

## УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В УСЛОВИЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕМ СТОИМОСТИ РАБОТ И УСЛУГ

**Д.Б. Литвинцев, Н.И. Нижальская**  
**Новосибирский государственный архитектурно-строительный  
университет (Сибстрин), г. Новосибирск, denlitv@inbox.ru**

*Одним из направлений предпринимательской деятельности на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства в России является управление многоквартирными домами (МКД). Управляющие организации (УО) ежегодно сталкиваются с трудностями изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества (ОИ) в виду того, что на рынке управления МКД потребители определяют объем и стоимость услуг, а государство фактически регулирует их качество не зависимо от бюджета на управление отдельно взятого МКД.*

*One of the areas of business activity in the housing and communal services market in Russia is condominium management. Managing organizations annually face difficulties in changing the amount of fees for the maintenance and repair of shared property in view of the fact that consumers determine the volume and cost of services in the condominium management market, and the government actually regulates their quality regardless of the budget for managing a single apartment building.*

Спецификой управления МКД в России УО является тот факт, что стоимость работ и услуг должна утверждаться собственниками помещений в МКД на общем собрании (ОСС) с учетом предложений УО. На практике организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению МКД, сталкиваются с нежеланием собственников проводить ОСС либо утверждать размер платы, соответствующий надлежащему содержанию ОИ (общедомовое инженерное оборудование, места общего пользования и т.п.) что, с одной стороны, негативно сказывается на периодичности и качестве оказываемых услуг, с другой, непосредственно на прибыльности управления МКД.

Препятствием проведения ежегодного ОСС по вопросу утверждения размера платы за содержание ОИ, как отмечают Е.В. Шершовец, Е.И. Богомольный, Е.М. Блех и О.П. Аринцева, является игнорирование собственниками этой обязанности, возложенной на них частью 1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ). Собственники не понимают необходимости этого, не считают это важным. Другой причиной является разобщенность (особенно в больших МКД), неумение общаться друг с другом. Сами собственники нередко отмечают, что в городах наступила «эра социального одиночества», когда даже соседи по одной лестничной клетке не знакомы друг с другом. [1; 6, с. 4–5] Основная масса жителей МКД разрознена и практически не общается между собой [5, с. 12].

При управлении МКД всегда необходимо учитывать тот факт, что МКД – это сложная общность людей со своим психологическим климатом, с различным менталитетом, достатком, взглядом на происходящие события. У каждого собственника МКД свой характер, свое мнение, свои определенные амбиции, различный социальный статус [2, с. 9], что в совокупности и способствует разобщенности.

В.В. Новиков, С.В. Разворотнева и О.Е. Фролова также обращают внимание, что несмотря на то, что ОСС является возможностью для собственников помещений получения полезных и необходимых сведений, знаний и информации о требованиях законодательства, о своих правах и обязанностях, а также о различных проблемах дома, участие в ОСС является для собственников обременительной обязанностью [5, с. 12].

Кроме того, как отмечает Д.В. Бурняшев, при столкновении интересов на почве финансовой составляющей и в части установления тарифов на услуги и работы УО собственники не только не видят необходимости повышать тарифы, но и в некоторых случаях считают нужным их уменьшать через принятие соответствующего решения на ОСС [4, с. 9].

С.В. Разворотнева, А.П. Пинчуков, Е.Е. Юлегина и В.В. Новиков убеждены, что лучший способ воспитать ответственного собственника – это защитить собственность граждан. Однако данную функцию должно было выполнять государство еще в ходе приватизации жилых помещений в домах государственного или муниципального жилищного фонда, когда граждане РФ становились совладельцами ОИ в МКД. Однако на уровне субъектов РФ, городских и поселковых муниципальных образований с середины 1990-х гг. возникла неправомерная практика, когда ОИ собственников помещений МКД (прежде всего подвалы) отчуждалось сначала в муниципальную казну, а затем и третьим лицам. Предоставленная гражданам ЖК РФ возможность самостоятельно управлять МКД зачастую не могла быть осуществлена из-за отсутствия у собственников самого предмета управления – ОИ [7, с. 8-10].

Немаловажную роль по мнению О.Е. Фроловой, С.С. Сохранова, С.А. Яременко, Р.А. Шепс играют добрососедские отношения как основа для грамотного и эффективного управления МКД, т.к. жилищное право затрагивает интересы каждого гражданина независимо от возраста и имущественного положения: «Любой МКД – это единый организм, и жильцам пора учиться управлять своим общим имуществом, нести ответственность за его содержание в надлежащем состоянии» [9, с. 3-4].

Однако не смотря даже на добрососедские отношения в МКД с небольшим количеством квартир всегда существует проблема финансирования текущего ремонта. Поэтому важно наладить собственниками по-

мещений в МКД взаимодействие со своей УО – обе стороны должны начать доверять друг другу [10, с. 94].

