

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ: ОЦЕНКА АЛЬТЕРНАТИВНЫХ СПОСОБОВ

В статье проведен сравнительный анализ основных способов управления жилищно-коммунальными услугами в многоквартирном доме, таких как: непосредственное управление собственниками помещений, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, управление управляющей организацией. Автор выявляет достоинства и недостатки различных способов управления жилищно-коммунальными услугами в зависимости от многообразных характеристик многоквартирных домов и особенностей собственников помещений, позволяющее усовершенствовать методический инструментарий организационно-управленческих аспектов деятельности хозяйствующих субъектов на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Ключевые слова: жилищно-коммунальные услуги, управление многоквартирным домом, непосредственное управление, товарищество собственников жилья, управляющая компания.

Введение. Значимость сферы жилищно-коммунальных услуг (далее ЖКУ) сложно переоценить. Почти каждый житель России является потребителем ЖКУ, если не всего спектра услуг, то какой-то его малой части. Так, по данным Росстата 71,4 % россиян живут в многоквартирных благоустроенных домах и постоянно пользуются ЖКУ, также граждане, проживающие в индивидуальных жилых строениях, как минимум пользуются услугами обеспечения электроэнергией [1]. При этом по данным ВЦИОМ большинство россиян — 60 % недовольны работой жилищно-коммунальных служб [2]. Проводимые в данной отрасли преобразования заключаются в качественно новом уровне предоставления услуг потребителям по ремонту, содержанию, благоустройству, созданию более комфортных условий для проживания граждан [3, с. 172]. А ведь качество услуг напрямую зависит от эффективности управления организацией. В сфере управления жилищно-коммунальными услугами в многоквартирном доме качество предоставляемых услуг непосредственно связано с выбранным способом управления МКД. Подчеркнём, что, в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), под управлением многоквартирным домом (далее МКД) понимается [4]:

— во-первых, создание и поддержание благоприятных и безопасных условий проживания людей в МКД;

— во-вторых, надлежащее содержание и пользование общедомовым имуществом;

— в-третьих, предоставление всего спектра ЖКУ людям, проживающим в МКД.

Цель и задачи исследования. Целью исследования является выявление достоинств и недостатков

различных способов управления жилищно-коммунальными услугами в зависимости от разнообразных характеристик многоквартирных домов и особенностей собственников помещений, позволяющее усовершенствовать методический инструментарий организационно-управленческих аспектов деятельности хозяйствующих субъектов на рынке жилищно-коммунальных услуг.

Основными задачами исследования являются:

— провести теоретический сравнительный анализ современных способов управления ЖКУ в МКД, используемых в России в соответствии с законодательством;

— выявить основные факторы, влияющие на выбор того или иного способа управления ЖКУ в МКД в соответствии с практикой применения действующих нормативно-правовых актов;

— предложить методические рекомендации по применению и изменению различных способов управления МКД.

Основная часть. Теоретическому исследованию способов управления МКД и их оценке посвящены работы ряда авторов, при этом большая часть исследований уделяет внимание в основном правовому аспекту данного вопроса (Топоров Д. А., Гужова О. А., Кузнецов Н. В., Сафина Р. С., Афанасьева А. Н. и др.) [5–7].

Организационные аспекты управления МКД затрагиваются в работах авторов, анализирующих практику применения меняющихся нормативных актов (Генцлер И. В., Топоров Д. А., Кожевникова М. К., Кузнецов П. А., Бурова И. В., Паничкина М. В., Шерешовец Е. В., Богомольный Е. И., Блех Е. М., Аринцева О. П. и др.) [8–13].

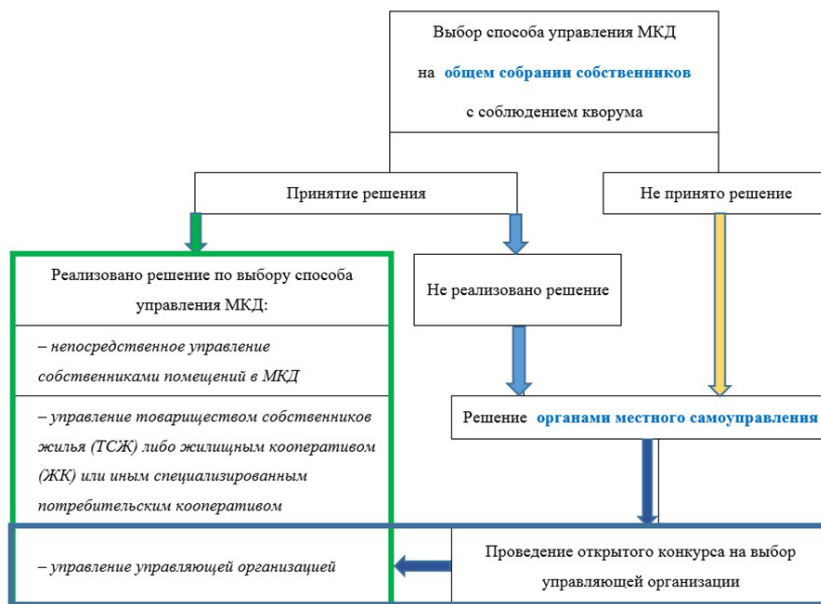


Рис. 1. Алгоритм последовательности выбора способа управления МКД (составлено автором)

Крайне редко в современных научных работах исследуются вопросы взаимосвязи способов управления с построением эффективных финансовых моделей управления МКД (Сухарев А. Н., Голубев А. А., Карасева Л. А., Паничкина М. В., Бурова И. В.) [14, 15].

