

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права  
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
И о зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ Т.А. Зайцева  
« » \_\_\_\_\_ 2018 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Некоторые особенности правового регулирования ТСЖ и управляющих компаний в многоквартирных домах на современном этапе

Исполнитель студент группы 421-узб 5	_____	А.А. Сибилева
Руководитель ст. преподаватель	_____	И.Г. Малышок
Нормоконтроль	_____	О.В. Громова

Благовещенск 2018

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический  
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ  
И о зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ Т.А. Зайцева  
« » \_\_\_\_\_ 2018г.

**З А Д А Н И Е**

К выпускной квалификационной работе студентки Сибилевой Анны Александровны

1. Тема выпускной квалификационной работы: Некоторые особенности правового регулирования ТСЖ и управляющих компаний в многоквартирных домах на современном этапе (утверждена приказом от 29.03.2017 № 678-уч)
2. Срок сдачи студентом законченной работы: 01 февраля 2018 года.
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Кодекс об административных правонарушениях РФ.
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): теоретические аспекты деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ, нормативно-правовое регулирование УК, правовое положение УК, правовое регулирование деятельности ТСЖ, деятельность, права и обязанности ТСЖ, перспективы и развитие ТСЖ, ТСЖ и УК, плюсы и минусы, о достоинствах и недостатках каждой из форм самоорганизации граждан в области ТСЖ и УК.
5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) нет.
6. Консультанты по выпускной квалификационной работе:(с указанием относящихся к ним разделов) нет
7. Дата выдачи задания: 15 июня 2017 года  
Руководитель выпускной квалификационной работы: Малышок Ирина Геннадьевна  
Задание принял к исполнению: 15 июля 2017 года \_\_\_\_\_

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 65 с., 56 источников.

### НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ТСЖ И УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Цель работы заключается в изучение основных направлений развития жилищно-коммунального комплекса в Российской Федерации (РФ) выявление и анализ механизмов и факторов (экономических, социальных и политических), влияющих на эффективность функционирования ЖКХ, определение возможных путей вывода из кризиса данной отрасли и повышения эффективности ее функционирования

Для достижения данной цели поставлены следующие задачи:

- изучить нормативно – правовое регулирование деятельности управляющей компании;
- проанализировать правовое положение управляющей компании;
- рассмотреть деятельность, права и обязанности ТСЖ;
- исследовать развитие ТСЖ в России.

Объект исследования является правовое регулирование деятельность товарищества собственников жилья и управляющие организации в многоквартирных домах.

Предметом исследовательской работы является правовые нормы, обеспечивающие действие товариществ собственников жилья и управляющие компании.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1 Правовое регулирование деятельности товарищества собственников жилья	9
1.1 Понятие, органы управления и основы правового положения товариществ собственников жилья	9
1.2 Проблемы правового регулирования товариществ собственников жилья и пути их решения	14
2 Теоретические аспекты деятельности управляющей компании	18
2.1 Понятие и нормативно-правовое регулирование деятельности управляющей компании	18
2.2 Правовое положение управляющей компании	20
3 ТСЖ и УК, плюсы и минусы	24
Заключение	58
Библиографический список	61

## ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ЕРУ - Едином реестр управления многоквартирными домами;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

ЖКХ – Жилищно-коммунальное хозяйство;

МКД – Многоквартирный жилой дом;

ТСЖ – Товарищество собственников жилья;

УК – Управляющая компания;

ФЗ РФ – Федеральный закон Российской Федерации.

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность моей работы заключается в том, что жилищно-коммунальное хозяйство - это сложная социально-экономическая система, обеспечивающая жизнь и работу населения, а также предприятий различных отраслей народного хозяйства необходимыми ресурсами воды, газа, тепла.

Современная Финансово-экономическая ситуация такова, что без изменения системы финансирования и управления жилищно-коммунальной сферой её эффективное функционирование невозможно. В течение длительного времени государство компенсировало значительную часть расходов этой сферы, контролировало строительство и размещение жилья и объектов коммунального хозяйства, ограничивало параметры проектирования, эксплуатации, объёмы и уровень предоставляемых коммунальных услуг. Проводимая политика исключала рыночный спрос на услуги и жильё, снижала активность населения и хозяйствующих субъектов в формировании требований к качеству эксплуатационных услуг. Рыночные реформы, последовательно осуществляющиеся в Российской Федерации, затронули в первую очередь отношения собственности, в том числе – в жилищной сфере. Формирование рынка жилья привело к тому, что большинство жилых помещений находится в собственности граждан, соответственно переосмысления требуют отношения общей собственности.

