

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/295631>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Экономика в ЖКХ

Содержание

Введение 3

1. Характеристика управления многоквартирными домами 5

1.1. Утверждение способа управления многоквартирным домом как способ реализации жилищных прав собственников помещений 5

1.2. Критерии выбора наиболее эффективного способа управления многоквартирным домом 8

2. Проблемы, возникающие при управлении многоквартирными домами 13

2.1. Преимущества и недостатки различных способов управления многоквартирными домами 13

2.2. Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом 17

2.3. Проблемы и пути решения управления многоквартирным домом 25

Заключение 33

Список литературы 35

Введение

Актуальность. Приватизация жилых помещений, начавшаяся в 1990-х годах, и развитие рынка жилья привели к тому, что большинство многоквартирных домов утратили качество единого объекта и превратились в совокупность жилых и нежилых помещений, принадлежащих разным владельцам. Имущество, находящееся в общем пользовании, стало объектом общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома. Эти изменения потребовали соответствующего изменения в системе управления многоквартирными домами. Проведена кодификация жилищного законодательства и последовавшие через некоторое время законодательные изменения не решили многих проблем, накопившихся с советских времен, связанных с управлением многоквартирными домами. Бремя полного содержания собственного и общего имущества многоквартирного дома, возложенное государством на граждан, ложится тяжелым бременем на плечи граждан. В связи с этим понятно, почему многие здравомыслящие граждане заняли весьма сдержанную позицию в отношении управления многоквартирным домом. Пассивное поведение граждан, отсутствие инициативы и самоорганизации понятны и объяснимы. Ведь хорошо известно, что большая часть жилищного фонда и связанной с ним коммунальной инфраструктуры устарела и изношена, а управление таким имуществом – это очень тяжелое бремя, которое мало кто будет добровольно нести.

Объектом изучения работы являются связи с общественностью, связанные с управлением многоквартирными домами.

Предметом исследования является нормативная база, регулирующая управление многоквартирными домами.

Цель исследования - проанализировать текущее положение института управления многоквартирными домами на основе теоретических материалов, научных статей.

Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи:

- ☐ изучить утверждение способа управления многоквартирным домом как способ реализации жилищных прав собственников помещений;
- ☐ раскрыть критерии выбора наиболее эффективного способа управления многоквартирным домом;
- ☐ рассмотреть преимущества и недостатки различных способов управления многоквартирными домами;
- ☐ охарактеризовать непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом;
- ☐ выявить проблемы и предложить пути решения управления многоквартирным домом.

Методологическая основа исследования заключается в применении как общенаучных приемов и методик,

так и специальных научных методов, разработанных в юриспруденции. В частности, при решении поставленных задач были использованы следующие методы: универсальный диалектический метод, изучение и анализ научной литературы, действующего законодательства и т.д. Структурно работа состоит из введения, двух глав, включающих четыре параграфа, выводов и списка литературы.

1. Характеристика управления многоквартирными домами

1.1. Утверждение способа управления многоквартирным домом как способ реализации жилищных прав собственников помещений

В условиях реформирования жилищных отношений вопросы выбора способа управления многоквартирным домом приобретают особое звучание. Владельцы обязаны сделать такой выбор. Именно от принятого решения будет зависеть дальнейшая реализация их жилищных прав, объем их полномочий в решении вопросов, касающихся общего имущества собственников помещений, размер расходов на содержание такого имущества. Эти и другие вопросы придется решать собственникам помещений в многоквартирном доме. Однако в этих вопросах зачастую трудно разобраться даже специалисту, а что уж говорить о собственниках, не обладающих профессиональными компетенциями в рассматриваемой сфере жилищных отношений [14, с. 10].

В рамках правового регулирования управления многоквартирными домами следует отметить, что категория «управление» в сфере жилищных отношений имеет специфическое значение, определяемое особенностью объекта управления, которым является многоквартирный дом (далее - МКД). МКБ - это технически сложный объект, состоящий из множества элементов и систем, ряд из которых может быть источником повышенной опасности, что требует особой осторожности со стороны не только государства, но и граждан, проживающих в МКБ. Кроме того, жилье является одним из основных показателей уровня и качества жизни населения государства, оно является гарантом реализации конституционных прав граждан. Все вышесказанное можно назвать предпосылками необходимости и обусловленности создания системы управления МКД, которая должна основываться на нормах жилищного законодательства, учитывать совокупность интересов всех собственников и быть направлена на обеспечение сохранности МКД и безопасности жильцов.

