

Унежева В.А., магистрант,
Страхова А.С., магистрант

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

МНОГОВАРИАНТНОСТЬ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ ФОНДОМ

vunezheva@mail.ru

Статья посвящена способам управления многоквартирным домом, сравнению и установлению основных преимуществ и недостатков каждого из них.

Ключевые слова: многоквартирный дом, управление, собственники, помещения, общее имущество, способы управления, непосредственное управление, товарищество собственников жилья, жилищный (жилищно-строительный) кооператив, жилищный накопительный кооператив, управляющая организация, преимущества, недостатки.

В российской Федерации, как правило, вопросы, связанные с управлением эксплуатации жилых зданий регламентируются Жилищным кодексом Российской Федерации, а именно разделом VIII, который именуется как «Управление многоквартирными домами» [1].

Стоит отметить, что никакой нормативный правовой акт, действующий на территории России, не дает четкого понятия о том, что следует понимать под управлением эксплуатации жилого здания.

Если углубиться в историю, то стоит вспомнить норму, закрепленную в Жилищном кодексе РСФСР 1983 года, в которой в основном предусматривались положения об органах, которые принимали участие в управлении жилищным фондом.

Понятие управления эксплуатации жилых зданий пытались рассмотреть в наши дни мно-

жество ученых – цивилистов. Гордеев Д.П. и Прокофьев В.Ю., в своей статье «Законодательное регулирование управления многоквартирными домами» дали наиболее четкое определение «Управление эксплуатации жилого здания». Они рассматривали «Управление эксплуатации жилого здания» как деятельность по управлению всеми помещениями (квартирами и/или комнатами), находящимися в собственности одного лица. Гордеев Д.П. и Прокофьев В.Ю. в своих научных трудах различают «управление жилыми помещениями» и «управление общим имуществом многоквартирных домов». Объектом управления в данном случае, в первую очередь, будет общее имущество многоквартирного жилого дома. А управление жилыми помещениями будет осуществляться лишь в тот момент, когда этого непосредственно пожелает отдельный собственник помещения [2].

ОБЩАЯ СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ

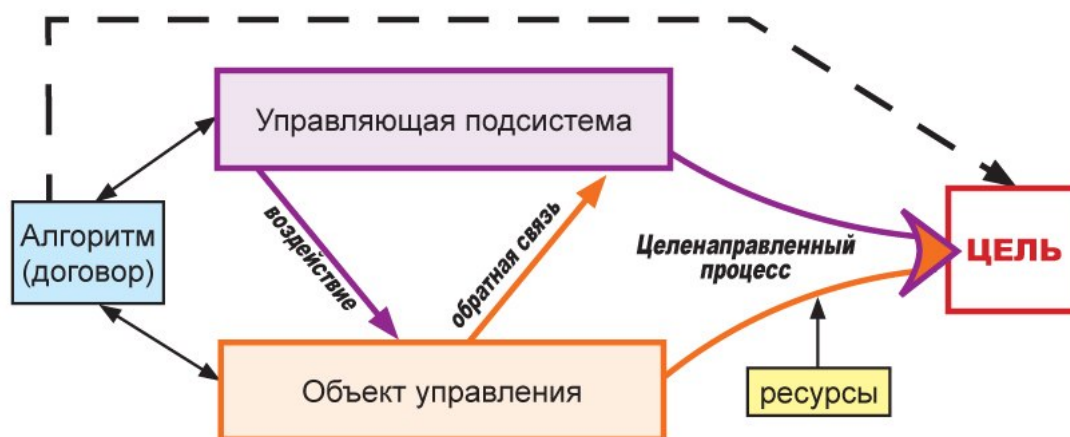


Рис. 1. Механизм управления эксплуатацией жилых зданий

Механизм управления эксплуатацией жилых зданий можно представить в виде общей схемы управления (рис.1), где в роли управляющей подсистемы могут выступать такие пра-

вовые формы управления эксплуатацией жилого здания, как:

непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья либо жилищ-

ный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация (субъекты управления). Объектами управления в данном случае будут выступать: помещения (жилые и нежилые), общее имущество в многоквартирном жилом доме. Алгоритм взаимодействия между управляющей подсистемой и объектом управления регулируется положениями, заключенного между сторонами гражданско-правового договора, в котором определены права и обязанности сторон [5].