Таким образом, необходимо более всестороннее исследование организационно-управленческого, финансового и регуляторного аспектов деятельности хозяйствующих субъектов в сфере управления МКД с учетом меняющихся условий внешнего окружения и лавинообразно нарастающей цифровизации всех бизнес-процессов как внутри организаций, так и во взаимодействии со всеми стейкхолдерами, вовлечёнными в сферу предоставления жилищно-коммунальных услуг [16].

В российском законодательстве не просто определены способы управления МКД, а предписано обязательным требованием к собственникам помещений в МКД выбрать на общем собрании один из способов управления МКД (рис. 1). В соответствии ЖК РФ это могут быть:

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать.

2. Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом.

3. Управление управляющей организацией.

Непосредственное управление МКД считается самым простым, но возможно только при условии, что количество квартир в МКД не больше 30. При таком способе управления собственники квартир могут осуществлять управленческую деятельность по организации эффективного использования своего имущества без привлечения каких-либо посредников. При этом в таком доме договоры на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД собственники помещений заключают на основании решений общего собрания жильцов. Главное, что все или большинство соб-

ственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Договоры же по обеспечению холодного и горячего водоснабжения и осуществление водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

Товарищество собственников жилья — один из распространённых способов управления МКД. Когда собственники помещений объединяются для совместного управления общим имуществом или совместного использования имущества (осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества), а также для предоставления коммунальных услуг. Непосредственное оперативное управление осуществляется выборным правлением ТСЖ во главе с председателем. В соответствии с ЖК РФ ТСЖ может определить следующие модели осуществления функций управления: управления МКД исключительно своими силами; часть функций по управлению осуществлять непосредственно ТСЖ, а часть — привлекаемыми третьими лицами; передача всех управленческих функций третьим лицам.

Способ управления посредством ЖК или иным специализированным кооперативом редко встречается на практике и слабо регламентирован в нормативных актах. В целом управление ЖК подобно ТСЖ [17, с. 249–252].

Самым прописанным в нормативно-правовом поле и наиболее распространённым на практике является управление МКД посредством управляющей организации. Которая по договору доверительного управления МКД в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять комму-

Характеристика альтернативных способов управления многоквартирным домом в соответствии с ЖК РФ (составлено автором)

