

**НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ ФОНДОМ Г.
КРАСНОЯРСК**

Хиревич С.А.

**научный руководитель канд. экон. наук, доцент кафедры «Проектирование
зданий и экспертиза недвижимости» ИСИ СФУ Саенко И.А.**

***Сибирский федеральный университет
Инженерно-строительный институт***

В настоящее время границы между управлением и эксплуатацией жилищным фондом путаны и размыты. Управление многоквартирным домом, помимо эксплуатации (под которой подразумеваются работы по поддержанию жилья в исправном состоянии), подразумевает выполнение всех видов работ с нанимателями и собственниками, а также взаимоотношения с ресурсоснабжающими предприятиями и смежными организациями.

Таким образом, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В настоящее время Жилищный кодекс Российской Федерации обязывает собственников помещений выбрать вариант управления домом и предлагает три способа управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Почему собственники "обязаны" выбрать способ управления многоквартирным домом? Потому что, вместе с правом иметь имущество в собственности, физическое и юридическое лицо имеет и обязанности, а также ответственность по его надлежащему содержанию с тем, чтобы это имущество не нанесло вреда здоровью или имуществу, как самого Собственника, так и здоровью и имуществу других людей.

Управление недвижимостью в нашей стране может быть профессиональным и успешным. Для этого нужны две составляющие. Во-первых, жильцы должны понимать, что не только отдельная квартира или дом – их собственность, но и подъезд, подвал, чердак, двор, и даже улица – все это является их собственностью, о которой нужно заботиться. Вторая составляющая качественного управления – уже в компетенции управляющей компании. Вопрос только в том, как выбрать правильного управленца.

Красноярск имеет уникальный опыт в сфере управления жилищно-коммунальным хозяйством. На 2012 год в городе насчитывается 7 232 многоквартирных дома (с учетом блокированной застройки) общей площадью - 19,78 млн. кв. м. Широкое распространение в части управления жилым фондом получили его современные формы – в частности товарищества собственников жилья и управляющие компании. Жители 6 220 многоквартирных домов уже определились с выбором способа управления. На данный момент на обслуживании в управляющих компаниях находится – 5 052 (81,3%) дома, в управлении ТСЖ и ЖСК - 1021 (16,4%) и непосредственном управлении собственниками помещений 147 (2,3%).



Рисунок 1 – Формы управления многоквартирными домами в г. Красноярск

Жилищный фонд города обслуживают 48 управляющих компаний и 377 ТСЖ. Красноярцам оказывается помощь в ремонте и содержании жилого фонда за счет бюджетных средств. С 2008 года в городе Красноярске началась реализация Федерального закона №185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", в рамках которого осуществляются программы капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств федерального, краевого, бюджета города и доли софинансирования собственников жилых помещений. За четыре года в городе было капитально отремонтировано 30% всего жилого фонда города (1441 многоквартирный жилой дом) на сумму 2,7 млрд. руб. Отремонтированы внутридомовые инженерные системы, крыши, подвальные помещения, утеплены фасады, установлены приборы учета, заменены лифты.

Городские власти тщательно контролируют деятельность управляющих компаний. Каждый квартал в СМИ города Красноярска публикуется рейтинг управляющих компаний. Его составляют специалисты департамента городского хозяйства и администраций районов в городе. Главная цель создания рейтинга - повышение качества работы управляющих компаний. По мнению специалистов, публичная оценка деятельности управляющих организаций может послужить стимулом к улучшению работы с населением, сделает работу компаний более понятной и прозрачной.

В настоящее время в г. Красноярске действует долгосрочная целевая программа «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Красноярского края» на 2011 – 2013 годы, направленная на повышение уровня сейсмоустойчивости существующих жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения за счет средств бюджета.

Также, в рамках реализации прошедшей Программы энергосбережения и повышения энергоэффективности в городе Красноярске на 2010 - 2012 годы в жилищном фонде установили 2336 узла учета тепловой энергии, 2763 прибора учета холодной воды и 1956 приборов учета электрической энергии. Общий объем необходимых затрат составил более 1,5 млрд. рублей.

Приоритетным направлением в Красноярске в настоящее время является совершенствование системы управления многоквартирными домами. Для этого выполняются следующие мероприятия:

- повышение управленческой инициативы собственников многоквартирных домов;
- содействие инициативным группам граждан по созданию ТСЖ;
- развитие института домоуправов, старост по подъездам;
- проведение информационно-разъяснительной работы с гражданами, разработка материалов по вопросам управления многоквартирными домами;
- привлечение собственников многоквартирных домов к решению вопросов по содержанию и управлению многоквартирными домами;
- взаимодействие и оказание помощи управляющим организациям и ТСЖ по вопросам их деятельности;
- анализ результатов деятельности управляющих организация и ТСЖ для разработки мероприятий, направленных на повышение эффективности управления жилищным фондом;
- обеспечение информационно-методической поддержки деятельности ТСЖ;
- оказание содействия в организации и проведении общих собраний собственников помещений;
- проведение работы по разъяснению законодательства в области управления жилищным фондом, прав и обязанностей граждан;
- осуществление взаимодействия с действующими на территории города ТСЖ и управляющими компаниями, для выявления ключевых проблем и содействие их решению.

Таким образом, в городе Красноярске происходит улучшение жилищного фонда и системы управления им при значительной поддержке и контроле муниципальных властей.

Список использованных источников:

1 Жилищный кодекс российской федерации: фед. закон от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ. М: ГД ФС РФ, 2004.

2 Администрация города Красноярска. URL: <http://www.admkrsk.ru>.

3 Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края. URL: <http://www.krasnadzor.ru/>

4 Программа социально-экономического развития города Красноярска до 2020 года: решение Красноярского городского Совета депутатов от 13.10.2011 г. № В-267.