В собственности граждан оказались отдельные квартиры многоквартирных многоэтажных домов, а части всего дома – межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры и другие места общего пользования, несущие, ограждающие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и другое оборудование, находящееся за пределами или внутри жилых помещений, - стало общим имуществом собственников жилых помещений.

Целью бакалаврской работы является изучение основных направлений развития жилищно-коммунального комплекса в Российской Федерации (РФ) выявление и анализ механизмов и факторов (экономических, социальных и по-

литических), влияющих на эффективность функционирования ЖКХ, определение возможных путей вывода из кризиса данной отрасли и повышения эффективности ее функционирования.

Задачи:

1. Изучить нормативно – правовое регулирование деятельности управляющей компании.
2. Проанализировать правовое положение управляющей компании.
3. Рассмотреть деятельность, права и обязанности ТСЖ.
4. Исследовать развитие ТСЖ в России.

Объект исследования является правовое регулирование деятельность товарищества собственников жилья и управляющие организации.

Предметом исследовательской работы является правовые нормы, обеспечивающие действие товариществ собственников жилья и управляющие компании.

Методы исследования – аналитический, статистический, метод анализа хозяйственной деятельности.

# 1 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

## 1.1 Понятие, органы управления и основы правового положения товариществ собственников жилья

В главе 13 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) определены основы правового положения товариществ собственников жилья, установлены правила о создании, реорганизации, ликвидации, а также об объединениях таких товариществ.<sup>1</sup>

В соответствии со ст. 135 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.<sup>2</sup>

Из приведенного определения следует, что предметом и целями деятельности товарищества собственников жилья являются управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме. Кроме того, предмет и цели деятельности товарищества собственников жилья определяются с учетом положений ст. 137, 138 ЖК РФ, закрепляющих права и обязанности таких товариществ.<sup>3</sup>

Товарищество собственников жилья не вправе совершать сделки, противоречащие целям и предмету его деятельности, определенным законом или иными правовыми актами, а также уставом товарищества. Такие сделки являются ничтожными на основании ст. 168 ГК РФ.<sup>4</sup> Устав ТСЖ принимается на

---

<sup>1</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> Там же.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 01.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 52 (1 ч.). Ст. 5496.

общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.<sup>5</sup>

В уставе ТСЖ может быть предусмотрено использование системы или иной информационной системы при решении вопросов, связанных с управлением в ТСЖ, с учетом функций указанных систем.

Алексеева М.М. считает, что число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.<sup>6</sup>

ТСЖ создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. ТСЖ имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены ТСЖ не отвечают по обязательствам товарищества.

Права товарищества собственников жилья перечислены в ст. 137 ЖК РФ. Товарищество вправе:<sup>7</sup>

1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

2. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели.

3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год

---

<sup>5</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

<sup>6</sup> Алексеева М.М. Планирование деятельности фирмы. М.: Финансы и статистика, 2014.

<sup>7</sup> Там же.

товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.

6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги.

7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

Товарищество не имеет права включать свои расходы в стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, если оно само осуществляет управление МКД и собственники жилых помещений заключают с ним соответствующий договор. Что касается права товарищества устанавливать специальные взносы и отчисления в резервный фонд, то эти решения распространяются только на членов товарищества собственников жилья. Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение уже включает в себя плату за содержание, текущий и капитальный ремонт (отчисления на оба вида ремонта) общего имущества в МКД и жилого помещения собственника.<sup>8</sup>

Алексей<sup>9</sup> П.В. предполагает, что если собственники жилых помещений, не являющиеся членами товарищества, не согласны с размером платежей, которые им предлагают оплачивать как плату за жилое помещение ТСЖ по договору, то у собственников жилых помещений есть право оплачивать причитающиеся платежи (плату за жилое помещение) в размере, оплачиваемом собственниками жилых помещений таких же МКД, в которых не созданы товарищества собственников жилья.

---

<sup>8</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

<sup>9</sup> Алексей П.В. Жилищное право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция». 6-е изд., перераб. и доп. М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право.

