

*Снытникова Е.Н.  
Студентка 3 курс,  
Институт юридический  
НИУ БелГУ  
Россия, г. Белгород*

## **ОСОБЕННОСТИ И СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

***Аннотация:** Статья посвящена проблематике вопроса управления жилищными комплексами в форме многоквартирных домов. В статье проведен концептуальный анализ особенностей и способов функционирования механизма управления многоквартирным жилищным фондом, как базовой правовой концепции удовлетворения основных социальных и личностных потребностей человека. Актуальность данного вопроса заключается в современных значительных социальных и экономических процессах, затронувших абсолютно все сферы жизнедеятельности и жизнеобеспечения современного общества. Поэтому сегодня обеспечение эффективного функционирования системы управления жилищными фондами является одной из основных проблем в мире в целом и России в частности.*

***Ключевые слова:** жилищный фонд, управление жилищным фондом, социальные отношения, жилищное законодательство.*

***Annotation:** The article is devoted to the issue of management of housing complexes in the form of apartment buildings. The article provides a conceptual analysis of the features and methods of functioning of the mechanism of management of multi-apartment housing, as a basic legal concept of meeting the basic social and*

*personal needs of man. The urgency of this issue lies in today's significant social and economic processes that have affected absolutely all spheres of life and livelihood of modern society. Therefore, today ensuring the effective functioning of the housing management system is one of the main problems in the world in general and in Russia in particular.*

**Key words:** *housing stock, housing management, social relations, housing legislation.*

Жилищно-коммунальное хозяйство России является одной из отраслей общественно-экономической жизни, необходимость реформирования которой уже не вызывает сомнений. Поэтому изучение положительного опыта может быть крайне полезным во время очередной попытки активизировать реформирование такой важной сферы жизнедеятельности страны.

подавляющее большинство многоквартирных жилых домов в России сооружались еще в советское время, когда право собственности на них принадлежало государству и некоторым предприятиям, учреждениям и организациям, а физические лица (граждане) - жители таких домов - могли быть только нанимателями жилья. С обретением Россией независимости началась жилищная реформа, в ходе которой граждане Российской Федерации получили право приватизировать квартиры в многоквартирных домах в соответствии с Законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»<sup>1 2</sup>. С принятием Закона многоквартирный дом фактически перестал существовать как самостоятельный целостный объект права, поскольку после приобретения права собственности на отдельные квартиры, остальные становились отдельным имуществом, как и нежилые помещения в многоквартирном жилом доме. Предоставление нового статуса помещения в многоквартирном доме, отсутствие надлежащего правового регулирования

---

<sup>1</sup> Генцлер, И. В. "Управление многоквартирными домами: возможное будущее." Имущественные отношения в Российской Федерации 5 (224) (2020).

<sup>2</sup> Закон РФ от 4 июля 1991г. № 1541 - I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»  
Федеральный закон от 15.06. 1996 № 72 - ФЗ «О товариществах собственников жилья».

отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах с местными органами государственной власти и органами местного самоуправления, а также необходимого управление этими домами не позволяет обеспечить надлежащую реализацию прав собственников и пользователей таких помещений.

В экономически развитых странах существует несколько видов городских жилых домов, среди которых наряду с частными многоквартирными арендными домами успешно функционируют частные односемейные дома, кондоминиумы, многоквартирные арендные дома, ведомственное жилье, муниципальные многоквартирные дома с приватизированными квартирами и тому подобное.

Термин «объединение совладельцев многоквартирных домов» наиболее приближен к зарубежному понятию «кондоминиум». Кондоминиумы по-разному называют в разных странах мира: *horizontal property* («горизонтальная собственность» - дословный перевод с бразильского диалекта португальского языка), *commonhold* (этот термин применяется в современной Англии и Уэльсе). К тому же, само понятие «кондоминиум» - слишком общее; национальные названия более подробно передают специфику его применения в конкретной стране и в конкретный исторический период. Например, наиболее распространенным способом управления многоквартирными домами в XIX - начале XX веков стал так называемый «доходный дом» в Российской империи, управление которого возлагалось на владельцев домов, которые получали всю прибыль от его эксплуатации (платя проценты из полученного для приобретения дома капитала)<sup>3</sup>.