| Способы управления МКД/ Критерии сравнения | Непосредственно собственниками | ТСЖ (ТСЖ), или ЖК, или иным специализированным кооперативом | Управляющей организацией |
|--|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Кем принимается решение о выборе способа управления | Собственниками помещений в МКД на ОСС | Собственниками помещений в МКД на ОСС | 1. Собственниками помещений в МКД на ОСС. 2. Органами местного самоуправления (ОМСУ) в случаях: — если в течение шести месяцев собственники помещений в МКД не выбрали способ управления МКД; — если принятое решение о выборе способа управления МКД не было реализовано |
| Каким количеством голосов принимают решение о способе управления | Большинством голосов присутствующих на ОСС (50 % + 1 голос) | Большинством голосов от общего количества голосов всех собственников в МКД (50 % + 1 голос) | Большинством голосов присутствующих на ОСС (50 % + 1 голос) |
| Каким документом оформляют решение о способе управления | Протокол общего собрания собственников | Протокол собрания членов ТСЖ/ЖК/ЖСК | Протокол общего собрания собственников Конкурсный протокол при решении ОМСУ |
| Объект управления | МКД | МКД, или несколько домов | Множество МКД |
| Цель создания | Некоммерческая Совместное управление и использование общего имущества | Некоммерческая Совместное управление и использование общего имущества | Коммерческая Получение прибыли |
| Ограничения | При условии, что кол-во квартир в МКД не больше 30 | Членом ТСЖ могут быть только собственники в МКД, (не все собственники должны быть членами ТСЖ) Направление всех доходов на нужды ТСЖ/ЖК (отсутствие прибыли) | Лицензирование деятельности по управлению МКД |
| Виды собственности | Частная Общая долевая | Частная Общая долевая | Федеральная Муниципальная Частная Общая долевая |
| Организационно-правовая форма | — | Некоммерческая организация (ТСЖ/ЖК/ЖСК) | Коммерческая организация (ООО, АО), или индивидуальный предприниматель (ИП) |
| Регулирование | ЖК РФ (раздел 8) | ЖК РФ (раздел 8, 5, 6) | ЖК РФ (раздел 8, 10) |
| Принимает решения по ключевым вопросам управления | Общее собрание собственников помещений (ОСС) | Общее собрание собственников помещений (Общее собрание членов ТСЖ/ЖК) | Общее собрание собственников помещений |
| Заключение договора на управление | Не требуется | Не требуется, обязателен Устав | Договор доверительного управления с каждым собственником |
| Возможность выбора УО и заключение с ней договора управления | Нет, иначе необходимо сменить способ управления | Есть, одной из сторон выступает ТСЖ | Есть, одной из сторон выступают собственники |
| Функции непосредственного управления принадлежат | Совместно всем собственникам помещений | Правлению ТСЖ/ЖК | Персоналу управляющей организации |
| Цели органа управления | Совпадают с интересами собственников помещений | Совпадают с интересами собственников помещений | Получение прибыли — цель любой коммерческой организации |
| Основные функции управления | 1. Предоставление жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) 2. Функции управления, установленные ОСС | 1. Предоставление ЖКУ, установленные ЖК РФ, уставом, договором 2. Управление общим имуществом 3. Представительство 4. Управление собственным имуществом | 1. Предоставление ЖКУ 2. Функции управления, установленные ОСС 3. Функции управления, установленные органами местного самоуправления |
| Возможность сочетать функции управления и обслуживания | Есть, если собственники будут самостоятельно обслуживать МКД или нанимать отдельных подрядчиков | Есть не всегда, поэтому ТСЖ может заключать договор управления с УО, или нанимать отдельных подрядчиков | Есть всегда |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---|--|--|
| Кто заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями | Каждый собственник самостоятельно (множество договоров); все собственники помещений в МКД как одна сторона договора (один договор); один из собственников, действующих по доверенности от имени всех собственников помещений в МКД (один договор) | Каждый собственник самостоятельно (множество договоров); или Правление ТСЖ/ЖК/ЖСК (один договор). | Каждый собственник самостоятельно (множество договоров); или Управляющая организация (один договор). |
| Ресурсосбережение | есть | есть | нет |
| Ответственность по соблюдению правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда | В объеме договорных отношений с ресурсоснабжающими организациями | В объеме, установленном Уставом | В объеме договорных отношений |
| Имущественная ответственность при неисполнении обязательств по платежам в бюджет | Нет | Есть, но не всегда | Есть |
| Расходы на управление | — | За счёт членских взносов. Определяются Правлением, утверждаются на ОСС. | За счёт платежей граждан в рамках тарифа на ЖКУ. Определяются управляющей организацией, утверждаются на ОСС. |
| Кто определяет размер платы за содержание и ремонт жилого помещения | Общее собрание собственников помещений | Общее собрание собственников помещений (с учетом предложений правления) | Общее собрание собственников помещений (с учетом предложений управляющей организации) |
| Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги | В порядке, установленном на ОСС | В порядке, установленном органами правления | В порядке, установленном договором управления |
| Наличие нежилых помещений для размещения органа управления | Не требуется | Не требуется | Требуется |
| Контроль за деятельностью органа управления со стороны жильцов | 1. Уполномоченное собственниками лицо 2. ОСС | 1. Посредством Ревизионной комиссии, которая может проверить расчётный счёт 2. Общее собрание членов ТСЖ/ЖК/ЖСК 3. Члены ТСЖ/ЖК/ЖСК | 1. Каждый собственник может ознакомиться с основными показателями финансово-хозяйственной деятельности УК через систему ГИС ЖКХ 2. ОСС 3. Уполномоченное собственниками лицо |
| Степень контроля за деятельностью органа управления со стороны жильцов | Контроль практически отсутствует | Контролируется расходование средств и результат работы | Контролируется только результат работы |
| Контроль за деятельностью органа управления извне | 1. Надзорные органы 2. Органы власти при бюджетном финансировании | 1. Надзорные органы: государственная жилищная инспекция (ГЖИ), прокуратура 2. Органы власти при бюджетном финансировании | 1. Надзорные органы: ГЖИ, прокуратура 2. Органы власти при бюджетном финансировании 3. Органы местного самоуправления как сторона договора |
| Способы аккумулирования средств на содержание МКД | Каждый собственник самостоятельно оплачивает услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества | На банковский расчетный счет ТСЖ/ЖК/ЖСК Все средства тратятся только на содержание дома. | На банковский расчетный счет управляющей организации Неизрасходованные (экономленные) средства становятся средствами управляющей организации и используются по ее усмотрению |
| Возможные источники финансирования деятельности | 1. Платежи населения 2. Платежи юридических лиц 3. Бюджетные средства 4. Доходы от предпринимательской деятельности | 1. Платежи населения 2. Платежи юридических лиц 3. Бюджетные средства 4. Доходы от предпринимательской деятельности 5. Членские взносы | 1. Платежи населения 2. Платежи юридических лиц 3. Бюджетные средства 4. Доходы от предпринимательской деятельности |
| Необходимость / возможность сменить способ управления | При привлечении профессионального управляющего требуется смена способа управления на управляющую организацию | При привлечении профессионального управляющего возможна смена способа управления на управляющую организацию | Возможность сменить способ управления на непосредственное, или ТСЖ/ЖК |

нальные услуги собственникам помещений, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД [18, с. 29].