Исходя из анализа данной схемы, можно сделать вывод о том, что одной из основополагающих целей управления эксплуатации жилого здания является обеспечение безопасного проживания граждан, поддержание нормального состояния общего имущества граждан в жилом здании, а также решение пользования данным имуществом [6]. Что так же нашло свое отражение в пункте 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В пункте 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации содержится понятие «жилого дома». Под ним понимается «индивидуально – определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании» [7].

В пункте 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации поверхностно содержится понятие того, что же относится к общему имуществу в многоквартирном доме. Так к нему относятся принадлежащие на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технически подвалы), а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке [8].

С целью ознакомления с более полным перечнем объектов, которые входят в состав общего имущества собственников многоквартирного жилого дома, можно обратиться к Постановлению Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» [9].

Согласно современного гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, собственники жилых помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются, и в установленных законом ограничениях распоряжаются общим имуществом по своему усмотрению.

На законодательном уровне, а именно в Жилищном кодексе Российской Федерации закреплены три правовые формы управления эксплуатацией жилыми зданиями, а именно:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
2. товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
3. управляющая организация.

Жильцы многоквартирного жилого здания на общем собрании собственников помещений выбирают сами способ управления многоквартирным домом. После того как общим собранием жильцов избрана форма управления, то принятое решение обязательно для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме [10].

1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. Данный способ имеет свои определенные преимущества и недостатки. Каждый собственник самостоятельно решает вопросы и не зависит от того, насколько добросовестно это выполняют его соседи.

В жилищном кодексе Российской Федерации закреплено две формы договоров оказания услуг по содержанию и/или выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме и договор холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Первый упомянутый договор, соб-

ственники помещений многоквартирного жилого дома могут заключить на основании решения принятого на общем собрании.

В пункте 1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации указано, что большинство собственников помещений выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров, что приводит к выводу о возможности для части собственников помещений не подчиняться решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае если лицо не участвует в договоре, то у него не возникает обязанностей по внесению каких-либо установленных договором платежей. Также исходя из данного утверждения можно сделать вывод о том, что часть собственников помещений многоквартирного жилого дома, которые не заключили договор не будут нести расходы на общее имущество, при условии того, что собственники участвующие в договоре будут нести данные расходы.

Российским законодательством предусмотрена возможность выбора формы управления имуществом многоквартирного дома, которая избирается собранием собственников на основании решения большинства.

Зачастую собственники не имеют информацию о наличии лица, к которому они могут предъявить требования об уплате платежей по договорам оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В статье 321 Гражданского кодекса Российской Федерации прописано, что при возникновении обязательства, в котором принимают участие несколько кредиторов или несколько должников, то каждый из кредиторов имеет право требовать исполнения, а каждый из должников обязан исполнить обязательство в равной доле с другими постольку, поскольку из закона, иных правовых актов или условий обязательства не вытекает иное [11].

Отсюда можно с уверенностью сделать вывод о том, что требование может быть предъявлено к каждому отдельному собственнику помещения многоквартирного жилого дома соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Договоры, относящиеся ко второй группе заключаются собственниками помещений от своего имени. В случае неисполнения обязанности по данным договорам, требование об уплате будет предъявляться непосредственно контрагенту по заключенному договору.

2. Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским

кооперативом. В Жилищном кодексе Российской Федерации дано понятие того, что же стоит понимать под жилищным и жилищно-строительным кооперативом. Под ними признаются добровольные объединения граждан и/или юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме [12]. Данное положение нашло свое отражение в пункте 1 статьи 100 Жилищного кодекса Российской Федерации. Участники жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома, что закреплено в пункте 2 статьи 100 Жилищного кодекса Российской Федерации [13].

