

Боровикова Елена Владимировна,
доктор экономических наук, доцент
член Палаты налоговых консультантов
действительный член ИПБ России,
РАНХиГС при Президенте Российской Федерации

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИНЦИПА САМОУПРАВЛЕНИЯ В ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ПРАКТИКЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Аннотация. Задача улучшения состояния жилого фонда и благоустройства дворовых территорий – одна из наиболее актуальных в системе управления многоквартирным домом. Она напрямую связана с эффективностью принимаемых решений и участием граждан в разработке соответствующих мер, их реализации. В статье определены формы проявления воли и решений собственников жилья, выявлены проблемы самоуправления жилым фондом, взаимодействия с координаторами в отрасли.

Ключевые слова: Многоквартирный дом, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация, самоуправление собственниками жилья.

Управление многоквартирным домом в соответствии с законодательством осуществляется тремя способами, которые закреплены ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации [1]. Два из этих способов имеют институциональную форму: 1) создание товарищества собственников жилья (ТСЖ) или жилищного кооператива (ЖК); 2) деятельность управляющей организации. Третий способ представляет собой индивидуальное участие в содержании жилищно-коммунальных объектов. В этом случае индивидуальный договор оказания услуг становится источником прав и обязанностей обладателей жилья. Определённые решения могут быть приняты на общем собрании собственников помещений, которое также стоит считать неким коллегиальным органом управления.

Прокомментируем некоторые особенности перечисленных ранее способов управления. В частности, деятельность ТСЖ связана преимущественно с содержанием и ремонтом имущества, учетом использования энергоресурсов и систематизацией коммунальных платежей. Ведение деятельности управляющей организации требует получения лицензии.

Цель нашего исследования состоит в выявлении форм самоуправления и непосредственного участия физических лиц – собственников жилых помещений. Также необходимо выработать предложения по развитию этого инструмента.

Отразим в табл. 1 содержание форм участия граждан при различных способах управления многоквартирным домом.

Таблица 1

Автономное самоуправление и иные формы социальной активности собственников жилья

Способы управления многоквартирным домом	Самоуправление (способы волеизъявления собственников жилья)
Управляющая организация	Оказание жилищно-коммунальных услуг на основе договоров
ТСЖ/ЖК	Представление интересов собственников перед третьими лицами Собрание членов кооператива многоквартирного дома – коллегиальный орган выработки решений Индивидуальное согласование вопросов с правлением ТСЖ либо кооператива



Непосредственное управление собственниками жилья	Общее собрание собственников жилья как коллегиальный орган Выбор способа управления домом, выполнение ремонтных и иных работ своими силами Заключение договоров на оказание коммунальных услуг от лица собственников жилья
---	---

Составлено автором

Таким образом, способом управления, при котором участие граждан будет минимальным, следует считать управляющую организацию. В двух других случаях существенным становится влияние решений, принятых на общих собраниях жильцов.

Рассмотрим более подробно управление в форме жилищного кооператива, что достаточно распространено на территории г. Москвы. Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) является при этом разновидностью жилищных кооперативов. Примерами таких юридических лиц могут быть ЖКС Медицинский, Буревестник-9, Советский писатель, Москворечье-6, Белозерский и др.

Самоуправление проявляется в участии жильцов в ежегодных собраниях членов кооператива многоквартирного дома. На общем собрании членов кооператива рассматриваются разные вопросы: утверждение сметы доходов и расходов ЖСК, прием в члены ЖСК, определение мероприятий по благоустройству территорий, относящихся к домовым, и так далее. Ход и результаты собрания фиксируются в протоколе. Решения принимаются путем голосования членов ЖСК методом большинства. Организационная часть собрания состоит в выборе его председателя и секретаря счетной комиссии, а также ревизионной комиссии. Собрания могут проводиться ежемесячно или по мере необходимости решения вопросов. На главном собрании необходимо утвердить отчет председателя правления ЖСК и главного бухгалтера. Членам ЖСК может быть предоставлено право голосования заочно. Решения по заявленным в повестке вопросам можно направлять в Правление письменно. Итоговое собрание проводится, как правило, в первой декаде апреля. В голосовании может принять участие представитель собственника жилого помещения, имеющий доверенность с правом голоса (ст. 48 Жилищного кодекса РФ).

Оплата коммунальных услуг осуществляется жильцами на счет ЖСК. Именно он выставляет счета на оплату, в которые входит оплата использования теплой и холодной воды, капитальный ремонт, вывоз мусора и т.д. ЖСК обязан хранить документы, оформленные по результатам проведения собраний.

Главным цифровым новшеством 2026 года станет обязанность управляющих компаний информировать собственников о возникающих вопросах использования жилого фонда через мессенджер МАХ [2]. Помимо непосредственных вопросов предоставления коммунальных услуг население получит максимально удобный канал информирования о графике снабжения ресурсами, проведении общественных мероприятий, обновлении лифтового оборудования и т.д.