Представим сравнительную характеристику альтернативных способов управления многоквартирным домом в табл. 1.

Результаты данного сравнительного анализа позволяют более рационально осуществлять выбор способа управления МКД как собственниками помещений, так и органами местного самоуправления с учётом организационно-управленческих, финансовых и регуляторных особенностей деятельности хозяйствующих субъектов в сфере управления МКД, а также с учетом последних изменений в жилищном правоприменении и трансформации технологий.

Отметим основные достоинства и недостатки вышеописанных способов управления.

Непосредственное управление МКД. Преимущество непосредственного управления домом заключается в экономии на оплате услуг органов управления или управляющей организации [18, с. 27]. Эта наиболее эффективно в домах, где живут люди с приблизительно одинаковым социальным и материальным статусом. К минусам этого способа можно отнести отсутствие единой организации, которая отвечала бы перед собственником за качество коммунальных услуг [19, с. 43].

Управление товариществом собственников жилья. Положительным моментом управления МКД через ТСЖ является то, что члены ТСЖ сами проживают в доме, которым управляют, а значит, заинтересованы в том, чтобы его обслуживание было качественным. Также ТСЖ может получать доход и использовать его напрямую на улучшение жилищных условий конкретного дома. ТСЖ не заинтересовано в зарабатывании денег на жителях, поэтому тариф на содержание МКД обоснован качественным оказанием жилищных услуг. У ТСЖ больше свободы в выборе подрядчиков и принятии решений по расходованию денег. Многие вопросы можно решить быстрее. Так, для принятия многих решений по текущей деятельности достаточно мнения правления, что экономит время на проведение собрания собственников. Платежи более прозрачные и контролируются ревизионной комиссией. Финансовая деятельность общеизвестна каждому члену ТСЖ, который может проверить движение по счетам. ТСЖ имеет возможность получать доход и использовать его напрямую на улучшение жилищных условий конкретного дома.

К главным недостаткам ТСЖ можно отнести угрозу низкой квалификации членов правления в технических, юридических или финансово-хозяйственных вопросах, что требует дополнительных средств на привлечение специалистов. При управлении ТСЖ от собственников требуется активная жизненная позиция всех членов ТСЖ для контроля деятельности органов правления. Также при накоплении на балансе долга перед поставщиками ресурсов санкции применяют ко всему дому, а не к конкретным неплательщикам, то есть могут отключить подачу ресурсов всему зданию [20, с. 43]. В штате зачастую нет всего спектра нужных специалистов, поэтому иногда приходится заключать договоры с управляющими компаниями на ряд услуг, которые ТСЖ не может осуществить собственными силами, например, аварийное обслуживание систем отопления. В ТСЖ, как правило, нанимают работников не на полную ставку, поэтому

специалисты выполняют трудовые функции только по определенным дням или по мере необходимости. Зачастую один работник может выполнять работы нескольких направлений, совмещая специальности, что может негативно сказываться на качестве услуг. Управление может осуществляться малоквалифицированным председателем, у которого не всегда есть необходимый запас знаний и опыта в сфере ЖКХ, в штате работников зачастую числятся жители МКД, подходящие на должность номинально. Недобросовестный председатель бывает заинтересован в личной выгоде и обогащении. Низкая квалификация членов правления может приводить к некачественному выполнению жилищных услуг, а то и к опасным ситуациям. Если заключается один договор с ресурсоснабжающими организациями через ТСЖ, то сложнее бороться с неплательщиками за услуги ЖКХ, обычно этим занимается председатель ТСЖ, судебные издержки он также часто несёт за свой счёт.

Управление управляющей организацией. Главным плюсом управления МКД управляющей организацией является то, что имущество обслуживают профессионалы. А также и то, что договор управления МКД заключается на срок от одного года до пяти лет, после чего при ненадлежащем исполнении собственники могут отказаться от услуг управляющей организации. Управляющие компании могут иметь в обслуживании больше одного дома. Под управлением крупных компаний может находиться несколько десятков и даже сотен домов. Главным плюсом управления МКД управляющей организацией является то, что у руководителя есть квалифицированный аттестат, который подтверждает его компетенцию в сфере ЖКХ, а навыки остальных сотрудников соответствуют утвержденным профстандартам. В штате управляющей организации намного больше узкоспециализированных сотрудников, чем в штате ТСЖ. Плюс большого штата в том, что работа отлажена, контролирующие функции строго регламентированы, компания более эффективно справляется с нагрузкой. Как правило, имеется своя аварийно-диспетчерская служба. При управлении управляющей организацией жители перекладывают все вопросы по обслуживанию на неё, от них требуется только выполнять свои обязательства и активно участвовать в общих собраниях собственников. При большом масштабе деятельности и опыте работы у управляющей организации есть множество вариантов взаимодействия с контролирующими органами. В силу наличия в штате специалистов разных профилей жители могут обращаться в управляющую компанию по любому вопросу.