Голубев А.В. считает, что в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

2. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

3. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

4. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

5. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.<sup>10</sup>

Товарищество собственников жилья вправе предоставить в пользование (это действие является одним из видов распоряжения) общее имущество в многоквартирном доме только при согласии всех собственников помещений, не являющихся членами товарищества. Согласие таких собственников должно быть оформлено письменно. Тот же порядок распространяется и на право надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

Товарищество<sup>11</sup> собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов. Обязанности товарищества собственников жилья предусмотрены ст. 138 ЖК РФ.

---

<sup>10</sup> Голубев А.В. Обязательства собственников жилых помещений в многоквартирном доме по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Законодательство и экономика.

<sup>11</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

Права товарищества, предусмотренные п. 3, 4 ч. 2 ст. 137 ЖК РФ товарищество вправе осуществлять только с согласия, как членов товарищества, так и иных собственников жилых помещений в МКД. Согласно ст. 1 ГК РФ, граждане и юридические лица осуществляют гражданские права по своей воле и в своем интересе. Отсюда следует, что собственник приобретает имущество в собственность только по своему решению. Принудительно имущество в собственность приобретаться не может.

Товарищество вправе потребовать принудительного возмещения платы за жилье с собственников жилых помещений, не являющихся членами товарищества, только тогда, когда между собственником и товариществом заключен соответствующий договор. Если договор заключен с управляющей организацией, как самим товариществом, так и собственниками жилых помещений, не являющимися членами товарищества, то лишь эта управляющая организация вправе требовать принудительного возмещения соразмерных расходов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в части, выпадающей на долю собственника жилого помещения.

Товарищество обязано:

1. Обеспечивать выполнение требований главы 13 ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.<sup>12</sup>

2. Заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.

3. Выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору.

4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в мно-

---

<sup>12</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

гоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

6. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

7. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

8. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Товарищество собственников жилья, как и все прочие виды юридических лиц, приобретает гражданские права и принимает на себя гражданские обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами (см. п. 1 ст. 53 ГК РФ).<sup>13</sup>

Подводя итог по данному вопросу можно сказать, что товарищество собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья обладает специальной правоспособностью, то есть может осуществлять прав и нести обязанности в рамках, предусмотренных ЖК РФ и Уставом ТСЖ.

## **1.2 Проблемы правового регулирования товариществ собственников жилья и пути их решения**

---

<sup>13</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 01.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 52 (1 ч.). Ст. 5496.

Раздел VI ЖК РФ, по нашему мнению, является одним из самых неудачных разделов нового Жилищного кодекса РФ.<sup>14</sup>

Обращает на себя внимание невысокий уровень законодательной техники, использованной при установлении правовых норм о товариществах собственников жилья, которые содержатся в статьях раздела VI ЖК РФ. Определение товарищества собственников жилья указывает на то, что таким товариществом признается "объединение собственников помещений в многоквартирном доме" (ст. 135 ЖК РФ).<sup>15</sup> Одновременно ст. 136 Кодекса допускает создание товариществ собственников жилья не только в одном многоквартирном доме, но также при объединении:

1. Нескольких многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат различным (не менее чем двум) собственникам помещений в многоквартирном доме, с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.

2. Нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений - жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры.<sup>16</sup>

Кодекс не дает ответа и на вопрос, что следует понимать под расположенными "близко" зданиями, строениями, сооружениями. Например, не ясно, можно ли понимать под такими зданиями весь дачный или коттеджный поселок, дома в котором могут находиться на определенном удалении друг от друга, или речь идет только о дачных или жилых домах, расположенных в непосредственной близости (на одной улице). В связи с этим необходимы разъяснения по вопросам «близости» распоряжения. Считаю, что за основу можно взять едини-

---

<sup>14</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

<sup>15</sup> Там же.

<sup>16</sup> Там же.

цу измерения – метр.

