

УДК 332.87

**ИССЛЕДОВАНИЕ ОПЫТА УПРАВЛЕНИЯ ДВОРОВЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ,
ВХОДЯЩИМИ В СОСТАВ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА**

Карягина А.А. (федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский университет ИТМО»)

Научный руководитель – канд. социол. наук, доцент Ненько А.Е. (федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский университет ИТМО»)

Научный консультант – ассистент Лымарь В.В. (федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский университет ИТМО»)

Доклад посвящен изучению опыта управления дворовыми территориями, входящими в состав общедомового имущества. В ходе работы был изучен правовой статус придомовых территорий, проанализированы отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами, и выявлены факторы, влияющих на вовлеченность собственников недвижимости в МКД в управление общим имуществом.

Введение. Многоквартирные дома (далее МКД) – распространенный тип жилья в Российской Федерации. Дворовые территории МКД — это среда, позволяющая компенсировать недостатки сравнительно небольшого личного пространства квартиры, путем предоставления возможности для удовлетворения таких потребностей жителей МКД, как потребность в общении, в активном отдыхе, во взаимодействии с природой. В процессе проектирования и строительства невозможно учесть все особенности территории, в том числе четко определить социальный состав будущих жителей и учесть потребности всех категорий граждан. Именно поэтому важно понимать, кто отвечает за текущее состояние дворов и их развитие. Дворовое пространство неоднородно и управляется различными акторами. Жителям МКД принадлежит так называемая придомовая территория, которая входит в состав общедомового имущества. Согласно ЖК РФ, жильцы многоквартирных домов обязаны развивать и содержать общее имущество. При этом только 17% жителей принимают непосредственное участие в процессах управления им (контролируют деятельность УК, участвуют в работе ТСЖ или домового комитета). Таким образом, несмотря на предоставленную возможность распоряжения общедомовым имуществом, уровень заинтересованности жителей МКД в самоуправлении своими домами остается достаточно низким. Исследование зарубежного опыта управления многоквартирными домами продемонстрировало схожесть российского и зарубежного жилищного законодательства. Тем не менее, были выявлены и характерные отличия. Так, за рубежом в одном доме не могут располагаться одновременно и муниципальные квартиры, и квартиры, сдаваемые в наем, и квартиры, в которых проживают собственники; обязательным является создание в доме организации собственников (в РФ это носит добровольный характер); к управлению домом может привлекаться профессиональный администратор, помогающий жителями принимать решения и осуществляющий их реализацию, при этом его деятельность все равно контролируется некоторым комитетом жильцов; управляющая организация не принимает на себя обслуживающие функции, а лишь помогает наладить процессы управления, в то время как в РФ управляющая организация занимается не только управлением, но и обслуживанием жилищного фонда.

Основная часть. Проведенное исследование позволило выделить несколько факторов низкой вовлеченности жителей в процессы управления МКД. К ним относятся: низкая информированность жителей о своей ответственности за содержание общего имущества, о возможности управления им; недоверие к активистам (своим соседям) и организациям,

занимающихся управлением и/или обслуживанием жилого фонда; отсутствие навыков по налаживанию коммуникации с соседями. Еще одной проблемой представляется смешанность жилого фонда в Российской Федерации: в одном МКД могут быть расположены как муниципальные квартиры, сдаваемые в наем; частные квартиры, в которых проживают собственники; помещения, принадлежащие физическим и юридическим лицам, сдаваемые в аренду или наем. Все это осложняет принятие решений по управлению общей собственностью.

Выводы. Для повышения вовлеченности жителей в управление МКД необходимо повышать их уровень осведомленности о своих правах и обязанностях в этой сфере, развивать правовую грамотность граждан. Кроме того, немаловажно просвещать жителей МКД о важности взаимодействия с соседями, формировании соседского сообщества. На взгляд автора данной работы этим могут заниматься управляющие органы дома (УК, ТСЖ), а также сами жители в лице активистов, так как осведомленность жителей значительно упрощает работу по управлению домом. Важна также открытость остальных акторов жилищно-коммунального хозяйства: управляющих организаций и муниципальных властей, во избежание недоверия жителей МКД к ним, приводящего к ощущению беспомощности и невозможности изменения неустраивающего положения.