Минусами при данном способе управления можно назвать то, что управляющая организация зачастую коммерческий интерес ставит выше интересов жителей, также со стороны жителей сложно проконтролировать расходы в силу их слияния при управлении несколькими МКД. Жители не могут решать, что необходимо отремонтировать или установить в доме в первую очередь в рамках содержания общего имущества, а также не могут по своему решению отложить несрочные работы, приоритеты в этом вопросе расставляет управляющая организация. Большой штат сотрудников в управляющей организации не всегда гарантирует качество работы. При большом числе домов в управлении может снижаться внимание к проблемам конкретного дома.

Большая часть современных МКД в России находится в управлении управляющими организация-

ми [21]. Вышеназванные плюсы не являются гарантией качества работы управляющей организации. Как правило, в домах, долгое время находящихся под управлением УО, жители которых остались недовольны результатом управления, создают ТСЖ. Вместе с тем создание ТСЖ требует особого внимания от жителей, юридической, экономической и технической подготовки, экспертности и опыта в вопросах управления домом, активной жизненной позиции, желания и возможности работать на общее благо.

Заключение. При любом способе управления МКД необходимо руководствоваться нормативными и правовыми актами Российской Федерации. Все обязаны выполнять работы, оказывать услуги, перечисленные в минимальном перечне, установленном Правительством РФ [22]. Также управляющие организации обязаны вести реестры собственников, а ТСЖ/ЖСК/ЖК ведут учёт своих членов. По требованию инициатора они обязаны предоставить такой реестр для подготовки и проведения собрания.

Таким образом, собственники помещений в МКД, выбирая способ управления, должны учитывать по максимуму удовлетворение себя как потребителей ЖКУ [23, с. 119], соблюдение правовых норм, санитарно-технических правил содержания МКД, а с другой стороны, рассматривать затраты на управление МКД, которые должны минимизироваться. В конечном итоге какой способ наиболее приемлем для конкретного МКД, решают собственники помещений в нём, у которых есть право в любое время сменить способ управления.

Результаты проведённого сравнительного анализа позволяют собственникам помещений и органам местного самоуправления более рационально осуществлять выбор способа управления МКД. Также данное исследование позволяет высветить проблемы в вопросах подконтрольности управляющих компаний и в дальнейшем усовершенствовать нормативно-правовые нормы, регулирующие деятельность в сфере управления МКД. Полученные автором результаты будут полезны для составления различных государственных программ, стимулирующих процессы цифровизации сервисной деятельности управляющих компаний в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Библиографический список

1. Распределение домохозяйств по видам занимаемых жилых помещений: таблица. URL: https://gks.ru/free_doc/new_site/GKS_KOUZH-2020/Files/75.1.xlsx (дата обращения: 01.10.2021).
2. Россияне о качестве ЖКХ. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/rossiyane-o-kachestve-zhkhk> (дата обращения: 17.10.2021).
3. Никитина В. Р., Тарута С. В. Обзор тенденций развития рынка управления многоквартирными домами г. Омска // Экономика, менеджмент и сервис: проблемы и перспективы: материалы II Всерос. науч.-практ. конф. (Омск, 26–27 нояб. 2020 г.) / редкол.: Е. В. Яковлева (отв. ред.) [и др.]. Омск: Изд-во ОмГТУ, 2020. С. 171–176. 1 эл. опт. диск CD-ROM.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) [с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 10.09.2021).
5. Топоров Д. А. Особенности управления многоквартирными домами в России на современном этапе // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2019. № 10 (113). С. 101–104.

6. Гужова О. А., Кузнецов Н. В. Управление многоквартирным домом при непосредственном способе: опыт разных стран // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Строительство и строительные технологии: сб. тр. конф. / под ред. М. В. Шувалова, А. А. Пищулева, А. К. Стрелкова. Самара: Изд-во СГТУ, 2021. С. 1136–1144.

7. Сафина Р. С., Афанасьева А. Н. Социально-экономические проблемы управления многоквартирным домом // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2019. № 11 (129). С. 32–44.

8. Генцлер И. В. Управление многоквартирными домами: возможное будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 5 (224). С. 20–24.

9. Топоров Д. А. Особенности управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг в странах Европы, Америки и Азии // Юрист. 2020. № 2. С. 10–17. DOI: 10.18572/1812-3929-2020-2-10-17.

10. Кожевникова М. К., Мартыновская Д. В. Анализ опыта разных стран в сфере управления объектами жилой недвижимости // Вектор экономики. 2021. № 4 (58).

11. Кузнецов П. А. ТСЖ. Практическое руководство по управлению многоквартирным домом. Москва: Изд-во Альпина, 2016. 298 с.

12. Паничкина М. В., Бутова И. В. Организационные и финансовые аспекты управления деятельностью компаний, функционирующих в сфере ЖКХ // Финансовая экономика. 2018. № 5. С. 993–997.

13. Шерешовец Е. В., Богомольный Е. И., Блех Е. М. [и др.]. Общее собрание собственников помещений. Инструкция по применению. ЖКХ для всех. Москва: Проспект, 2017. 64 с.

14. Sukharev A. N., Golubev A. A., Karaseva L. A., Smirnova O. V. Housing legislation modernization and development of effective financial model of apartment building management in modern Russia // Amazonia Investiga. 2019. Vol. 8, no. 23. P. 574–581.

