**Управление МКД. Вопросы собственности.**

Многоквартирный дом – сложнейший комплекс личного и общего долевого имущества. Кроме квартиры собственнику принадлежит и некоторая идеальная часть общего имущества Дома, которая нуждается в управлении. Под управлением Домом обычно понимают всеобъемлющую деятельность по содержанию жилой недвижимости. Но в экономической логике именно содержание здания должно включать в себя все, что несет затраты на его обслуживание, и среди этого не должны быть забыты: управление собственностью, техническое обслуживание, ремонт, вывоз мусора, уборка подъездов, благоустройство территории, обеспечение оказания коммунальных и дополнительных услуг и еще многое другое.

**Содержание здания – полный комплекс услуг по управлению и эксплуатации здания; расходы на оказание такого комплекса услуг.**

Здесь и далее под управлением понимаем – финансовую и организационную деятельность, под эксплуатацией – производственную (техническое обслуживание + клининг). Такой подход полностью оправдан типовым бюджетом МКД и не только.

Таким образом, управление Домом – это, в основном, управление общим имуществом, общей долевой собственностью. Кровлю, подвал, лифты, территорию и пр. надо содержать, а для этого нужны специалисты, договоры с подрядчиками, инструменты и материалы. Любое предприятие, любая организация начинается с решения финансовых вопросов. Потому и основная часть управления – это бухгалтерия, начисления, банкинг, выплаты зарплаты сотрудникам и договорных сумм подрядчикам. Общие затраты по дому распределяются по квартирам (собственникам и нанимателям), пропорционально площади помещения и отражаются в строке платежного документа – «Содержание и ремонт общего имущества». Кроме этого, в счете за жилье присутствуют платежи за потребленные коммунальные услуги (тепло, вода), за оказанные дополнительные (домофон, ТВ) и прочие услуги.

Основной обязанностью собственника является оплата всех оказанных услуг. Статья 210 Гражданского кодекса лаконична и бесспорна: *«Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором»*. Ей вторит и п.3 ст. 30 Жилищного кодекса (ЖК): *«Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и … общего имущества …».* Свое помещение каждый собственник поддерживает в надлежащем состоянии самостоятельно и это тоже – основная обязанность владельца квартиры. Наниматель (пользователь неприватизированной квартиры) имеет фактически те же обязанности, но они уже предъявляются ему от имени собственника по договору найма.

Кроме обязанностей собственники имеют и права, среди которых основные – права пользования и право распоряжения жилым помещением. Наниматели права распоряжаться квартирой (продать, заложить и т.п.) не имеют. В случае прекращения нанимателем прав пользования (нарушение обязанностей нанимателя, прекращение действия договора аренды) он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда. Эти различия между собственником и нанимателем квартиры являются определяющими для принятия решения о приватизации жилья. Кстати говоря, советуем поторопиться с таким решением – в октябре председатель наблюдательного совета Фонда ЖКХ С. Степашин заверил, что скорее всего очередного продления срока приватизации (1 марта 2015 г.) более не будет.

Еще одним важным правом собственника помещения мы должны назвать его право участвовать в управлении Домом. Минимально такое право реализуется через участие в общем собрании собственников помещений (ОС СП) МКД. Понятно, что общим имуществом коллективно управлять можно только посредством решений ОС СП, а оперативное управление можно поручить доверенному лицу, чаще всего таковым является управляющая организация. Но самые важные решения, такие как: размещение рекламы на доме, аренда подвала и даже тариф на содержание МКД принимаются только на общем собрании.

На последнем надо остановиться подробнее. Далеко не все понимают, что собственники (не наниматели и не пользователи) жилья вправе всеполно распоряжаться своим имуществом, в том числе и определять - сколько платить за его содержание. Благодаря исторически сложившемуся менталитету наши граждане полагают, что тариф на содержание устанавливается гос. органами, но на самом деле это относится только к тарифам на коммунальные услуги – свет, газ, вода, тепло. Только если собственники не приняли какого-либо решения по тарифу на содержание, вступает в силу положение ст. 156 ЖК и тогда применяется муниципальный тариф. Это, на наш взгляд, хотя отчасти и социально оправданная, но совершенно не рыночная норма. Как результат, имеет место малозаконное, но объективно вынужденное перераспределение управляющими компаниями платежей от домов крепких, современных в пользу ветхих, стоимость содержания которых много выше. Этим обстоятельством (хотя и не только им) можно объяснить устремления владельцев новостроек на создание ТСЖ в своем доме. Только такое объединение собственников может дать полную гарантию, что деньги вашего дома не уйдут в другой адрес. Более того, нередки случаи, когда участники ТСЖ, вложившись финансово на первом этапе своего существования (дополнительные 30-50% к тарифу) и приведя свой дом в порядок, в дальнейшем могли безболезненно снижать тариф и даже ниже планки муниципального! Состояние дома при этом вызывало невольную зависть соседей, живущих по старинке, как при социализме.