В отличие от участников жилищного кооператива, члены жилищно – строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома, что также нашло свое отражение в пункте 3 статьи 100 Жилищного кодекса Российской Федерации. На основании статьи 122 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилищный кооператив по решению общего собрания его членов, на основании действующего законодательства может быть преобразован в товарищество собственников жилья [14]. Товариществом собственников жилья является некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. До настоящего времени ученые цивилисты так и не пришли к единому консенсусу о том к какой организационно – правовой форме стоит его относить. Одни ученые сходятся на мнении о том, что товарищество собственников жилья – это вид потребительского кооператива, другие же считают, что это самостоятельная форма организации юридического лица.

Согласно положению, закрепленному в пункте 1 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать лишь только одно товарищество [15]. На основании действующего жилищного законодательства товариществом собственников жилья имеет право заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании комму-

нальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества. Одной из сторон договора является непосредственно товарищество, а от его имени подписывать договора имеет право председатель правления товарищества, но при условии того что принятое решение в договоре одобрено правлением [16]. В случае выявления такого факта, что председатель подписал от имени товарищества какой либо документ без одобрения правления, то такую сделку можно оспорить в рамках судебного разбирательства как недействительную сделку.

3. Управление управляющей организацией. Понятие управляющей организации прописано в нормативном правовом акте «Правила предоставления коммунальных услуг гражданам», которые в свое время были утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации № 307 от 23.05.2006 года. Согласно данному постановлению управляющей организацией является юридическое лицо либо индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании соответствующего договора. Если собственники отдельных помещений многоквартирного жилого дома вы-

брали данную форму управления, то индивидуально с каждым из них управляющей организацией заключается договор управления, с положениями, которые были приняты на общем собрании собственников жилого дома. Согласно пункта 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, условия договора управления, заключаемого со всеми жильцами многоквартирного дома, устанавливаются одинаковыми [17]. Согласно действующего законодательства на территории Российской Федерации, один многоквартирный жилой дом может обслуживаться только одной управляющей организацией.

Собственники отдельных помещений многоквартирного жилого дома должны принимать непосредственное участие в управлении своим общим имуществом, с целью обеспечения для себя благоприятных и безопасных условий проживания.

Чтобы понять, насколько распространены данные виды управляющих организаций рассмотрим статистические данные по России и г. Белгород в частности

Таблица 1

Статистические данные по России и г. Белгород

	Количество обслуживаемых домов (шт.)	Общая площадь обслуживаемых домов (кв.м.)	Управляющие компании (шт.)	ТСЖ (шт.)	ЖСК (шт.)	Непосредственное управление
Российская Федерация	739.704	2.396.320.342	32.225	29.729	6.095	н/д
г. Белгород	1.572	10.148.039	45	10	0	н/д