15. Паничкина М. В., Бутова И. В. Повышение эффективности менеджмента управляющих компаний, действующих в сфере ЖКХ // Фундаментальные исследования. 2018. № 11-1. С. 70–75.

16. Тарута С. В. Проблемы цифровизации управляющих компаний в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг // Индустрия 5.0, цифровая экономика и интеллектуальные экосистемы (ЭКОПРОМ-2021): сб. тр. XIX Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. уч. / под ред. Д. Г. Родионова, А. В. Бабкина. Санкт-Петербург: ПОЛИТЕХ-ПРЕСС, 2021. С. 423–426. DOI: 10.18720/IEP/2021.3/121.

17. Тарута С. В. Оценка различных способов управления многоквартирным домом // Современные проблемы экономики и менеджмента: материалы Междунар. науч.-практ. конф. (Воронеж, 20 октября 2021 г.) / редкол.: А. А. Федченко [и др.]. Воронеж: Истоки, 2021. С. 249–252.

18. Гаракоев М. И., Маркина М. В. Способы управления многоквартирными домами // Вестник университета. 2014. № 14. С. 26–29.

19. Лушкин С. А., Федоров С. И., Шанталей А. В. Способы управления многоквартирным домом: моногр. Москва: Юстицинформ, 2009. 240 с. ISBN 978-5-7205-0818-0.

20. Прохорская А. Преимущества УК и ТСЖ: какую форму управления МКД выбрать // Управление МКД. 2021. 7 октября. № 102978. URL: <https://www.gkh.ru/article/102978-preimushchestva-uk-i-tsji-kakuyu-formu-upravleniya-mkd-vybrat> (дата обращения 10.10.2021).

21. Тарута С. В. Управление жилищно-коммунальными услугами в многоквартирном доме: современное состояние и перспективы // Экономика, менеджмент и сервис: проблемы и перспективы: материалы III Всерос. науч.-практ. конф. (Омск, 10–11 нояб. 2021 г.) / редкол.: Е. В. Яковлева (отв. ред.) [и др.]. Омск: Изд-во ОмГТУ, 2021. С. 150–153. 1 эл. опт. диск CD-ROM.

22. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (вместе с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов): постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 31.07.2021). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/80731d6ec14aa3ce59d19e75b8d02c486db6fdab/ (дата обращения: 30.09.2021).

23. Тарута С. В. Научные основы и логика исследования проблемы разработки универсальной авторской методики рейтингования управляющих компаний // Актуальные проблемы экономики и менеджмента: материалы Междунар. науч.-практ. конф. / под ред. В. А. Ковалева, А. И. Ковалева. Омск: Изд-во Омск. фил. Фин. ун-та при Правительстве Российской Федерации, 2018. С. 118–123.

ТАРУТА Светлана Викторовна, старший преподаватель кафедры «Менеджмент и сервис» Омско-

го государственного технического университета, г. Омск.

SPIN-код: 5016-8306

AuthorID (РИНЦ): 721053

ORCID: 0000-0001-8900-8110

ResearcherID: ABD-9546-2021

Адрес для переписки: tarutajob@mail.ru

Для цитирования

Тарута С. В. Управление жилищно-коммунальными услугами в многоквартирном доме: оценка альтернативных способов // Омский научный вестник. Сер. Общество. История. Современность. 2022. Т. 7, № 1. С. 138–146. DOI: 10.25206/2542-0488-2022-7-1-138-146.

Статья поступила в редакцию 25.11.2021 г.

© С. В. Тарута

MANAGEMENT OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES IN APARTMENT BUILDING: EVALUATION OF ALTERNATIVE METHODS

The article presents a comparative analysis of the main methods of housing and communal services management in an apartment building in Russia: direct management of the owners of premises, management of a homeowners' association or a housing cooperative, management of a management organization. The purpose of the work is to identify the advantages and disadvantages of various methods of housing and communal services management, depending on the various characteristics of apartment buildings and the characteristics of the owners of premises, which allows improving the methodological tools of organizational and managerial aspects of the activities of economic entities in the housing and communal services market. The author has compiled in the table a description of alternative ways of managing an apartment building in accordance with the Housing Code of the Russian Federation. The author gives an assessment of the positive and negative sides of each of the listed methods. The author came to the conclusion that the owners of premises in an apartment building, when choosing a management method, should take into account the satisfaction of consumers of housing and communal services as much as possible, should comply with laws, sanitary and technical rules for the maintenance of an apartment building, and should also minimize the costs of managing an apartment building. The results of the comparative analysis will allow the owners of premises and local self-government bodies to make a more rational choice of the method of managing the MCD. Also, this study makes it possible to highlight problems in the issues of control of management companies and further improve the regulatory and legal norms governing activities in the field of management of MCD. The results obtained by the author will be useful for drawing up various government programs that stimulate the processes of digitalization of service activities of management companies in the provision of housing and communal services.

Keywords: housing and communal services, management of an apartment building, direct management, homeowners' association, management company.