Принципиальным является то, что в зарубежных странах для управления домом создаются именно кондоминиумы, целью деятельности которых является эффективное управление многоквартирным домом, придомовой

---

<sup>3</sup> Елецких А., Бостан И. "Правовая характеристика кондоминиума." *Probleme actuale ale urbanismului și amenajării teritoriului*. 2021.

территории и нежилыми помещениями. Сама же идея создания кондоминиумов как одной из форм собственности на жилье зародилась еще в Римской империи, когда был принят закон о кондоминиумах, который позволил гражданам владеть отдельными жилыми помещениями в городских многосемейных домах<sup>4</sup>.

По мнению многих романистов, первично каждый из владельцев имел полную власть над всем общим имуществом, например, имуществом семьи (*familia*), и мог отпустить на волю общего раба; только в отдельных случаях для совершения акта одним из совладельцев необходимо было выражение согласия другими участниками совместной собственности, например, для установления сервитута, который касался не доли в праве, а имущества в целом. Каждый из общих собственников мог управлять собственностью в целом, даже эффективно отчуждать ее и вносить в нее изменения, будучи ограниченным правом запрета со стороны других собственников; к тому же большинство не имело преимущества над меньшинством, и запрет одного могло прекратить любое нововведение, задуманное другими. Подобный порядок взаимоотношений совладельцев по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью приводил к определенным трудностям в имущественных отношениях, поэтому многие объединения собственников, основанных на принципах совместной собственности, распадались.

Развитие данного понятия на территории Европы было обусловлено дефицитом земельных участков, пригодных для строительства жилых домов, что особенно проявлялось в городах, где люди должны были объединяться для строительства домов на несколько семей. Правоотношения в таких домах базировались на основе совместного владения общим имуществом дома. В начале XX века концепция кондоминиума приобрела популярность в

---

<sup>4</sup> Топоров Д. А. "Особенности управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг в странах Европы, Америки и Азии." Юрист 2 (2020): 10-17.

Германии, Франции, Испании, Италии, Великобритании и многих других странах<sup>5</sup>.

Что касается бывших советских республик, то одной из самых успешных стран в реформировании ЖКХ является Эстония, где около 98% жилого фонда находится в частном владении. Частные дома находятся на балансе квартирных или жилищных товариществ и управляются ими. Создание квартирных товариществ способствовало уменьшению затрат на содержание и ремонт домов на 30-35%. Переход многоквартирных домов в квартирные товарищества положительно повлиял и на рынок услуг в сфере жилищного хозяйства. Так, появление большого количества заказчиков стимулировало увеличение количества обслуживающих обществ, вызвало конкуренцию на рынке строительных и ремонтных услуг<sup>6</sup>.

Распределение функций между правлением общества и управляющим может быть различным. Нередки случаи, когда правление вообще не имеет управляющего - само решает эксплуатационные и управленческие вопросы, но поручает специализированной фирме вывоз мусора и уборку территории. Иногда в качестве дворников или уборщиков лестничных клеток и подъездов нанимают желающих из числа жителей дома. С фирмами, которые выиграли конкурс на ремонт или обслуживание, правление ОСМД от имени всех жителей заключает соответствующий договор, в котором устанавливаются сроки и отмечается необходимое качество работ, а также санкции в случае невыполнения сторонами взаимных обязательств. При этом преимущества всегда на стороне заказчика, то есть квартирного общества, вправе

---

<sup>5</sup> Тимофеева ЕА. "Теоретико-правовые взгляды на понятие совместного домовладения через образование товариществ собственников жилья." Юстиция Беларуси 3 (2020): 77-80.

<sup>6</sup> Дедюхина, Е. С., and М. А. Петренко. "Зарубежный опыт капитального ремонта многоквартирных домов с использованием инновационных механизмов." Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость 5 (10) (2014).

расторгнуть договор с фирмой или не оплачивать некачественно выполненные работы<sup>7</sup>.