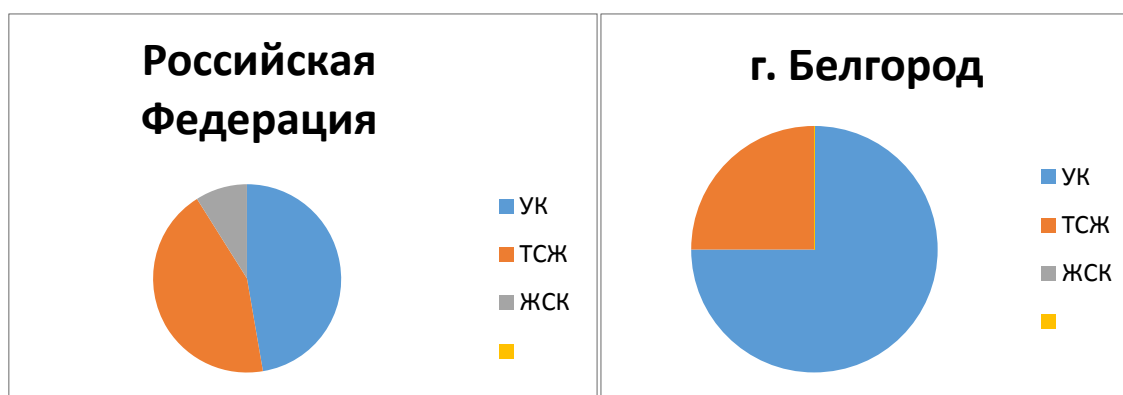


Рис. 2. Статистические данные по России и г. Белгород

На основании данной таблицы можно сделать вывод о том, что наибольшее распростра-

нение на территории Российской Федерации получили управляющие компании.

Таблица 2

Сравнительная таблица трех форм управления многоквартирным домом

	Непосредственное управление		Управление Товариществом собственников жилья (ТСЖ)		Управление управляющей компанией (управляющим)	
	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
Организационные характеристики	Нет необходимости регистрировать юридическое лицо, отсутствуют расходы на управление	Для решения любого вопроса, связанного с управлением общим имуществом дома необходимо собрать общее собрание.	Нет необходимости всякий раз собирать собрания. Текущая деятельность по управлению домом осуществляется выборными органами: правлением и председателем правления из числа собственников.	ТСЖ — юридическое лицо (некоммерческая организация собственников квартир) в связи с чем возникают процедурные вопросы по регистрации и функционированию юр. лица.	Нет необходимости регистрировать юридическое лицо, отсутствуют расходы на управление	Расходы на управление включаются в тарифы на услуги управляющих компаний.
	Каждый вправе выдать доверенность на представление своих интересов.	Каждый самостоятельно отстаивает свои интересы.	Интересы собственников представляет товарищество (т.е. правление из числа собственников). Возможно привлечение на работу управляющей организации или профессионалов (инженер, бухгалтер, юрист), которых можно быстро поменять при наличии претензий.	Отсутствие профессионально подготовленных кадров по управлению ТСЖ среди собственников.		Каждый самостоятельно отстаивает свои интересы. В случае возникновения разногласий для смены управляющей организации необходимо собрать общее собрание.
Взаимоотношения с поставщиками услуг	На все прямые договоры на коммунальные услуги распространяется закон «О защите прав потребителей». Нет риска отключения при своевременной оплате услуг. Повышается платежная дисциплина собственников.		Договоры на коммунальные услуги в интересах собственников заключает товарищество. С должниками работает товарищество.		Коммунальные услуги предоставляются управляющей компанией по договору управления, который заключается с каждым собственником отдельно. Распространяется Закон «О защите прав потребителей».	Условия договора управления одинаковы для всех. Внесение изменений в договор одним из собственников (по согласованию с управляющей компанией или по решению суда) влечет за собой перезаключение договоров со всеми остальными собственниками на новых условиях