Но чудес не бывает, в любом случае продвинутые собственники проходят через довольно непростые и порой даже болезненные процедуры: созыв общего собрания (в строгом соответствии с нормами ЖК), создание в Доме команды энтузиастов, регистрация ТСЖ, выборы Правления и председателя, дополнительные вложения в имущество Дома (ремонт кровли, замена лифтов, установка приборов учета, благоустройство, ограждение территории), налаживание работ по каждодневной эксплуатации. Да и потом еще великое множество проблем возникает - больших и маленьких. Скучно не бывает, но результат радует и позволяет гордиться своим Домом! Кроме морального удовлетворения и повышения качества жизни не надо забывать и о повышающейся капитализации Дома в целом и каждой квартиры в частности. Объявления типа «куплю квартиру в этом доме» не заставляют себя ждать. Даже умеренные вложения, направленные на нужды Дома, окупаются сторицей!

В качестве эталона и перспективы на будущее неплохо посмотреть на основные принципы управления недвижимостью в развитых странах. Надо сказать, что многоквартирные дома в странах развитого капитализма - не редкость, но там чаще квартиры арендуются, нежели чем выкупаются в собственность. Наша страна уникальна по количеству собственников жилья, этим можно было бы гордиться как достижением, если бы только жилье наше было подобающего уровня. Эволюционный же вариант развития экономики и общества привел к созданию неписаных (по крайней мере, законодательно), но повсеместно применяющихся и даже международных стандартов управления недвижимостью.

Одним из первых надо назвать принцип открытости бюджета управляющей организации – **«open book»** (открытая книга). Нечто похожее пытаются привить и на нашей почве, с помощью, например, постановления Правительства № 731 от 23 сентября 2010 (раскрытие информации управляющими компаниями), но до нужного потребителю уровня этому нашему стандарту еще далеко.

Институт профессионального заказчика услуг – в многоквартирных домах реализована схема взаимодействия профессионалов отрасли: заказчика и подрядчика. Заказчиком выступает профессиональный управляющий нанятый собственниками и представляющий общие интересы собственников помещений. **Super intendant, house keeper**, - за разными названиями стоит примерно одинаковый набор функций профессионального заказчика услуг. Потребители услуг не обязаны ориентироваться в тонкостях жилищного права, в технологиях эксплуатации зданий и в нюансах смет на работы. Поручить это специалисту, зарплата и полномочия которого будут зависеть исключительно от решения большинства собственников – вполне современное решение вопроса.

Классические законы рынка оказания услуг прекрасно работают и в сфере недвижимости – свободные тарифы на услуги, невозможность монопольного захвата рынка, свобода выбора управляющей (эксплуатирующей, ресурсоснабжающей) компании, возможность торга при заключении договора управления (эксплуатации) домом.

Страхование недвижимости, эксплуатационной ответственности управляющих – оказывается, может быть выгодным для всех участников рынка. Собственники за достаточно умеренные взносы не останутся без жилья даже после природных катаклизмов. Управляющие компании не боятся дорогостоящих последствий технологических аварий на Доме. Страховщики, дабы не потерять свою прибыль, строго следят за соблюдением правил безопасности и за работой противопожарной и т.п. автоматики.

Также в управлении и эксплуатации широко процветает аутсорсинг – привлечение внешних организаций, специализирующихся на оказании определенных услуг, это оказывается выгодным по соотношению цена/качество.

Надо признать, что стоимость этих услуг на Западе выше, чем у нас, но и качество услуг – несравнимо. А объективный и обоснованный уровень тарифов может дать только цивилизованный рынок.