

А. М. Гончаров

А. В. Лысых

А. М. Платонов

**УПРАВЛЕНИЕ
ЖИЛИЩНЫМ
ФОНДОМ**



Министерство образования и науки РФ
Уральский федеральный университет
имени первого Президента России Б. Н. Ельцина

Гончаров А. М.
Лысых А. В.
Платонов А. М.

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Екатеринбург
УрФУ
Издательство АМБ
2012

УДК 332.87
ББК 65.441
Г65

Рецензенты:

В.С. Чекалин, профессор, доктор экономических наук
(ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный
инженерно-экономический университет»)

Т.К. Руткаускас, профессор, доктор экономических наук
(ГОУ ВПО «Российский государственный
профессионально-педагогический университет»)

Гончаров, А. М.

Г65 Управление жилищным фондом [Текст] / А. М. Гончаров, А. В. Лы-
сых, А. М. Платонов. — Екатеринбург : Издательство АМБ, 2012. —
240 с.: 34 рис., 7 табл., 16 прил. + цв. вкл.

ISBN 978-5-8057-0797-2 (Изд-во АМБ)

ISBN 978-5-321-02040-1 (УрФУ)

В монографии приведены модели и способы управления жилищным фондом; раскрыты характерные ошибки управляющих организаций и товариществ собственников жилья при реализации управления многоквартирными домами, в т. ч. при подготовке и проведении общих собраний собственников помещений; проанализированы причины конфликтов, возникающих при управлении многоквартирным домом; раскрыты особенности осуществления капитального ремонта и специфика создания ремонтных резервных фондов в условиях новой жилищной системы; показан механизм развития жилищных отношений на основе баланса интересов их субъектов.

Монография предназначена для работников органов местного самоуправления, руководителей управляющих жилищных организаций и ТСЖ, студентов ВУЗов, слушателей факультетов переподготовки и повышения квалификации, а также для всех, кто интересуется вопросами организации управления многоквартирным домом.

УДК 332.87
ББК 65.441

ISBN 978-5-8057-0797-2 (Изд-во АМБ) © УрФУ, 2012
ISBN 978-5-321-02040-1 (УрФУ) © Гончаров А. М., Лысых А. В., Платонов А. М., 2012
© Оформление. Издательство АМБ, 2012

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	6
Глава 1. ЭВОЛЮЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ В РОССИИ И ОСНОВНЫЕ МИРОВЫЕ И НАУЧНЫЕ ПОДХОДЫ К ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ...	8
1.1. Эволюция управления жилищным фондом в России с 1917 года и до начала жилищной реформы в стране	8
1.2. Мировой опыт организации управления жилищным фондом ...	21
1.3. Основные научно-методические подходы к организации управления жилищным фондом и качеством жилищно-коммунальных услуг	32
Глава 2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.....	43
2.1. Понятие и состав общего имущества в многоквартирном доме ...	43
2.2. Особенности и специфика управления общим имуществом в многоквартирном доме	47
2.2.1. Правовые основы решения вопросов управления общим имуществом в многоквартирном доме	47
2.2.2. Два подхода к составлению договора управления многоквартирным домом	52
2.2.3. Регулирование стоимости и объема оказываемых услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	56
2.2.4. Процедура проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования	65

Глава 3. ОШИБКИ, ДОПУСКАЕМЫЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ И ПРОВЕДЕНИИ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ.	70
3.1. Наиболее характерные ошибки, допускаемые при подготовке общего собрания собственников.	70
3.2. Наиболее характерные ошибки, допускаемые при проведении общего собрания собственников.	76
3.3. Наиболее характерные ошибки, допускаемые после проведения общего собрания собственников.	79
 Глава 4. МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.	83
4.1. Модели непосредственного управления собственниками многоквартирным домом.	84
4.2. Модели управления многоквартирным домом при создании товарищества собственников жилья.	87
4.2.1. Последовательность действий по созданию товарищества собственников жилья в многоквартирном доме существующей застройки.	92
4.2.2. Специфика организации управления вновь вводимым многоквартирным домом.	101
4.3. Модель управления многоквартирным домом управляющей организацией.	101
4.4. Модели участия территориального общественного самоуправления в управлении многоквартирным домом.	105
 Глава 5. ОШИБКИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ДОПУСКАЕМЫЕ ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.	112
5.1. Причины конфликтов, обусловленные ошибками, допускаемыми управляющими организациями при управлении многоквартирным домом.	112
5.2. Причины конфликтов, возникающих при управлении многоквартирным домом, обусловленные Жилищным кодексом РФ и другими нормативными актами.	122
5.3. Причины конфликтов, возникающих при управлении многоквартирным домом, обусловленные противоречиями в существующем порядке расчета размера платы за коммунальные услуги.	129

5.4. Социально-психологические причины конфликтов, возникающих при организации управления многоквартирным домом	133
5.5. Ошибки, допускаемые управляющими организациями при разработке планов собственного развития.	138
Глава 6. ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ПУТИ ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В УСЛОВИЯХ НОВЫХ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ	149
Глава 7. ФОРМИРОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ОТРАСЛЕВОЙ ПОЛИТИКИ ПО РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ	154
7.1. Механизм разработки направлений развития жилищной сферы на основе баланса интересов ее субъектов.	154
7.2. Основные аспекты долгосрочного планирования и совершенствования системы управления жилищным фондом в городе Екатеринбурге.	163
Приложения	168
Библиографический список	232