	Состав работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, связанных с этим затрат определяется собранием собственников	<p>Чтобы изменить состав работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, необходимо созвать собрание собственников</p> <p>Как правило, среди собственников отсутствуют профессионалы в этой сфере.</p> <p>По договорам на содержание и ремонт общего имущества все собственники выступают в качестве одной стороны. Другая сторона обязуется содержать и ремонтировать все общее имущество, т.к. оно неделимо. Если часть собственников откажется участвовать в договоре, остальные будут вынуждены оплачивать за них и/или взыскивать эти издержки в судебном порядке.</p>	<p>Состав работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, связанных с этим затрат определяется и меняется товариществом.</p> <p>Есть возможность быстро принимать решения.</p> <p>Часть работ по содержанию и ремонту могут выполнять нанятые товариществом работники. Может быть заключен договор с управляющей компанией. Во всех случаях средства поступают исполнителям услуг со счета товарищества, контролирующего качество услуг. С должниками работает товарищество</p>		<p>Жилищные услуги по содержанию и ремонту предоставляются управляющей компанией по договору управления. Состав работ по содержанию ремонту общего имущества дома определяется собранием собственников по предложению управляющей компании. Договор управления заключается управляющей компанией с каждым собственником отдельно. На договоры распространяется Закон «О защите прав потребителей»</p>	<p>Для внесения изменений в договор необходимо решение общего собрания или суда.</p> <p>Положение о необходимости соблюдать общие для всех условия договора, действует и в этом случае.</p>
Инвестиционная привлекательность		<p>Нет возможности постепенно накапливать средства на счете для крупных ремонтов в доме и замены оборудования</p>	<p>ТСЖ – юридическое лицо, имеющее свой счет в банке. Все средства поступают на счет и расходуются по решению собственников. Есть возможность накопления для крупных ремонтов и замены оборудования.</p> <p>Поступление средств на счет ТСЖ, делает более прозрачной схему их расходования, позволяет делать инвестиционные прогнозы, принимать оперативные меры к неплательщикам.</p>		<p>Средства, поступившие на счет управляющей компании, могут аккумулироваться для крупных ремонтов и замены оборудования.</p>	<p>Средства, поступающие на счет управляющей компании - ее собственность, расходуются по усмотрению руководителя (есть возможность, ареста счета и взыскания средств по обязательствам компании перед третьими лицами в ущерб исполнению обязательств по договору управления)</p>

	Нет возможности взять крупный (общий) кредит.	ТСЖ - юридическое лицо, может взять кредит, постепенно погашая за счет средств поступающих от собственников.		Управляющая компания может взять кредит.	Управляющая компания отвечает по своим обязательствам, в т.ч. средствами на своем счете.
	Решение о сдаче в аренду общего имущества принимается общим собранием. Не урегулированы вопросы получения оплаты целиком или пропорционально долям, способа оплаты и контроля.	Есть возможность накапливать на счете ТСЖ средства от сдачи в аренду общего имущества, передачи иных прав на имущество ТСЖ по решению общего собрания. Контроль за соблюдением условий аренды осуществляет ТСЖ.			Решение о сдаче в аренду общего имущества принимается общим собранием. Не урегулированы вопросы получения оплаты целиком или пропорционально долям, способа оплаты и контроля.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны провести собрание, принять решение о выборе способа управления домом, и реализовать это решение до 01 марта 2006г. В случае, если это не будет сделано, орган местного самоуправления, в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, должен провести открытый конкурс по отбору управляющей организации. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (Заключение договора в обязательном порядке) [18].

Не позднее чем через год после заключения указанного договора управления многоквартирным домом орган местного самоуправления обязан созвать собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом. При этом собрание собственников призвано не "подтвердить" полномочия управляющей организации (которые прекращаются), а заново выбрать способ управления.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что наиболее выгодным экономически является непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме. Этому способствуют такие факторы, как:

- отсутствие издержек по поддержанию деятельности юридического лица (ТСЖ, ЖК, ЖСК, иного СПК);

- уменьшение стоимости выполняемых работ (оказываемых услуг);

- персональное заключение собственниками помещений в многоквартирном доме договоров с поставщиками тепла, газа, воды и т.д.;

- оперативное решение проблем с неплатежами и пр.

Однако при большом количестве собственников помещений, отсутствии представителя таких собственников непосредственное управление многоквартирным домом становится негибким, неоперативным, громоздким, что в свою очередь может привести к дополнительным проблемам, например, необходимости частого проведения общих собраний и т.д. В конечном счете, эффективность управления многоквартирным домом и, соответственно, качество жилищно-коммунальных услуг снижается.

Современное законодательство, регулирующее формы организации управления эксплуатации жилых домов, требует работы по его дальнейшему совершенствованию. Необходимо на законодательном уровне внести поправки или изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, так и в иные нормативные правовые акты, регламентирующие жилищные отношения на территории Российской Федерации. Также необходимо время для того, чтобы проверить эффективность и целесообразность ныне принятой системы управления.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гордеев Д.П., Прокофьев В.Ю. Законодательное регулирование управления многоквартирными домами // Жилищное право. 2002. № 2. С. 4–6.

