

УДК 640.9

***АНАЛИЗ ОПЫТА РАЗНЫХ СТРАН В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ
ОБЪЕКТАМИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ***

Кожевникова М.К.

*Доктор экономических наук, профессор кафедры ценообразования в
строительстве и промышленности,*

Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.

Н. Ельцина,

Екатеринбург, Россия

Мартыновская Д.В.

магистрант

Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.

Н. Ельцина,

Екатеринбург, Россия

Аннотация

Данная статья направлена на анализ российского и зарубежного опыта управления объектами жилой недвижимости. Опыт управления многоквартирными домами в зарубежных странах позволил выявить действенные и рациональные способы управления жилой недвижимостью, а также определить основные тенденции в управлении жилыми домами в зарубежных странах и сравнить их с российской спецификой. Были выявлены основные различия между российской и зарубежной системами управления, проанализированы причины их возникновения. Сделан вывод о том, что из-за сложившихся исторических особенностей уклада жизни и менталитета российских граждан не представляется возможным полностью перенять и использовать опыт зарубежных стран, однако система управления в России за последние несколько лет сделала большой шаг в развитии.

Ключевые слова: анализ, жилая недвижимость, управление жилой недвижимостью, жилищное самоуправление, жилищное законодательство, зарубежный опыт.

***ANALYSIS OF THE EXPERIENCE OF DIFFERENT COUNTRIES IN THE
SPHERE OF RESIDENTIAL REAL ESTATE MANAGEMENT***

Kozhevnikova M.K.

Doctor of Economics, Professor of the Department of Pricing in Construction and Industry,

*Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin,
Yekaterinburg, Russia*

Martynovskaya D.V.

postgraduate,

*Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin,
Yekaterinburg, Russia*

Annotation

This article is aimed at analyzing Russian and foreign experience in managing residential real estate. The experience of managing apartment buildings in foreign countries made it possible to identify effective and rational methods of managing residential real estate, as well as to determine the main trends in the management of residential buildings in foreign countries and compare them with Russian specifics. The main differences between Russian and foreign control systems were identified, the reasons for their occurrence were analyzed. It is concluded that, due to the prevailing historical characteristics of the way of life and the mentality of Russian citizens, it is not possible to fully adopt and use the experience of foreign countries, however, the management system in Russia has made a big step in development over the past few years.

Keywords: analysis, residential real estate, residential real estate management, housing self-government, housing legislation, foreign experience.

Одну из основных проблем управления жилой недвижимостью в России – повышение качества жилищных и коммунальных услуг – необходимо решать поэтапно, опираясь на зарубежный опыт [5]. Сложность управления многоквартирными домами в современных условиях хозяйствования обусловлена многообразием проблем в жилищно-коммунальном комплексе [4].

Проблема управления многоквартирными домами является актуальной для всех городов России. Для решения данной проблемы необходимо проанализировать опыт стран, добившихся существенных результатов в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг [1].

При рассмотрении вопросов об управлении жилой недвижимостью в зарубежных странах необходимо уточнить термин «управление недвижимостью».

Управление недвижимостью — осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника [2].

Данный термин следует трактовать в зависимости от функционального назначения объектов недвижимости:

- Управление жилой недвижимостью – осуществление комплекса мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию, поддержанию и улучшению условий проживания, предоставлению коммунальных услуг.

- Управление коммерческой недвижимостью - осуществление комплекса операций по содержанию и технической эксплуатации объекта недвижимости, направленного на эффективное потребление энергоресурсов, создание условий для коммерческой деятельности, получение максимальной прибыли.
- Управление общественной недвижимостью – осуществление комплекса мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию для обеспечения соответствующей социальной деятельности [3].

Данная статья направлена на анализ управления жилой недвижимостью Франции, Финляндии, Польше и Германии.

