

ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Кузовенко Анастасия Вячеславовна

магистрант, Гуманитарного университета, РФ, г. Екатеринбург

У прогресса по застройке многоквартирными домами есть и обратная сторона медали: любые дома – какими бы технологичными они не были на момент постройки – со временем неизбежно устаревают, изнашиваются, ветшают инженерные коммуникации. Переселение же – процесс не быстрый и достаточно затратный экономически. Потому необходимо своевременно принимать меры по поддержанию в нормальном состоянии уже имеющегося жилищного фонда, чтобы жизнь в нем была комфортной и безопасной в течение максимально возможного времени эксплуатации.

В условиях современного развития института управления многоквартирным домом существует множество недостатков в частности обслуживания многоквартирных домов вновь введенных в эксплуатацию застройщиками.

С целью соблюдения собственных интересов застройщики заключают договор управления с управляющей компанией, предусмотренный ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) [1], которая входит непосредственно в их холдинг.

Целями деятельности данной управляющей компании является не осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, а извлечение прибыли и сокрытие строительных недостатков, которые выявляются в процессе эксплуатации жилого фонда на протяжении первых пяти лет после ввода в эксплуатацию.

Денежные средства, собранные управляющей компанией в целях содержания общего имущества, используются для устранения строительных недостатков, а не для поддержания многоквартирного дома в надлежащем состоянии и улучшения благоустройства.

В настоящее время собственники жилья являются «заложниками», так как не могут выбрать действительно организацию, которая будет на профессиональном уровне осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом. Для соблюдения интересов собственников необходимо создать на базе Департамента государственного жилищного и строительного надзора комитет, состоящий из специалистов в области жилищно-коммунального хозяйства, который будет осуществлять оценку деятельности управляющих компаний.

По результатам оценки деятельности управляющей компании, комитет будет размещать в открытом доступе информацию о рейтинге организации, качестве выполнения ее обязанностей, а так же оценивать ее деятельность.

С целью исключения коррупционной составляющей, оценка деятельности будет осуществляться на основании заявки поданной управляющей компаний.

Из действий управляющей компании будет видно ее намерение и интерес работать с собственниками жилья на прозрачных условиях, готовность к оценке ее деятельности специалистами в области жилищно-коммунального хозяйства.

На основании данного рейтинга собственники жилья смогут выбрать для себя управляющую

компанию, которая отвечает их требованиям и инициировать общее собрание собственников по смене управляющей компании, которая на профессиональном уровне осуществляет свою деятельность, а не действует в интересах застройщика, осуществляя устранение строительных недостатков не за счет виновного лица.

Процесс формирования законодательства Российской Федерации в рамках управления многоквартирными домами в настоящее время позволяет организовать механизмы профессионального управления. В последние годы в Российской Федерации принимается большое число мер для того, чтобы устранить проблемы относительно управления многоквартирными домами, но, к сожалению, недостатки до сих пор присутствуют.

В указанной сфере имеют место быть пробелы законодательства, например требования, относительно уставного капитала, материально-технической базы управляющих организаций не имеют нормативного закрепления.

В целях защиты прав собственников помещений целесообразно дополнить ч. 1 ст. 193 ЖК РФ требованием относительно размера уставного капитала управляющей организации, который будет зависеть от размера площади управляемых многоквартирных домов, и будет рассчитываться по следующей формуле:

$$\text{Уставный капитал} = S \text{ МКД} * T;$$

где:

Уставный капитал – это размер уставного капитала управляющей организации уплаченной учредителями, и зарегистрированный в Едином государственном реестре юридических лиц путем внесения соответствующих изменений;

S МКД – полезная площадь многоквартирного дома, находящегося в управлении управляющей организации, измеряемая в квадратных метрах;

T – ставка утверждаемая, на уровне местного самоуправления, измеряемая в рублях.

При подаче заявления о включении многоквартирного дома в реестр домов управляющей организации, необходимо представлять документы подтверждающие увеличение уставного капитала, в противном случае надзорным органом, должно быть выдано предписание об устранении нарушений. В случае не исполнения предписания, в установленный срок, многоквартирный дом исключается из реестра лицензий и органом местного самоуправления объявляется открытый конкурс по выбору управляющей организации.

Данный механизм позволит, обезопасить собственников при ненадлежащем содержании общего имущества и взыскания убытков с управляющей организацией, а так же интересы ресурсоснабжающих организаций взыскании задолженности за поставленные ресурсы, а так же будет являться гарантом для кредиторов при банкротстве.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. № 1 (часть 1). – Ст. 14.