Следует отметить, что размер квартирной платы в Эстонии устанавливаются сами жители многоквартирных домов на общем собрании общества, что является дополнительным стимулирующим фактором к экономии средств.

В Польше развитию ОСМД способствовал Закон «О собственности на жилье» от 24.06.1994 г., согласно которому создаются жилищные товарищества, которые должны самостоятельно хозяйствовать в своем доме и заботиться об уменьшении расходов на потребление коммунальных услуг и содержание общего имущества.

Согласно данному Закону определен способ установления выделенной собственности самостоятельных помещений, права и обязанности владельцев этих помещений, урегулирован вопрос собственности и созданы условия для приватизации коммунального имущества. После принятия этого закона было создано более 80 тыс. жилищных товариществ, а в 2005 г. их стало уже более 110 тыс., что свидетельствует о росте интереса к данной формы собственности<sup>8</sup>.

24 июня 1994 г. в Польше был принят Закон о собственности на помещение, который определяет способ установления общей и отдельной собственности на помещение, права и обязанности владельцев таких помещений, а также основы управления общей собственностью. Наиболее важная новация была зафиксирована в статье 6. В ней речь идет о том, что совокупность собственников жилья, которые входят в состав единого объекта недвижимости, представляет собой жилое общество. Жилищное общество может приобретать права и создавать для себя обязанности, выступать субъектом и объектом правоотношений. Жилищное общество в Польше не

---

<sup>7</sup> Кинаш Я. И. "Исторические аспекты создания объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД)." Правовая позиция 1 (2020): 23-27.

<sup>8</sup> Малиновский, В. П., Блументаль Н. С. "Состояние коммунального хозяйства страны, его реформирование и модернизация." ББК 68.9. С 176 (2015): 89.

обладает отдельным имуществом, но все его имущество принадлежит отдельным владельцам жилья. Приобретение прав обществом означает приобретение прав в интересах всех собственников жилья, а права, приобретенные в пользу общества, становятся общей собственностью собственников жилья. Обязанности общества являются обязанностями владельцев жилья, которые входят в его состав. Обязанности и полномочия всех владельцев, связанные с владением помещений, одинаковы, пропорциональны доле в недвижимости. Собственник помещения имеет право принимать совместное участие в пользовании общей собственностью в соответствии с ее назначением. Денежные и другие доходы от совместной собственности используются, прежде всего, для покрытия расходов, связанных с ее эксплуатацией, а в части, превышающей эти цели, направляются владельцам жилья пропорционально размерам их доли. В таких же пропорциях владельцы жилья несут расходы и выполняют обязательства, связанные с содержанием совместной собственности, которые не покрываются денежными и другими доходами. Доходами от общей недвижимости, например, плата за размещение рекламы на доме, сдача в аренду площадей для хозяйственной деятельности, сдача в аренду части кровли для установки антенн сотовой связи и тому подобное. Владелец несет расходы, связанные с содержанием его помещений, он обязан содержать помещение в надлежащем состоянии, участвовать в общих расходах, связанных с содержанием общей собственности, использовать ее таким образом, чтобы это не затрудняло ее использование другими совладельцами, а также сотрудничать с ними в вопросах защиты общего имущества. По требованию органов домового управления собственник помещения обязан предоставить доступ к своему помещению, когда это необходимо для консервации, ремонта или устранения аварии в общей недвижимости, а также с целью оснащения дома, его части или других помещений дополнительными инженерными коммуникациями и системами. Эти обязанности были введены

в Законе, учитывая необходимость обеспечения единства в общем доме жителей одного дома.

С принятием Закона в Польше наряду с коммунальными предприятиями жилищно-коммунальные услуги стали также предоставляться частными управляющими компаниями, холдингами (в том числе и зарубежными). А на «профильное министерство» была возложена обязанность разработки учебных программ и создать все условия для того, чтобы управляющий стал новой лицензированной профессией<sup>9</sup>.

