

# О РЕГУЛИРОВАНИИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

**Е. Михайлова**

Принятый 20 декабря 2004 года новый Жилищный Кодекс РФ, а также закон о введении его в действие, внесли существенные изменения в регулирование порядка управления многоквартирными домами по сравнению с ранее действовавшим законодательством.

Выявлению и осмыслению не нашедших своего решения в законодательстве проблем, а также отдельных вопросов реорганизации ЖКХ РФ посвящен проект «Стимулирование товариществ собственников жилья и частного предпринимательства в сфере управления жильем», реализуемый консалтинговым обществом OST-EURO по поручению банковской группы KfW (ФРГ).

В качестве российского партнера выступает Федеральная антимонопольная служба России.

**Цель проекта:** выработка практических рекомендаций по стимулированию создания и развития цивилизованных форм совместного домовладения и развитию частного предпринимательства в сфере управления и эксплуатации жилищного фонда

В ходе проекта изучен практический опыт создания и функционирования ТСЖ, управления жилыми комплексами на примере Пермской области. С этой целью состоялась двухдневная рабочая поездка в г. Пермь, в рамках которой проведен

круглый стол с председателями ТСЖ, частными предпринимателями в сфере управления жилищным фондом, а также встречи с предприятиями – поставщиками коммунальных услуг.

По итогам рабочей поездки и анализу существующей практики, экспертами проекта будет подготовлен аналитический обзор, а также разработаны рекомендации для федерального, субфедерального и муниципальных уровней публичной власти, хозяйствующих субъектов, домовладельцев по развитию цивилизованных форм домовладения и управления многоквартирными жилищными комплексами

Рекомендации будут обсуждены на расширенном круглом столе, который пройдет в конце марта 2005 года в ФАС РФ с участием заинтересованных структур и экспертов. В последующем предполагается включить соответствующие предложения о внесении изменений и дополнений в федеральное законодательство, а также сформулировать рекомендации субъектам РФ, муниципальным образованиям и домовладельцам.

Мы публикуем аналитическую записку эксперта проекта Е. Д. Михайловой о новеллах Жилищного Кодекса РФ в области регулирования управления многоквартирными домами.

## 1. Понятие жилищного фонда

С 1 марта 2005 года – дня введения в действие нового ЖК признаются утратившим силу Основы федеральной жилищной политики. Соответственно, существенно меняется понятие жилищного фонда, имеющее значительное практическое значение для организации управления жилищным фондом.

Согласно ст. 1 Основ жилищный фонд определяется как совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Основы выделяли также виды жилищного фонда в зависимости от

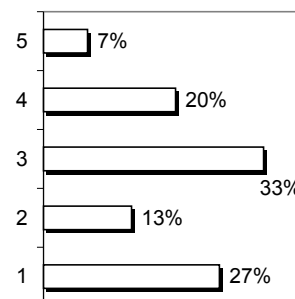
## ОПРОС

**Президент РФ В. Путин на пресс-конференции 23.12.04 заявил, что “если граждане... полагают, что для решения их социальных вопросов им нужно таким образом организовать свои органы власти и управления в муниципалитете, чтобы иметь лучшую связь с губернатором, — мы понимаем, что в этом случае граждане могут рассчитывать на дополнительную помощь, скажем, из регионального бюджета...” По Вашему мнению это означает, что:**

### Варианты ответа:

- 1 Президент РФ угрожает гражданам, которые не захотят таким образом налаживать лучшую связь с губернаторами, тем, что они не получат помощь из регионального бюджета
- 2 Президент РФ подсказывает губернаторам, как влиять на граждан
- 3 вариант 1 + вариант 2
- 4 Президент РФ хочет “как лучше”, но не понимает, что он угрожает гражданам и подсказывает губернаторам
- 5 Я уже боюсь отвечать на такие вопросы, а Вам не советую их задавать

### Результаты:



Опрос проведен в феврале 2005 г. на

Web-странице газеты  
«Местное самоуправление»  
<http://rels.obninsk.com>