

**УДК 658.114**

ГЛАДКИХ Л.Н., ст. преподаватель (КузГТУ)  
САННИКОВА Н.Н., студентка (КузГТУ)  
г. Кемерово, Россия

### **АНАЛИЗ ОБЩЕСТВЕННОГО МНЕНИЯ О РАБОТЕ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ**

С 1921 года в городах создаются жилищные товарищества, которым передавались муниципализированные строения. Они становятся формой управления жилищным хозяйством, по сути это первый в истории России способ управления жилой недвижимостью, он также является прообразом современных ТСЖ.

Жилищно-Арендные Кооперативные Товарищества (ЖАКТ) с 1924 года становятся основной формой управления. На них возлагалась обязанность восстанавливать хозяйство арендуемых у государства домов, содержать их в нормальном состоянии и удовлетворять потребности своих членов. Еще в 1927 году ЖАКТы оценивались как лучшая форма хозяйствования. В 1937 году жилищные товарищества, распорядившиеся около 90 % жилищного фонда, были упразднены, и весь фонд перешел в распоряжение местных советов на основании постановления ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах». Вместе с этим право распределения жилой площади и заселения в квартиры также перешло от правления товариществ исполкомам.

Со временем становления государственной системы управления появились Жилищно-Эксплуатационные Конторы (ЖЭКи).

Впоследствии, уже в 80-ых годах ЖЭКи преобразовались в Дирекции единого заказчика (ДЕЗы). В декабре 2004 года, государство приняло решение снять с себя ответственность за обслуживание и содержание жилого фонда. 22 декабря решение было одобрено Государственной думой РФ, 24 декабря Советом Федерации РФ, 29 декабря подписано Президентом РФ.

1 марта 2005 года вступил в силу новый Жилищный кодекс РФ, предусматривающий реформу ЖКХ, созданием Товариществ собственников жилья (ТСЖ) с передачей жилого фонда частным Управляющим компаниям (УК), (см., например, ст. 161 ЖК РФ – где говорится о способе управления многоквартирным домом).

Большая часть Управляющих компаний созданы бывшими руководителями (чиновниками) городских, районных департаментов и управлений местной администрации, которые изменили правовой статус и название в ООО, ОАО, ЗАО, получив в собственность уже существующие ад-

министративные территориальные здания, производственные и технические базы, диспетчерские пункты. Ряд управляющих компаний зарегистрировали свои частные компании под названиями ООО «ЖЭК», ООО «Департамент ЖКХ» и т. д., но они уже не находятся в подчинении местных муниципалитетов. Таким образом, произошедшие изменения в сфере жилищно-коммунального хозяйства, вызвали у людей различные мнения. Одни были уверены, что с приходом на рынок услуг частных качество работы этих ЖЭКов ухудшится, «спросить» будет не с кого. Также люди опасались существенного повышения цен на услуги. Другие же наоборот, утверждали, что частники заинтересованы в качественной работе и будут достойно конкурировать с государственными коммунальными предприятиями.

Более того, большинство специалистов сферы ЖКХ утверждали, что именно благодаря созданию частных коммунальных предприятий удастся реформировать сферу ЖКХ. И, несмотря на то, что частные ЖЭКи функционируют уже около 10 лет, дискуссии на эту тему продолжаются. Чтобы убедиться в этом, достаточно посетить какой-либо форум жилищно-коммунального хозяйства.

По данному вопросу есть свои наблюдения и у студента «Кемеровского государственного технического университета имени Т.Ф. Горбачева», проводившего опрос среди жителей города Кемерово. В ходе наблюдения, выяснилось, что большинство из опрошенных, считает, что частные управляющие компании лучше справляются со своими обязанностями, нежели государственные, это связано со многими факторами. Изменения, которые произошли в марте 2005 года, оправдали свои ожидания.

В настоящее время в РФ государственных (муниципальных) управляющих организаций и ремонтно-эксплуатирующих управлений (ПЖРЭТ, РЭУ и т.п.) почти не осталось. В основном управление и предоставление коммунальных услуг многоквартирным домам осуществляют частные управляющие организации или товарищества собственников жилья ТСЖ.

Возможно, кто-то не согласен с тем, что дома, обслуживаемые частными управляющими организациями, имеют преимущество. Но, думаю, многие согласятся с тем, что не только от управляющих организаций частных или государственных зависит «погода» во дворе или доме, но и от самих жителей.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Управление жилищно-коммунальным комплексом : учебное пособие для студентов вузов специальности 270115 «Экспертиза и управление недвижимостью» / А. В. Угляница [и др.]; ГОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т». – Кемерово , 2008. – 151 с.

2. <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=90805&type=utchposob:common>