References

1. Raspredeleeniye domokhozyaystv po vidam zanimayemykh zhilykh pomeshcheniy: tablitsa [Distribution of households by type of occupied residential premises]. URL: https://gks.ru/free_doc/new_site/GKS_KOUZH-2020/Files/75.1.xlsx (accessed: 01.10.2021). (In Russ.).
2. Rossiyanе o kachestve ZhKKh [Russians about the quality of housing and communal services]. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/rossiyane-o-kachestve-zhkkh> (accessed: 17.10.2021). (In Russ.).
3. Nikitina V. R., Taruta S. V. Obzor tendentsiy razvitiya rynka upravleniya mnogokvartirnymi domami g. Omska [Overview of trends in the development of the apartment building management market in Omsk] // *Ekonomika, menedzhment i servis: Problemy i Perspektivy* / Ed. board: E. V. Yakovleva (resp. ed.) [et al.], Omsk: OmSTU Publ., 2020. P. 171–176. 1 CD-ROM. (In Russ.).
4. Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 28.06.2021) [s izm. i dop., vstup. v silu s 01.07.2021] [Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 188-FZ (as amended on June 28, 2021) [with changes and additions, entered into force on 01.07.2021]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (accessed: 10.09.2021). (In Russ.).
5. Toporov D. A. Osobennosti upravleniya mnogokvartirnymi domami v Rossii na sovremennom etape [Features of management of apartment buildings in Russia at the present stage] // *Nauka i obrazovaniye: khozyaystvo i ekonomika; predprinimatel'stvo; pravo i upravleniye. Nauka i Obrazovaniye: Khozyaystvo i Ekonomika; Predprinimatel'stvo; Pravo i Upravleniye*. 2019. No. 10 (113). P. 101–104. (In Russ.).
6. Guzhova O. A., Kuznetsov N. V. Upravleniye mnogokvartirnym domom pri neposredstvennom sposobe: opyt raznykh stran [Management of an apartment building with a direct method: the experience of different countries] // *Traditsii i innovatsii v stroitel'stve i arkhitekture. Stroitel'stvo*

i stroitel'nyye tekhnologii. *Traditsii i Innovatsii v Stroitel'stve i Arkhitekture. Stroitel'stvo i Stroitel'nyye Tekhnologii* / Ed. board: M. V. Shuvalova, A. A. Pishchuleva, A. K. Strelkova. Samara, 2021. P. 1136–1144. (In Russ.).

7. Safina R. S., Afanas'yeva A. N. Sotsial'no-ekonomicheskiye problemy upravleniya mnogokvartirnym domom [Socio-economic problems of managing an apartment building] // Upravleniye ekonomicheskimi sistemami: elektronnyy nauchnyy zhurnal. *Upravleniye Ekonomicheskimi Sistemami: Elektronnyy Nauchnyy Zhurnal*. 2019. No. 11 (129). P. 32–44. (In Russ.).

8. Gentsler I. V. Upravleniye mnogokvartirnymi domami: vozmozhnoye budushcheye [Apartment building management: a possible future?] // Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii. *Property Relations in the Russian Federation*. 2020. No. 5 (224). P. 20–24. (In Russ.).

9. Toporov D. A. Osobennosti upravleniya mnogokvartirnymi domami i predostavleniya kommunal'nykh uslug v stranakh Evropy, Ameriki i Azii [Peculiarities of Apartment Block Management and Utility Service Rendering in European, American and Asian Countries] // Yurist. *Lawyer*. 2020. No. 2. P. 10–17. DOI: 10.18572/1812-3929-2020-2-10-17. (In Russ.).

10. Kozhevnikova M. K., Martynovskaya D. V. Analiz opyta raznykh stran v sfere upravleniya ob'yektami zhiloy nedvizhimosti [Analysis of the experience of different countries in the sphere of residential real estate management] // Vektor ekonomiki. *Vector of the Economy*. 2021. No. 4 (58). (In Russ.).

11. Kuznetsov P. A. TSZh. Prakticheskoye rukovodstvo po upravleniyu mnogokvartirnym domom. [Homeowners' Association. Practical guide to the management of an apartment house]. Moscow, 2016. 298 p. (In Russ.).

12. Panichkina M. V., Burova I. V. Organizatsionnyye i finansovyye aspekty upravleniya deyatel'nost'yu kompaniy, funktsioniruyushchikh v sfere ZhKKh [Organizational and financial aspects of managing the activities of companies operating in the housing sector] // Finansovaya ekonomika. *Financial Economy*. 2018. No. 5. P. 993–997. (In Russ.).

13. Shereshovets E. V., Bogomol'nyy E. I., Blekh E. M. [et al.]. Obshcheye sobraniye sobstvennikov pomeshcheniy. Instruktsiya po primeneniyyu. ZhKKh dlya vseh. [General meeting of owners of premises. Instructions for use. Housing sector for everyone]. Moscow, 2017. 64 p. (In Russ.).

14. Sukharev A. N., Golubev A. A., Karaseva L. A., Smirnova O. V. Housing legislation modernization and development of effective financial model of apartment building management in modern Russia // Amazonia Investiga. 2019. Vol. 8, no. 23. P. 574–581. (In Engl.).