В рамках организации управления многоквартирными домами следует отметить, что Жилищный кодекс Российской Федерации [1] (далее - Жилищный кодекс Российской Федерации) определяет, что высшим органом управления МКД является общее собрание собственников помещений в таком доме. В то же время интересно отметить, что положения об этом органе содержатся в главе 6 раздела II «Право собственности и другие имущественные права на жилые помещения», что, на наш взгляд, не совсем логически обосновано, когда в Жилищном кодексе есть раздел VIII «Управление МКД». Российской Федерации. Мы считаем, что необходимо систематизировать правила по управлению по-другому, исключив их из главы 6 и включив в главу 8. Как отмечалось выше, во всех многоквартирных домах, независимо от выбранного способа управления, высшим органом управления является такое собрание, в компетенцию которого входят наиболее важные вопросы в области управления общим имуществом, и это правило является императивным.

Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников МКД, содержатся в статьях 44-46 Жилищного кодекса Российской Федерации. В то же время буквальное толкование жилищных стандартов позволяет нам говорить о том, что генеральная ассамблея не имеет права принимать решения, которые по закону не входят в ее компетенцию. Выбор и внедрение формы управления жилищным фондом многоквартирного дома (МКД) осуществляется с участием различных субъектов: собственников помещений в МКД (включая органы власти); органы власти, осуществляющие функции регулятора этих отношений; организации, управляющие жилищным фондом; другие субъекты, обслуживающие процесс управления. Собственники жилого фонда в МКД являются обязательным субъектом, поскольку являются непосредственными потребителями услуг в сфере управления жилищным фондом. Принимая во внимание российский и зарубежный опыт, можно утверждать, что процесс выбора и внедрения формы управления собственниками жилищного фонда включает в себя следующие этапы: формулирование цели управления

жилищным фондом (индивидуально каждым собственником); формирование первичной организации собственников; согласование индивидуальные интересы и определение организацией собственников общей цели (группы целей) управления МКД; выбор метода контроля.

Далее процесс может идти в двух разных направлениях: 1) Если метод самоуправления выбран собственниками жилья: формирование структур самоуправления (выбор главы, правления, контрольных органов, определение круга хозяйственных операций и соответствующих отделов для их реализации или подрядчики); осуществление отношений; изменение метода управления (при необходимости). 2) В случае выбора способа управления организацией, внешней по отношению к собственникам: поиск и заключение договора с организацией по управлению жилищным фондом; формирование механизмов контроля за деятельностью управляющей организации; реализация отношений; смена управляющей организации или метода управления (при необходимости).

Мы считаем, что такая ситуация не совсем оправдана, поскольку если собственники решат выбрать прямой метод управления, то общему собранию придется решать более широкий круг вопросов, которые Жилищно-коммунальное хозяйство Российской Федерации напрямую не относит к своей компетенции. Поэтому мы считаем, что необходимо дополнить статью 44 Жилищного кодекса Российской Федерации пунктом 6, изложив его в следующей редакции: «Общее собрание вправе принимать решения по иным вопросам, связанным с управлением МКД, если собственники решили возложить их на компетенция такого совещания в отношении таких вопросов». В связи с тем, что сфера управления МКД затрагивает интересы широкого круга людей, имеет особое социально-экономическое значение, представляет собой сложный конгломерат правовых отношений со множеством нюансов и практических аспектов реализации, профессиональные участники – управляющие организации должны осуществлять деятельность по управлению МКД в этой области. Управляющие организации подлежат строгому контролю, как со стороны самих собственников, так и со стороны государства, которое может быть привлечено к ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств с помощью существующих правовых механизмов. Отдавая «на откуп» сферу управления непрофессиональным участникам этого рынка услуг и работ, законодатель тем самым узаконивает нарушение жилищных прав граждан, которые неизбежны при таких формах хозяйствования, как прямой метод управления и товарищество собственников жилья. Таким образом, утверждение собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления – управление управляющей организацией, обеспечит максимальную гарантию реализации их жилищных прав [21, с. 45].