Причину конфликтной среды в управленческом пространстве жилищными комплексами В.А. Фролов усматривает в том, что большая часть собственников помещений в МКД до настоящего времени не ознакомлена со значительной частью содержания ЖК РФ, а именно статьями 36-39 и 162 ЖК РФ: «Собственники помещений в жилых домах и не представляют, для чего введены законодательные нормы ЖК РФ» [8, с. 14].

Однако, как справедливо отмечает Белолипецкий С.А., решением ОСС невозможно оперативно среагировать на колебания, например, рынка труда [3, с. 140].

В сложившихся условиях рынка управления МКД и при регулярных проверках деятельности контрольно-надзорными органами УО вынуждены использовать наиболее адаптивные, гибкие модели управления (Agile Models), одной из которых может стать Beyond Budgeting – управление за рамками бюджетирования, принципы которого были сформулированы Дж. Хоупом и Р. Фрейзером [11, с. 96, 179].

Подобный подход способствует преодолению ежегодных ловушек бюджетирования, которые неизбежно возникают при отказе собственников помещений проводить ежегодное ОСС по вопросу увеличения размера платы за содержание и ремонт ОИ, что в большинстве случаев является необходимым в условиях инфляции, ежегодного роста цен на необходимые материалы и оборудование, используемые при обслуживании ОИ, а также на услуги специализированных организаций, обслуживающих, например, лифты, системы противопожарной автоматики и т.п.

Вторым преимуществом применения принципов Beyond Budgeting является возможность перераспределения расходов по статьям, заложенным в перечне работ и услуг по содержанию ОИ собственниками помещений МКД в целях оперативного реагирования на аварийные и иные непредвиденные ситуации (например, акты вандализма), что в полной мере соответствует одному из ключевых принципов Beyond Budgeting – доступность ресурсов по мере необходимости (по требованию) [11, с. 96].

#### *Литература:*

1. *Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019)*
2. *Атаманенко С. А. Управляющая организация в сфере ЖКХ / С. А. Атаманенко, С. Л. Горобец. – Ростов н/Д: Феникс, 2012. – 267 с.*

3. *Белолинецкий С. А.* Основы практической эксплуатации зданий: учебник. – М.: Проспект, 2019. – 160 с.
4. *Бурняшев Д. В.* О чем вам не расскажут коммунальщики: ЖКХ-инсайдер / Д.В. Бурняшев. – Ростов н/Д: Феникс, 2019. – 124 с.
5. *Новиков В. В., Разворотнева С. В., Фролова О.Е.* Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы. – М.: Редакция «Российской газеты», 2016. – Вып. 10. – 176с.
6. *Общее собрание собственников помещений. Инструкция по применению. ЖКХ для всех: методическое пособие / Е. В. Шерешовец, Е. И. Богомольный, Е. М. Блех, О. П. Аринцева.* – М.: Проспект, 2017. – 64 с.
7. *Разворотнева С. В., Пинчуков А. П., Юлегина Е. Е., Новиков В. В.* Кто хозяин в доме: управление, содержание и ремонт многоквартирного дома. – М.: Редакция «Российской газеты», 2016. – Вып. 19. – 160 с.
8. *Фролов В. А.* Методика противодействия коррупции при управлении жилыми домами. – М.: Издательство «Спутник+», 2015. – 48 с.
9. *Фролова О. Е., Сохранов С. С., Яременко С. А., Шепс Р. А.* Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья. – М.: Редакция «Российской газеты», 2017. – Вып. 20. – 176 с.
10. *Фролова О. Е., Сохранов С. С., Шепс Р. А.* Защита прав потребителей жилищно-коммунальных услуг: как отстоять свое право на комфортное проживание в многоквартирном доме. – М.: Редакция «Российской газеты», 2018. – Вып. 11. – 176 с.
11. *Хоуп Дж., Фрейзер Р.* Бюджетирование, каким мы его не знаем. Управление за рамками бюджетов / Пер. с англ. Р. В. Кашеевой. – М.: ООО «Вершина», 2005. – 271 с.

## **ПРЕДПОСЫЛКИ ФОРМИРОВАНИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КЛАСТЕРА В САХАЛИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**В.Е. Лубнина**

**ФГБОУ ВО «Сахалинский государственный университет»,  
г. Южно-Сахалинск, lubninave@mail.ru**

*Дается оценка состояния сельскохозяйственной отрасли Сахалинской области. Впервые проанализированы возможности и условия формирования агропромышленного кластера в островном регионе Российской Федерации. Выделены основные проблемы развития сельскохозяйственной отрасли, отнесенные к*