Франция

Во Франции объединения собственников жилья носят название «синдикат». При приобретении квартиры собственники автоматически становятся членами синдиката, при этом могут распоряжаться принадлежащим им имуществом, пользоваться общим имуществом при условии отсутствия ущерба другим собственникам и объекту недвижимости. Синдикаты являются юридическими лицами. Их деятельность регулируется регламентом общей собственности, согласно которому собственники обязаны оплачивать содержание общего имущества, сохранять и поддерживать состояние многоквартирного дома в степени пропорциональной площади принадлежащих помещений. Собственники несут ответственность за любой причиненный зданию ущерб.

В законодательстве тщательно проработаны вопросы владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности. Это позволяет улучшить управление многоквартирным домом, увеличить срок службы объекта недвижимости, а также избежать конфликтов между собственниками.

Финляндия

В Финляндии жилые дома объединяются в квартирные акционерные общества. 80% акционерных обществ пользуются услугами специальных управляющих компаний, 20% управляют недвижимостью самостоятельно.

Управляющая компания несет ответственность за качественное управление объектами в соответствии с заключенным договором, в котором определены услуги, условия их предоставления. Зачастую управляющая компания заключает договор с подрядной организацией, которая предоставляет жилищно-коммунальные услуги. Эксплуатирующая организация обязана отчитываться перед жильцами о выполненных или невыполненных обязательствах, причинах невыполнения, а также о доходах и расходах.

Польша

В Польше в сфере жилищно – коммунального обслуживания чаще всего создаются товарищества собственников жилья, которые заключают договоры с поставщиками коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, электроэнергия, вывоз ТБО и т.д).

Характерная особенность функционирования системы управления жилой собственностью является невозможность произвольного установления тарифов на коммунальные услуги. Тарифы утверждаются органами государственной власти и учитываются множество критериев, таких как конструкция здания, материалы оконных и дверных проемов, материалы кровли, срок эксплуатации здания и многие другие.

Германия

В Германии организуются жилищные кооперативы, в которые обязан вступить каждый гражданин в случае приобретения квартиры в собственность. Ни один собственник не имеет права отказаться от вступления в жилищный кооператив.

Законодательством Германии определены основополагающие принципы жилищных кооперативов: демократия, экономическая поддержка, взаимопомощь, общая ответственность, некоммерческая деятельность.

В каждом многоквартирном доме есть управдом или домоуправление, в сферу деятельности которых входят организационные вопросы управления домом. В случае отсутствия домоуправления все обязанности по заключению договоров по оказанию коммунальных услуг, вывозе ТБО, уборке снега возлагаются на собственников.

Тарифы на оплату коммунальных услуг устанавливаются каждый год. В конце года производится перерасчет: если собственник потратил больший объем коммунальных услуг, собственник обязан доплатить недостающую сумму, если был потрачен меньший объем коммунальных услуг – собственнику возвращается часть средств.

Следует отметить общие тенденции в системе управления многоквартирными домами в зарубежных странах:

1. Сильная законодательная база, многолетние традиции, опыт и навыки управления жилой недвижимостью.
2. Хорошие взаимоотношения между соседями. Большое значение имеет безопасный и комфортный микроклимат в доме, который достигается путем объединения жителей. Данный пункт является одной из главных целей управляющей организации.
3. Наличие высококвалифицированных управленческих кадров. Западные собственники доверяют управление своим имуществом только квалифицированным специалистам, прошедшим специальное обучение и имеющим документ о наличии необходимого высшего образования.
4. Информационная открытость и прозрачность деятельности. Согласно законодательству зарубежных стран ассоциации собственников или управляющие компании обязаны по первому требованию собственника предоставлять всю документацию о содержании жилого дома.

Российская Федерация

В Российской Федерации существует три способа управления многоквартирным домом:

1. управление собственниками (если в доме не более 30 квартир);
2. Управление ТСЖ или жилищным кооперативом;
3. Управление управляющей организацией [7].

Управление собственниками

Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками является самым простым способом управления с точки зрения структуры и самым сложным с точки зрения управления. Данный способ управления возможен, если в доме не более 30 квартир [4]. При непосредственном управлении собственники выступают в качестве одной стороны по договорам на обслуживание общедомового имущества. Договоры с поставщиками коммунальных услуг заключаются индивидуально каждым собственником. На общем собрании может быть выбран человек, который будет единолично представлять каждого собственника при заключении договоров при этом он должен иметь письменную доверенность от каждого собственника.