1.2. Критерии выбора наиболее эффективного способа управления многоквартирным домом

В ст. 40 Конституции РФ задекларировано право граждан Российской Федерации на жилище. При этом в ч. 1 данной статьи указывается, что каждый имеет право на жилище, и никто не может произвольно его лишаться; а в ч. 2 установлено, что органы власти и органы местного самоуправления должны поощрять жилищное строительство, создавая условия для реализации право на жилье. В качестве одного из условий реализации данного права выступает управление многоквартирным домом посредством организации деятельности собственников помещений либо ими уполномоченных организаций по его улучшению и эксплуатации. Цели управления многоквартирным домом указываются в ст. 161 Жилищного кодекса РФ, к которым отнесено обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания граждан, надлежащее содержание и решение вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома, предоставление проживающим в доме гражданами коммунальных услуг. Выбор способа управления многоквартирным домом зависит от нескольких факторов, к которым относится количество помещений в жилом доме и соотношение жилых и нежилых, насколько активными, дисциплинированными и платежеспособными являются сами жители, а также насколько они являются заинтересованными в более комфортных условиях своего проживания.

На сегодняшний день действующее законодательство предлагает следующие способы управления многоквартирным домом: непосредственное управление, товарищество собственников жилья и управляющие организации. Каждый из указанных способов обладает своими преимуществами и недостатками. Однако он должен быть выбран на общем собрании собственников помещений.

Следовательно, собственники помещений должны решить вопрос о том, самим им осуществлять управление многоквартирным домом, что означает создание товарищества собственников жилья либо непосредственное управление, или доверить это третьим лицам – управляющим компаниям.

В любом случае роль собственников будет заключаться в принятии такого решения, которое приведет к

наиболее эффективному управлению их имуществом. Это требует принятия решений в отношении того, чьими силами и за счет каких средств будут реализованы функции по управлению, а также работу по ремонту и содержанию дома, предоставлению коммунальных услуг, формирования бюджета с распределением расходов на цели содержания и управления многоквартирным домом, формирование заказов на работы и услуги, заключение договоров на управление домом, контролирование работы исполнителей, несение ответственности за общее состояние многоквартирного дома. В качестве критериев выбора наиболее оптимального для собственников жилья конкретного жилого дома выступают следующие:

1. Заключение договоров с организациями, которые выступают поставщиками коммунальных услуг. При непосредственном управлении данные договоры должны быть заключены каждым собственником с каждой ресурсоснабжающей организацией; а в случае ТСЖ и управляющей организацией такие договора заключаются именно с ними, кто есть все собственники сразу выступают как одна сторона договора;
2. В случае выбора форму управляющей компании с каждым собственником жилья в конкретном многоквартирном доме заключается договор, чего не требуется для непосредственного управления и товарищества;
3. Обучение собственников жилья не требуется в случае привлечения к управлению многоквартирным домом управляющей компании, но такие затраты нужны при непосредственном управлении и создании ТСЖ, поскольку среди собственников может не оказаться профессионалов в сфере управления многоквартирным домом;
4. При непосредственном управлении отсутствуют затраты на содержание управленческого штата; в случае привлечения управляющей компании данные расходы включены в оплату на содержание и ремонт многоквартирного дома; в случае создания товарищества данные расходы могут варьироваться по сумме, поскольку ТСЖ управляет многоквартирным домом самостоятельно;
5. Важным критерием выступает вопрос о защите прав и интересов собственников помещений. Если при непосредственном управлении или создании товарищества собственники самостоятельно выполняют защитные функции своих интересов и прав, то при наличии управляющей компании собственники имеют возможность обратиться к ней со всеми вопросами, что обязательно прописывается в заключенном с управляющей компанией договором;