О необходимости развития контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства в своем исследовании говорит коллектив авторов: Барышникова Н.А., Алтухов П.Л. и др [3]. С 01.09.2026 в действие вступит Федеральный закон от 15.10.2025 № 375-ФЗ [4], затрагивающий деятельность управляющих организаций. В числе прочих важным новшеством станет сокращение сроков лицензирования и передача этой функции органам жилищного надзора. Ужесточаются также требования к квалификации состава управляющих организаций. Таким образом, закон отвечает на актуальные вызовы исследователей.



Несмотря на рост внимания к качеству управления жилыми объектами муниципальных образований, отдельные вопросы остаются нерешенными. Перечислим проблемы недостаточной эффективности реализации принципа самоуправления в многоквартирном доме:

- низкая активность жильцов в процессах принятия решений (неявка на собрания собственников, отсутствие отклика на электронные голосования, нарастание задолженности за коммунальные услуги, отсутствие инициативы в случаях апелляции к мнению жильцов дома);
- неплатежеспособность или нежелание жителей оплачивать коммунальные услуги.

Управляющие структуры также допускают ошибки в своей деятельности:

- отсутствие долгосрочных планов обслуживания многоквартирного дома у управляющей организации, отставание в реализации планов текущего и капитального ремонта от реальных потребностей;
- отсутствие активных действий со стороны правления ЖСК;
- малая активность управляющей компании при вовлечении граждан в процесс принятия решений;
- ограниченные возможности личного приема граждан, устанавливаемые управляющими;
- отсутствие автоматизированной системы мониторинга состояния жилого фонда.

Такая система нужна для объективной оценки потребностей в ремонте, обновлении. Речь идет не только о системе реагирования на заявки граждан о неисправности объектов, но и о системе регулярной оценки их состояния и выработки превентивных мер по обслуживанию имущества, дворовых территорий.

Важно не только поддерживать исправность и функциональность объектов, но и создавать комфортную среду проживания и пребывания, что становится главной задачей ближайших лет для городских структур и отраслей.

Предложения по развитию системы управления многоквартирным домом следует формулировать в двух направлениях: действия юридических лиц (ТСЖ, управляющей организации), механизм самоуправления (участие собственников жилья).

Большая часть положительных примеров управления домовым хозяйством характерна установлением удобных (в том числе, электронных) коммуникаций с жильцами, проведением совместных рабочих и неформальных мероприятий. Значительных успехов управляющие компании и жилищные кооперативы добились в Нижневартовске, Кирове, Самаре, Ростове-на-Дону и других городах [5]. В числе эффективных мер по управлению имуществом следует назвать внедрение ситуационного центра аварийно-диспетчерского типа, систему обслуживания пространств общего пользования, вывоза мусора. Значимую роль в нормализации оплаты коммунальных услуг играют сверки расчетов с владельцами квартир, помощь в трудоустройстве лицам, накопившим задолженность.

В исследовании О.С. Сидоровой представлен вывод о том, что активность жильцов дома складывается из заинтересованности, осведомленности о методах управления и намерении принять участие в управлении имуществом напрямую или косвенно [6]. Автор выявил связь между возрастом человека, трудовой занятостью и его активностью. Люди пенсионного возраста, как правило, более активны среди всех других возрастных категорий.

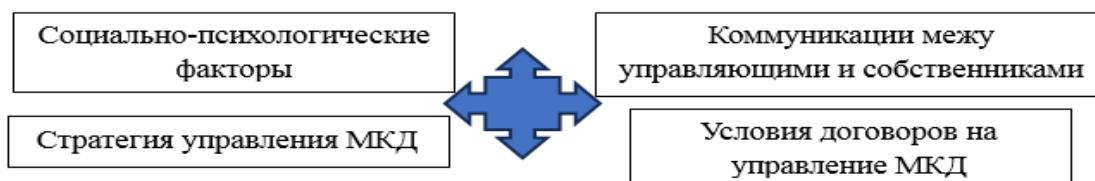


Рисунок 1. Факторы, определяющие уровень активности жильцов МКД
Разработано автором



Считаем, что основой активности собственников жилых помещений являются социально-психологические характеристики: осознанность, нацеленность на результат, ответственность, способность взаимодействовать с ближайшими соседями, иными жильцами (рис. 1). Именно они могут стать движущей силой эффективного самоуправления в системе ЖКХ. Одновременно с этим повышение качества координационных функций и наличие экономического плана профессиональных управляющих также будут способствовать улучшению состояния жилого фонда.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057. Дата обращения: 15.08.2026
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.01.2026 № 40 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/413450656/?ysclid=mt1lg7kwas311518166>. Дата обращения: 11.08.2026
3. Барышникова Н.А., Алтухов П.Л., Душевина Е.М. Управление многоквартирными домами: современное состояние, проблемы, пути решения // Московский экономический журнал. 2022. №9. С. 536-554
4. Федеральный закон от 15.10.2025 № 375-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_516663. Дата обращения: 12.08.2026
5. Лучшие практики управления МКД. Версия 3.0. Сборник информационного портала «РосКвартал». 2023. 124 с.
6. Сидорова О.С. Управление жилым многоквартирным домом: факторы и мотивы социальной активности // Мониторинг общественного мнения. 2013. № 4 (116). С. 150-159.