2. Абдразаков Ф.К., Поморова А.В., Байдина О.В., Жариков И.С. Современный механизм взаимоотношений участников инвестиционно-строительной деятельности // Экономика и предпринимательство. 2014. № 12-3 (53-3). С. 557–561.

3. Жариков И.С. Инструмент государственных гарантий как катализатор инвестиционной деятельности на рынке недвижимости России// Научный мир. 2013. №4. С. 29-31.

4. п.1 ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Российской Федерации», 03.01.2005, № 1, часть 1, ст. 14.

5. п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Российской Федерации», 03.01.2005, № 1, часть 1, ст. 14.

6. п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Российской Федерации», 03.01.2005, № 1, часть 1, ст. 14.

7. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства РФ», 21.08.2006, № 34, ст. 3680.

8. Ралко О.Г., Наумов А.Е., Голдобин А.Н. К вопросу о выборе эффективности метода управления объектом недвижимости/ Наука и образование в жизни современного общества: сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции: в 18 частях, Тамбов: Изд-во: ООО «Консалтинговая компания Юком». 2013. С. 136–138.

9. Тупикина О.Н., Наумов А.Е. Типовой жилой комплекс как потребитель энергии и коммунальных услуг с точки зрения инфраструктуры/ Наука и образование в жизни современного общества: сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции: в 14 томах, Тамбов:

Изд-во: ООО «Консалтинговая компания Юком». 2015. С. 139–141.

10. Жариков И.С., Лукьянов А.И., Лукьянов Н.И. Тенденции развития рынка недвижимости белгородской области// Новое слово в науке и практике: гипотезы и апробация результатов исследований. 2015. № 15. С. 204–212.

11. ст. 321 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ, первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Российской Федерации», 05.12.1994, № 32, ст. 3301.

12. п.1 ст. 100 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Российской Федерации», 03.01.2005, № 1, часть 1, ст. 14.

13. ст. 122 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Российской Федерации», 03.01.2005, № 1, часть 1, ст. 14.

14. п. 1 ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Российской Федерации», 03.01.2005, № 1, часть 1, ст. 14.

15. Глухарёв Д.В., Наумов А.Е.. Оценка основных показателей социально-экономического развития Белгородской области/ Наука и образование в жизни современного общества: сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции: в 14 томах, Тамбов: Изд-во: ООО «Консалтинговая компания Юком». 2015. С.32-35.

16. п. п. 4, 6 ст. 148, п. 2 ст. 149 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Российской Федерации», 03.01.2005, № 1, часть 1, ст. 14.

17. п. 4 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Российской Федерации», 03.01.2005, № 1, часть 1, ст. 14.

18. Коровина Т.А., Наумов А.Е.. Основные принципы и методология управления рисками инвестиционно-строительных проектов/ Образование и наука современное состояние и перспективы развития: сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. Тамбов: Изд-во: ООО «Консалтинговая компания Юком», 2015. С. 116–119.

Unezheva V.A., Strahova A.S.

MULTIVARIANCE OF ECONOMIC EFFICIENCY FORM OF THE HOUSING MANAGEMENT

The article is devoted to the methods of management of block of flats with comparison and determination of advantages and drawbacks with each method.

Key words: *block of flats, management, owners, accommodations, common property, methods of management, direct management, condominium partnership, housing (housing construction) cooperative, housing accumulative cooperative, Public Utility Company, advantages, drawbacks.*

Унежева Виктория Андреевна, магистрант кафедры экспертизы и управления недвижимостью. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: vunezheva@mail.ru

Страхова Анастасия Сергеевна, магистрант кафедры экспертизы и управления недвижимостью. Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: strahova_nasty@mail.ru