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть I). – Ст. 14.
2. Адарина, Р.Т. Ресурсоснабжение предприятия ЖХК: экономический и правовой аспект определения / Р.Т. Адарина // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. – 2020. – № 5. – С. 30-35.
3. Браун, В. К. Новая жилищная политика / В. К. Браун // Руководитель строительной организации. – 2019. – № 9. – С. 8-13.
4. Василенко, Н.А. Государственное и муниципальное управление: учебник / Н.А. Василенко. – М.: Юрайт, 2021. – 415 с.
5. Васильев, В.И. Муниципальное право России: Учебник / В.И. Васильев. – М.: Юстицинформ, 2020. – 680 с.
6. Гарин, Д. В. Основные проблемы перехода субъектов РФ на программный бюджет и пути их решения / Д. В. Гарин // Бюджет. – 2019. – № 9. – С. 7-13.
7. Гегедюш, Н.С. Государственное и муниципальное управление. Краткий курс лекций / Н.С. Гегедюш, А.А. Подсумкова, Е.В. Масленникова, Л.Н. Татарина, М.М. Мокеев, С.В. Сергушко. – М.: Юрайт, 2020. – 238 с.
8. Глазунов, С.Н. Фактор собственности в проблеме реформирования ЖКХ / С.Н. Глазунов // Человек и закон. – № 12. – 2021. – С. 8-11.
9. Глазунова, Н. И. Система государственного и муниципального управления: учебник для вузов / Н.И. Глазунова. – М.: Проспект. – 2021. – 630 с.
10. Денисова, М.О. Капитальный ремонт МКД: основы формирования и использования фонда / М.О. Денисова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2020. – № 6-8. – С. 115-116.
11. Дронов, А.А. О состоянии ЖКХ России и перспективах его формирования / А.А. Дронов // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – № 6-7. – 2020. – С. 34 - 46.
12. Емельянова, Е.В. Поправки к ЖК РФ: лицензирование деятельности УК / Е.В. Емельянова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2019. – № 8. – С. 24-31.
13. Жуков, А.П. Реформирование жилищно-коммунального комплекса в России / А.П. Жуков, С.Е. Прокофьева, О.В. Панина, С.Г. Еремина. – М.: Юстицинформ. – 2019. – 57 с.

14. Климантова, Г.И. Реформа жилищно-коммунального хозяйства: теория и практика / Г.И. Климантова, Н.П. Золотова // Аналитический вестник. - №19(86). - 2020. - С. 10-12.
15. Коваленко, Е.Г. Государственное и муниципальное управление. Учебное пособие / Е.Г. Коваленко. - М.: Инфра-М, 2020. - 406 с.
16. Козырева, С.Н. Раскрытие информации управляющими / С.Н. Козырева // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. - 2020. - № 3. - С. 56-58.
17. Комиссарова, Л.А. Жилищно-коммунальное хозяйство как объект инновационного развития / Л.А. Комиссарова // Вестник НГИЭИ. - 2020. № 5. - С. 79.
18. Климантова, Г.И. Реформа жилищно-коммунального хозяйства: теория и практика / Г.И. Климантова, Н.П. Золотова // Аналитический вестник. №19(86). - 2019. - С. 12.
19. Кемайкин, Н.К. Модель контроллинга управления жилищно-коммунальным комплексом / Н.К. Кемайкин // Экономика и современный менеджмент: теория и практика. - 2020. - № 38. - С. 11.
20. Ким, А.В. Исследование инструментов управления и реформирования в комплексе ЖКХ / А.В. Ким. - М.: Юстицинформ. 2020. - С. 90.
21. Павленков, М.Н. Современное состояние и проблемы в сфере жилищно-коммунального хозяйства города / М.Н. Павленков, Н.К. Кемайкин // Российское предпринимательство - 2020. - № 19 (241). - С. 45.
22. Постовалова, А. Подготовка кадров для ЖКХ на современном этапе / А. Постовалова, А. Долматов // Коммунальный комплекс России. - 2020. № 9 (123). - С. 62.
23. Симионов, Ю.Ф. Жилищно-коммунальное хозяйство: справочник / Ю.Ф. Симионов, Н.И. Дрозд. М.: ИКЦТ «МарТ», 2020. - С. 56.
24. Яновский, В. В. Государственное и муниципальное управление. Введение в специальность / В. В. Яновский, С. А. Кирсанов. - М.: КноРус, 2020. - 200 с.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/kurovaya-rabota/295631>