Положения раздела VI Жилищного кодекса с известной долей условности в настоящее время приходится рассматривать в качестве норм закона о товариществах собственников жилья. В то же время представляется, что в целях обеспечения юридической корректности нового подхода законодателя к регулированию товариществ собственников жилья одновременно с введением в действие Жилищного кодекса следовало соответствующим образом изменить формулировку п. 2 ст. 291 ГК РФ и изложить его в следующей редакции: «Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Жилищным кодексом РФ».<sup>17</sup>

Среди органов управления товарищества собственников жилья ст. 144 ЖК РФ называет только общее собрание членов товарищества и правление товарищества. Однако законодатель "забыл" здесь упомянуть о председателе правления товарищества, статус которого определен в ст. 149 ЖК РФ. Председатель правления является единоличным исполнительным органом товарищества, обладающим собственной управленческой компетенцией и действующим одновременно с коллегиальным исполнительным органом - правлением товарищества. Таким образом, ст.144 ЖК РФ предлагается изложить в следующей редакции: «Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества (высший орган), правление товарищества (коллегиальный исполнительный орган), председатель правления (единоличный исполнительный орган)».<sup>18</sup>

В соответствии с ч. 3 ст. 147 ЖК РФ правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества. Фактически речь идет не о председателе товарищества, а о председателе правления товарищества, статус которого как единоличного исполнительного органа определен в ст. 149 ЖК РФ. В связи с этим считаем, что приведенные положения Жилищного кодекса противоречат общему порядку формирования исполни-

<sup>17</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 01.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 52 (1 ч.). Ст. 5496.

<sup>18</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

тельных органов. Один исполнительный орган не вправе создавать другой исполнительный орган, тем более что оба контролируют деятельность друг друга. Предлагаем внести изменения в ч. 3 ст. 147 ЖК РФ следующего характера: «Общее собрание товарищества собственников жилья избирает из состава правления товарищества председателя товарищества».<sup>19</sup>

Глава 14 раздела VI ЖК РФ, как следует из ее названия, казалось бы, определяет правовое положение членов товарищества собственников жилья. Однако это далеко не так, поскольку название данной главы не соответствует ее реальному содержанию. Собственно членству в товариществе здесь посвящена всего одна статья (ст. 143), остальные же статьи гл. 14 Кодекса определяют организацию управления в товариществе собственников жилья (ст. 144-149), вводят правила о внутреннем аудите (ст. 150) и регулируют иные отношения (ст. 151, 152). Также на наш взгляд требует переосмысление положения ЖК РФ о голосовании по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.<sup>20</sup>

Уставом товарищества собственников жилья может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме или голосование по группам членов товарищества в зависимости от вида (жилое или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и решаемых вопросов.

В связи с этим в юридической литературе было высказано мнение о недостаточной обоснованности положения о группировке членов товарищества собственников жилья для голосования: права и обязанности всех членов товарищества одинаковы, и выделение каких-то членов в отдельную группу будет явно ущемлять права остальных членов товарищества, или наоборот.

Раздел VI ЖК РФ требует серьезной корректировки. Внесение изменений и дополнений в ЖК РФ, поможет повысить эффективность законодательного регулирования ТСЖ.

---

<sup>19</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14..

<sup>20</sup> Там же.

## 2 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

### 2.1 Понятие и нормативно-правовое регулирование деятельности управляющей компании

Управляющая компания ЖКХ (далее УК) - юридическое лицо, созданное для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов (далее МКД). В быту под термином «управляющая компания», подразумевают все виды компаний, не разделяя при этом их по видам деятельности и назначения. Целью деятельности УК является поддержание нормального технического состояния общего имущества МКД и их составных частей, а также обеспечение возможности использования общего имущества по его назначению.

Согласно положениям Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ), УК является организация (юридическое лицо), осуществляющая управление МКД на основе возмездного договора с собственниками указанных домов. УК является одной из возможных форм управления МКД наряду с ТСЖ и непосредственным управлением.<sup>21</sup>

Грудцына<sup>22</sup> Л.Ю. подчеркивает, что с организационной точки зрения УК является посредником между множеством собственников МКД и лицами, оказывающими услуги по содержанию и обслуживанию МКД, а также оказывающих услуги по поставке коммунальных ресурсов. Основной функцией УК является выполнение функций единого заказчика, действующего в качестве консолидированного представителя всех собственников, перед поставщиками и подрядчиками и, одновременно, консолидированного представителя всех лиц оказывающих услуги по поставке коммунальных ресурсов и услуг перед лицом собственников дома. В данном аспекте создание УК обусловлено невозможностью заключения и исполнения множества договоров каждым собственником с

---

<sup>21</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

<sup>22</sup> Грудцына Л.Ю. Жилищная энциклопедия. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

каждым поставщиком и подрядчиком.