Организация и деятельность ОСМД в Республике Казахстан регулируется главой 6 Закона «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997г. Согласно данному закону в жилых домах, находящихся в собственности двух и более собственников помещений, образуется особая форма собственности - кондоминиум. Характерной особенностью создания кондоминиумов является то, что они образуются при наличии жилых помещений в частной собственности и необходимости признания мест общего пользования общей собственностью всех индивидуальных владельцев, а не по волеизъявлению участников. Участники кондоминиума несут обязанность по содержанию имущества, уплате взносов, необходимых для содержания общего имущества, объектов общего пользования. Управление может осуществляться без создания юридического лица управляющим на основании доверенности<sup>10</sup>.

Общее имущество объекта кондоминиума принадлежит собственникам жилья (квартир) на правах общей долевой собственности. Размер такого имущества регулируется дополнительными соглашениями или, если такое соглашение не заключено, то соответствующим соотношением доли полезной площади одного владельца к сумме полезных площадей всех собственников. Кондоминиум может прекратить свою деятельность в условиях концентрации

---

<sup>9</sup> Оленичева, Ю. А. "Проблемы и перспективы управления жильем." Вестник Донецкого национального университета. Серия В. Экономика и право 1 (2017): 94-102.

<sup>10</sup> Мурсакина, М. У., Исламов Е. И. "Алгоритмы выбора форм и способов управления многоквартирным жилым домом на основе НПА Республики Казахстан." Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика 1 (11) (2015).

права собственности на все помещения дома в руках одного владельца или через разрушение дома.

Одной из стран Западной Европы, которая имеет самый большой опыт в жилищной сфере, является Франция. Статус домов, находящихся в собственности многих лиц, урегулированы Законом «О статусе общей собственности в многоквартирных домах» от 10 июля 1965 г. Согласно этому закону определены общие части зданий (земля, двор, парки, сады, несущие конструкции зданий, лестницы, дымоходы, общие элементы оборудования и др.) и отдельные части зданий (находятся в исключительной собственности определенного лица) и их правовой режим<sup>11</sup>.

По законодательству Франции объединение собственников называется синдикатом и обладает правами юридического лица. Что касается прав по управлению домом, то они достаточно широки: надстраивать здание, которое находится в общем пользовании или содержит несколько помещений; выполнять земельные работы на придомовой территории; строить новые сооружения во дворах, парках и садах, принадлежащих дома; разрушать такие дворы, парки и сады и тому подобное. Вместе с тем, собрания не могут, кроме как по единогласному решению всех совладельцев, принимать решение об отчуждении совместных частей, сохранение которых необходимо для соблюдения назначения здания. Коммунальные службы являются муниципальными, но широко применяется практика применения концессий. Так, с предприятием коммунальной сферы, принадлежащему местной власти, частная фирма может заключить договор концессии и эксплуатировать такое предприятие, получать от потребителей плату за предоставленные услуги. Преимущество такой формы предоставления коммунальных услуг

---

<sup>11</sup> Филатова, Ульяна Борисовна. Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование). Diss. Российский государственный университет правосудия, 2015.

заключается в том, что монополизированные жилищно-коммунальные услуги не отчуждаются у государства.

В общем, во Франции действует тройная система предоставления жилищно коммунальных услуг: вместе с национализированными и газовыми сетями и государственной энергетикой существуют частные компании, а также те, которые действуют на основе концессии. В то же время, все фирмы во Франции, особенно те, которые занимаются электро-, газо- и водоснабжением, водоотведением, сбором и переработкой мусора и промышленных отходов, работающих в тесном контакте с муниципалитетами на основе заключенных контрактов и договоров. Количество объединений собственников жилья с 2000 по 2020 годы увеличилось в 1,6 раза, что является положительным моментом в применении практики Франции<sup>12</sup>.

Интересен опыт Великобритании в реформировании жилищно-коммунального хозяйства. Одной из характерных особенностей реформы ЖКХ является то, что муниципальные водоканалы постепенно перешли в частную собственность. Перед приватизацией государство списало все долги коммунальных предприятий, взяло на себя расходы по приведению имущества в рабочее состояние, осуществило его паспортизацию и постановку на баланс<sup>13</sup>.