15. Panichkina M. V., Burova I. V. Povysheniye effektivnosti menedzhmenta upravlyayushchikh kompaniy, deystvuyushchikh v sfere ZhKKh [Improving the efficiency of management manager companies operating in the housing sector] // Fundamental'nyye issledovaniya. *Fundamental Research*. 2018. No. 11-1. P. 70–75. (In Russ.).

16. Taruta S. V. Problemy tsifrovizatsii upravlyayushchikh kompaniy v sfere predostavleniya zhilishchno-kommunal'nykh uslug [Problems of digitalization of management companies in the provision of housing and communal services] // Industriya 5.0, tsifrovaya ekonomika i intellektual'nyye ekosistemy (EKOPROM-2021). *Industriya 5.0, Tsifrovaya Ekonomika i Intellektual'nyye Ekosistemy (EKOPROM-2021)* / Ed. board: D. G. Rodionova, A. V. Babkina. St. Peterburg, 2021. P. 423–426. DOI: 10.18720/IEP/2021.3/121. (In Russ.).

17. Taruta S. V. Otsenka razlichnykh sposobov upravleniya mnogokvartirnym domom [Evaluation of various ways of managing an apartment building] // Sovremennyye problemy ekonomiki i menedzhmenta. *Modern Problems of Economics and Management* / Ed. board: A. A. Fedchenko [et al.]. Voronezh, 2021. P. 249–252. (In Russ.).

18. Garakoyev M. I., Markina M. V. Sposoby upravleniya mnogokvartirnymi domami [Ways of management apartment houses] // Vestnik Universiteta. *Vestnik Universiteta*. 2014. No. 14. P. 26–29. (In Russ.).

19. Lushkin S. A., Fedorov S. I., Shantaley A. V. Sposoby upravleniya mnogokvartirnym domom [Ways to manage an apartment building]. Moscow, 2009. 240 p. (In Russ.).

20. Prokhorskaya A. Preimushchestva UK i TSZH: kakuyu formu upravleniya MKD vybrat' [Advantages of the CC and HOA: what form of management of the MCD to choose] // Upravleniye MKD. Management of Apartment Building. 2021. October 7. No. 102978. URL: <https://www.gkh.ru/article/102978-preimushchestva-uk-i-tsj-kakuyu-formu-upravleniya-mkd-vybrat> (accessed: 10.10.2021).

21. Taruta S. V. Upravleniye zhilishchno-kommunal'nymi uslugami v mnogokvartirnom dome: sovremennoye sostoyaniye i perspektivy [Management of housing and communal services in an apartment building: current state and prospects] // Ekonomika, menedzhment i servis: problemy i perspektivy. *Ekonomika, Menedzhment i Servis: Problemy i Perspektivy* / Ed. board: E. V. Yakovleva (resp. ed.) [et al.]. Omsk: OmSTU Publ., 2021. P. 150–153. 1 CD-ROM. (In Russ.).

22. O predostavlenii kommunal'nykh uslug sobstvennikam i pol'zovatelyam pomeshcheniy v mnogokvartirnykh domakh i zhilykh domov (vmeste s Pravilami predostavleniya kommunal'nykh uslug sobstvennikam i pol'zovatelyam pomeshcheniy v mnogokvartirnykh domakh i zhilykh domov): postanovleniye Pravitel'stva RF ot 06.05.2011 № 354 (red. ot 31.07.2021) [On the provision of communal services to owners and users of premises in apartment buildings and residential buildings (together with the Rules for the provision of communal services to owners and users of premises in apartment buildings and residential buildings): Resolution of the Government of the Russian Federation of 06.05.2011 No. 354 (as amended on 31.07. 2021). URL : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/80731d6ec14aa3ce59d19e75b8d02c486db6fdab/ (accessed: 30.09.2021). (In Russ.).

23. Taruta S. V. Nauchnyye osnovy i logika issledovaniya problemy razrabotki universal'noy avtorskoj metodiki reytingovaniya upravlyayushchikh kompaniy [Scientific foundations and logic of the study of the problem of developing a universal author's methodology for rating management companies] // Aktual'nyye problemy ekonomiki i menedzhmenta. *Actual Problems of Economics and Management* / Eds.: V. A. Kovalev, A. I. Kovalev. Omsk, 2018. P. 118–123. (In Russ.).

TARUTA Svetlana Viktorovna, Senior Lecturer of Management and Service Department, Omsk State Technical University, Omsk.

SPIN-code: 5016-8306

AuthorID (RSCI): 721053

ORCID: 0000-0001-8900-8110

ResearcherID: ABD-9546-2021

Correspondence address: tarutajob@mail.ru

For citations

Taruta S. V. Management of housing and communal services in apartment building: evaluation of alternative methods // Omsk Scientific Bulletin. Series Society. History. Modernity. 2022. Vol. 7, no. 1. P. 138–146. DOI: 10.25206/2542-0488-2022-7-1-138-146.

Received November 25, 2021.

© S. V. Taruta