверждения тарифов за содержание жилья на общих собраниях.

Возникают так называемые дотационные дома, ежемесячный сбор средств с которых в виду низкого тарифа или маленькой площади не способствуют надлежащему содержанию общего имущества, что подталкивает управляющие организации использовать перекрестное субсидирование, что фактически является нарушением действующего законодательства РФ.

Параллельно с этим неизбежно ухудшается качество обслуживания некоторых МКД, что ускоряет их износ, приводящий в свою очередь к увеличению доли ветхого и аварийного жилья.

В связи с этим в сложившихся рыночных условиях в РФ представляется перспективной такая модель управления как *Beyond Budgeting*, принципы которого были сформулированы Дж. Хоупом и Р.Фрейзером [9, с. 96, 179], – управление за рамками бюджета, который фактически устанавливают сами собственники помещений на общих собраниях. Данная модель могла бы позволить управляющим



организациям более эффективно адаптироваться к динамически изменяющимся условиям рынка и законодательства РФ в целом, а также повысить качество выполняемых работ и оказываемых услуг.

Кроме того, Beyond Budgeting может позволить преодолеть ежегодные ловушки бюджетирования, которые неизбежны при отказе собственников помещений проводить общее собрание по вопросу увеличения размера платы, а также перераспределить расходы по статьям, заложенным в перечне работ и услуг по содержанию общего имущества.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Статистический сборник «Строительство в России, 2018» // Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации. – Режим доступа: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/stroit-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/stroit-2018.pdf). – Дата доступа: 22.10.2019.

2. Статистический сборник «Инвестиции и строительство в Республике Беларусь, 2019» // Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://www.belstat.gov.by/upload/iblock/dce/dcef3e2e9578c06ddbdc27a7546f9325.pdf>. – Дата доступа: 22.10.2019.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Официальный интернет-портал правовой информации Российской Федерации. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645>. – Дата доступа: 22.10.2019.

4. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28.08.2012 № 428-З // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk1200428>. – Дата доступа: 22.10.2019.

5. Закон Республики Беларусь «Об изменении законов по вопросам правового регулирования жилищных отношений» № 185-З от 04.05.2019 // Национальный интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: [http://pravo.by/upload/docs/op/H11900185\\_1561842000.pdf](http://pravo.by/upload/docs/op/H11900185_1561842000.pdf). – Дата доступа: 22.10.2019.

6. Указ Президента Республики Беларусь «О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. №

538» № 461 от 09.10.2013 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь. – Режим доступа: [http://pravo.by/upload/docs/op/P31300461\\_1381438800.pdf](http://pravo.by/upload/docs/op/P31300461_1381438800.pdf). – Дата доступа: 22.10.2019.

7. Сравнительный анализ создания собственниками многоквартирных домов объединений по управлению общим имуществом на примере Законодательств Азербайджана, Беларуси, Грузии, Молдовы и Украины // Международная ассоциация менеджмента недвижимости в Беларуси. – Режим доступа: [http://jildom.com/assets/files/pdf3/Analysis\\_Multicountry.pdf](http://jildom.com/assets/files/pdf3/Analysis_Multicountry.pdf). – Дата доступа: 22.10.2019.

8. Размещение информации о многоквартирных домах в разрезе способов управления // Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. – Режим доступа: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/wdgt-mkd-control-method>. – Дата доступа: 22.10.2019.

9. Хоуп Дж., Фрейзер Р. Бюджетирование, каким мы его не знаем. Управление за рамками бюджетов / Пер. с англ. Р. В. Кашеев. – М.: Вершина, 2004. – 271 с.

## REFERENCES

1. The statistical collection “Construction in Russia, 2018” // Federal State Statistics Service of the Russian Federation. – Mode of access: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/stroit-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/stroit-2018.pdf). - Date of access: 10/22/2019.

2. The statistical collection “Investments and construction in the Republic of Belarus, 2019” // National Statistical Committee of the Belarus Republic. – Mode of access: <http://www.belstat.gov.by/upload/iblock/dce/dcef3e2e9578c06ddb27a7546f9325.pdf>. - Date of access: 10/22/2019.

3. Housing Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 No. 188-FZ // Official Internet portal of legal information of the Russian Federation. – Mode of access: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645>. - Date of access: 10/22/2019.

4. Housing Code of the Belarus Republics dated August 28, 2012 No. 428-Z // National Legal Internet-portal of the Belarus Republic. – Mode

of access: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk1200428>. - Date of access: 10/22/2019.

5. The Law of the Belarus Republic «On changing laws on legal regulation of housing relations» No. 185-Z dated May 04, 2019 // National Legal Internet Portal of the Belarus Republic. – Mode of access: [http://pravo.by/upload/docs/op/H11900185\\_1561842000.pdf](http://pravo.by/upload/docs/op/H11900185_1561842000.pdf). – Date of access: 10/22/2019.

6. Decree of the Belarus Republic President «About modification of the Decree of the President of the Republic of Belarus of October 14, 2010 No. 538» No. 461 dated 09 October, 2013 // National Legal Internet Portal of the Republic of Belarus. – Mode of access: [http://pravo.by/upload/docs/op/P31300461\\_1381438800.pdf](http://pravo.by/upload/docs/op/P31300461_1381438800.pdf). – Date of access: 10/22/2019.

7. A comparative analysis of the creation associations for the management of shared property by condominium owners on the example of the Legislation of Azerbaijan, Belarus, Georgia, Moldova and Ukraine // International Association for Real Estate Management in Belarus. – Mode of access: [http://jildom.com/assets/files/pdf3/Analysis\\_Multicountry.pdf](http://jildom.com/assets/files/pdf3/Analysis_Multicountry.pdf). – Date of access: 10/22/2019.

8. Placement of condominiums information in the context of management methods // State information system of housing and communal services of the Russian Federation. – Mode of access: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/wdgt-mkd-control-method/>. - Date of access: 10/22/2019.

9. Hope J., Fraser R. Budgeting as we do not know. Beyond Budgeting / Translation from English by R.V. Kashcheev. – M.: Vershina, 2004. – 271 p.