Первые объединения собственников жилья появились еще в XIX в. в Англии, к тому же их организацией фактически были начаты изменения в жилищной сфере. Так, в 1836 г. был принят закон, регламентирующий организацию и деятельность объединений, которые строят и обслуживают жилье.

В целом среди видов управления жилищным хозяйством в зарубежных странах следует выделить: деятельность жилищных и жилищно-строительных компаний; наличие управляющих и управляюще-сервисных компаний;

---

<sup>12</sup> Тиханов, Р. С. "Анализ зарубежного опыта по управлению многоквартирными домами." Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral» 4 (2020).

<sup>13</sup> Игнатов, Д. В. "Опыт реформирования жилищно-коммунального хозяйства в европейских странах." Интернаука 19-2 (2020): 31-34.

профессиональных управляющих (юридических и физических лиц). При этом, одной из распространенных возможностей управления жилой недвижимостью является использование опыта жилищных компаний, которые, строя жилье, одновременно их содержат и сдают в аренду свободные помещения. Управляющая компания не является владельцем домов, а только осуществляет управление жилыми домами, обслуживание инженерных сооружений, сдачу в аренду имущества и тому подобное.

Опыт деятельности профессиональных управляющих в штате юридического лица (отдел по управлению жилой недвижимостью юридического лица) как формы управления недвижимостью является достаточно специфическим и характерным не для всех стран Западной Европы. В этой части интересным является опыт Германии, в которой нанимают профессиональных управляющих для содержания имущества самого юридического лица и управляющего жилой недвижимостью, которая находится в собственности данного юридического лица. Такие профессиональные управляющие работают как кадровый персонал данного юридического лица, то есть как штатные работники<sup>14</sup>. Например, кооператив берет на работу по управлению кооперативом специалистов, осуществляющих управление жилой недвижимостью кооператива. Такой штат специалистов управляет как правило одним кооперативом. В небольших жилых домах с малым количеством квартир или частных домах на одну-две семьи управления осуществляет иногда сам владелец или управляющий (физическое лицо).

Объединение совладельцев многоквартирных домов имеет возможности для выбора управляющего.

Заслуживает внимания и опыт зарубежных стран в части деятельности профессиональных союзов управляющих объединений совладельцев многоквартирных домов, которые обладают мощным материальным и

---

<sup>14</sup> Кирилова Е. "Появление жилкооперации в Германии: строительные товарищества в поисках решения жилищной проблемы." Știință, educație, cultură. Vol. 4. 2020.

информационным ресурсом для эффективной деятельности. Существенным может оказаться их опыт по специализированному изданию газет, журналов, интернет-изданий, которые служат постоянным источником информирования профессионального сообщества об изменениях в законодательстве, распространение информации о положительной практике управления жилищным хозяйством. Как правило, профессиональные союзы управляющих являются центром по информированию объединений собственников жилья о предоставлении списка управляющих с их персональными данными с целью их привлечения к управлению конкретным жилым домом, комплексом.

Проанализировав опыт создания и функционирования ОСМД в зарубежных странах, можно прийти к следующим выводам:

1. Главным успехом зарубежной эффективности правового регулирования жилищно-коммунального хозяйства является отлаженная система его профессионального управления, осуществляемого как физическими, так и юридическими лицами, которые способны взять на себя работы по содержанию, эксплуатации, текущему и капитальному ремонту жилых домов и конкурировать с коммунальными предприятиями, предоставляя более качественные услуги. В большинстве зарубежных стран предусмотрены специальные законы, регламентирующие деятельность профессиональных управляющих.

2. Во всех развитых странах управление жильем является одной из самых привлекательных сфер для хозяйствующих субъектов. Последние, учитывая длительную традицию строгой платежной дисциплины населения, проводят довольно успешную коммерческую деятельность, получая стабильные доходы от хозяйственной деятельности, что создает привлекательную платформу для дальнейшего инвестирования в эту сферу.

Среди видов управления жилищным хозяйством в зарубежных странах следует выделить: деятельность жилищных и жилищно-строительных

компаний; наличие управляющих и управляюще-сервисных компаний; профессиональных управляющих (юридических и физических лиц).