Управление ТСЖ или жилищным кооперативом

Товарищество собственников жилья и жилищно-строительный кооператив по своей сути одинаковые структуры управления домом. В доме с таким управлением раз в два года на общем собрании собственников выбираются члены правления и председатель правления многоквартирного дома. Председатель правления несет полную ответственность за все мероприятия, проводимые в доме: ремонтные, финансовые, благоустройство территории, предоставление коммунальных услуг и другие работы, и услуги, предусмотренные законодательством Российской Федерации [6].

ТСЖ заключает договоры на управление, содержание, ремонт многоквартирного дома, поставку коммунальных услуг, устанавливает размеры платежей собственников. ТСЖ имеет право продавать, сдавать в аренду, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ, надстраивать, перестраивать часть имущества многоквартирного дома.

Управление управляющей организацией

Данный способ управления наиболее часто используется в секторе жилой недвижимости. Управляющая организация выполняет посреднические услуги в поставках ресурсов, таких как электроэнергия и водоснабжение, осуществляет обслуживание, ремонт и содержание дома. Выступает как единый заказчик перед ресурсоснабжающими организациями от лица всех собственников жилья подведомственного дома и как единый исполнитель коммунальных услуг – перед жителями. Следует отметить, что управляющие организации могут иметь разную специализацию – только обслуживание, или только управление, а также выполнять обе данные функции.

По результатам анализа авторами статьи были выявлены следующие отличия в системе управления объектами жилой недвижимости в указанных странах Западной Европы и Российской Федерации.

1. В России, в отличие от рассмотренных в данной статье зарубежных стран, не является обязательным создание объединений собственников жилья, так как, согласно законодательству РФ, допускаются иные механизмы управления общим имуществом многоквартирного дома.
2. Необязательность участия жителей многоквартирных домов в ассоциациях собственников жилья.
3. Отсутствие у российского населения традиций и навыков управления частной собственностью.
4. Низкий уровень социального взаимодействия собственников в многоквартирном доме.

5. Смешанная собственность на жилье в одном доме. Для России характерно наличие в одном доме нескольких категорий собственников: приватизировавшими свои квартиры, купившими жилье, арендаторами жилья. Все категории обладают различными уровнями благосостояния. Данное неравенство негативно сказывается на процессе управления многоквартирным домом.
6. Отсутствие квалифицированных управленческих кадров.
7. Отсутствие информационной открытости и прозрачности деятельности.

Подводя итоги, авторы статьи считают возможным отметить, что специфика управления жилыми объектами недвижимости не позволяет полностью полагаться на опыт зарубежных стран из-за сложившихся исторических особенностей, особенностей менталитета российских граждан. Однако система управления в России за последние годы сделала большой шаг к формированию и успешному функционированию, в том числе с помощью использования зарубежного опыта.

Библиографический список

1. Акифьева Л.В. Зарубежный опыт управления жилищно – коммунальным комплексом / Л.В.Акифьева // Вестник НГИЭИ – 2010. С.192-202.
2. Асаул А.Н, Иванов С.Н, Старовойтов М.К. Экономика недвижимости / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов // Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.
3. Гракова М.А, Малова Н.Ю. Методы и способы управления недвижимостью различного функционального назначения / М. А. Гракова, Н. Ю. Малова // Экономика строительства и городского хозяйства – 2019. - № 2. – С.111–120.

4. Иваненко Л.В. Зарубежный опыт эффективного управления многоквартирными домами / Л.В.Иваненко // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика – 2014. С.146-150.
5. Кирсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами / С.А.Кирсанов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. - №10. – С. 12-23.
6. Мир ЖКХ. [Электронный ресурс]. Режим доступа – URL - <https://mir-zhkh.ru/upravlenie-mnogokvartirnyim-domom/> (Дата обращения 04.04.2021).
7. Жилищный Российской Федерации. [Электронный ресурс]. - Режим доступа – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/ (Дата обращения 04.04.2021).

Оригинальность 81%