На основании изложенного можем сделать следующие выводы.

1. Исследование зарубежного опыта управления многоквартирными домами позволило сделать следующие выводы. Во-первых, установлено наличие различных видов городских жилых домов, среди которых есть частные многоквартирные арендные дома, частные односемейные дома, кондоминиумы, многоквартирные арендные дома, ведомственное жилье, муниципальные многоквартирные дома с приватизированными квартирами. Во-вторых, как правило, центром системы жилищного хозяйства является жилой дом, а не отдельная квартира. В частности, дом удовлетворяет важную жизненную потребность человека в коммунальных услугах и одновременно формирует на них спрос, он же является объектом договора между его владельцем и субъектами предложения услуг. Применение такого подхода в правовом поле России позволит сконцентрировать и скоординировать необходимые рычаги управления домом в соответствующем самоорганизующейся органе.

2. Решающим в процессе эффективного управления многоэтажным домом является наличие профессиональных управляющих. Учитывая то, что Россия имеет недостаточный опыт по созданию и функционированию профессиональных управляющих, следует ввести специальное обучение для председателей и членов правления, профессиональных управляющих. Для этого следует ввести в высших учебных заведениях подготовительные курсы по специально разработанной программе и с привлечением соответствующих специалистов в этой сфере. В результате такой деятельности должны появиться истребованные национальным рынком занятости лицензированные управляющие - лица, способные на профессиональном уровне оказывать услуги по управлению имуществом. В этом контексте важен опыт зарубежных стран в части деятельности профессиональных союзов управляющих

объединений совладельцев многоквартирных домов, которые обладают мощным материальным и информационным ресурсом для эффективной деятельности.

### **Список использованной литературы:**

1. Закон РФ от 4 июля 1991г. № 1541 - I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» Федеральный закон от 15.06. 1996 № 72 - ФЗ «О товариществах собственников жилья».
2. Генцлер, И. В. "Управление многоквартирными домами: возможное будущее." Имущественные отношения в Российской Федерации 5 (224) (2020).
3. Дедюхина, Е. С., and М. А. Петренко. "Зарубежный опыт капитального ремонта многоквартирных домов с использованием инновационных механизмов." Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость 5 (10) (2014).
4. Елецких А., Бостан И. "Правовая характеристика кондоминиума." Probleme actuale ale urbanismului și amenajării teritoriului. 2021.
5. Игнатов, Д. В. "Опыт реформирования жилищно-коммунального хозяйства в европейских странах." Интернаука 19-2 (2020): 31-34.
6. Кинаш Я. И. "Исторические аспекты создания объединений совладельцев многоквартирных домов (ОСМД)." Правовая позиция 1 (2020): 23-27.
7. Кирилова Е. "Появление жилкооперации в Германии: строительные товарищества в поисках решения жилищной проблемы." Știință, educație, cultură. Vol. 4. 2020.
8. Малиновский, В. П., Блументаль Н. С. "Состояние коммунального хозяйства страны, его реформирование и модернизация." ББК 68.9. С 176 (2015): 89.
9. Мурсакина, М. У., Исламов Е. И. "Алгоритмы выбора форм и способов управления многоквартирным жилым домом на основе НПА Республики

Казахстан." Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика 1 (11) (2015).

10. Оленичева, Ю. А. "Проблемы и перспективы управления жильем." Вестник Донецкого национального университета. Серия В. Экономика и право 1 (2017): 94-102.

11. Тимофеева Е. А. "Теоретико-правовые взгляды на понятие совместного домовладения через образование товариществ собственников жилья." Юстиция Беларуси 3 (2020): 77-80.

12. Тиханов, Р. С. "Анализ зарубежного опыта по управлению многоквартирными домами." Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral» 4 (2020).

13. Топоров Д. А. "Особенности управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг в странах Европы, Америки и Азии." Юрист 2 (2020): 10-17.

14. Филатова, У. Б. Институт права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи (Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России: сравнительно-правовое исследование). Diss. Российский государственный университет правосудия, 2015.