С точки зрения УК – организация, осуществляющая работы в области обслуживания общего имущества, планирования и осуществления мероприятий эксплуатации и ремонта. УК осуществляет накопление информации об обслуживаемом объекте, в том числе ведёт учёт износа, амортизации и накопление имущественных и технических фондов необходимых для восстановительного ремонта амортизированного имущества, планирует и организует мероприятия по восстановлению амортизированного имущества, осуществляет хранение и актуализацию технической документации на объект недвижимости, выполняет функции строительного контроля в процессе текущего ремонта, осуществляет аварийно-восстановительный ремонт, является заказчиком мероприятий обследования технического состояния, поддерживает техническое состояние объекта на уровне, предусмотренном проектом с учетом износа.

С правовой точки зрения отношения УК и собственников МКД признаны потребительскими, при этом УК признается первым подрядчиком, состоящим в договорных отношениях с собственниками, а все остальные организации, предоставляющие услуги, товары, работы для функционирования многоквартирного жилого дома - субподрядчиками управляющей компании. При определении объёма обязанностей управляющей компании действует принцип - управляющая компания в качестве профессионального участника конкурентного рынка, действующего с целью извлечения прибыли, обязаны принять любые меры любым способом с целью обеспечить надлежащие условия проживания в многоквартирном жилом доме, а также обеспечить безопасность жизнедеятельности и сохранность имущества собственников.

Жилищное законодательство представляет собой систему нормативных актов, регулирующих общественные отношения между организациями и гражданами, а также между гражданами по поводу предоставления и пользования жильем, управления и эксплуатации жилищного фонда, обеспечения его сохранности.

Жилищные отношения весьма разнообразны, что предопределяет ком-

плексный характер данной отрасли законодательства; она включает нормы государственного, административного, гражданского, земельного и иных отраслей права.

Особую группу жилищных отношений образуют отношения, возникающие в связи с руководством и управлением жилищным фондом, его эксплуатацией и охраной. Данные отношения являются организационными, управленческими и регулируются преимущественно нормами государственного и административно-правового характера.

К нормативно-правовым актам, регламентирующие вопросы управления многоквартирными домами, относится, во-первых, федеральное и региональное жилищное законодательство.

Кроме того, к нормативно-правовым актам, регламентирующие вопросы управления МКД относятся регламентирующие правоотношения в жилищной сфере: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Кодекс РФ об административных правонарушениях.

## **2.2 Правовое положение управляющей компании**

В настоящее время законодательство РФ в области регулирования деятельности жилищно-коммунального комплекса имеет развитую структуру и охватывает практически все сферы этой отрасли.

Как уже было сказано выше, основополагающий принцип, на котором должна базироваться деятельность отечественного жилищно-коммунального комплекса, заложен в статье 7 Конституции РФ, провозглашающей Россию социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Кроме того, в статье 40 Конституции говорится, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Важнейшим условием для осуществления этого права является нормальное устойчивое функционирование всего жилищно-коммунального комплекса, обеспечивающего жилищный фонд

всеми необходимыми коммунальными ресурсами.<sup>23</sup>

Кодекс устанавливает основные начала жилищного законодательства, предмет регулирования жилищного законодательства, круг участников жилищных отношений, их основные права и обязанности, объекты жилищных прав. Также в ч.1 статьи 5 ЖК РФ законодатель развивает норму<sup>24</sup> ст.72 Конституции РФ о том, что жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и субъектов РФ.<sup>25</sup> Часть 2 ст.5 ЖК РФ формулирует структуру системы жилищного законодательства, состоящую из настоящего Кодекса, принятых в соответствии с Кодексом других федеральных законов.

В новом ЖК в соответствии с Конституцией РФ четко разграничены полномочия РФ, органов государственной власти РФ и органов государственной власти субъекта РФ в области жилищных отношений (ст.ст.12, 13, 14 ЖК РФ).<sup>26</sup>

Принципиальным нововведением явилось установление ЖК РФ обязанности собственников помещений в МКД выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией (ч.2 ст.161 ЖК РФ). Частью 3 этой же статьи установлена обязанность органа местного самоуправления проводить открытые конкурсы по отбору управляющих организаций для МКД, собственники помещений в которых не выбрали способ управления.

Важное значение для улучшения состояния жилищно-коммунального комплекса и всей коммунальной инфраструктуры России имеет ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 26.07.2017 г. №261-ФЗ, принятый с целью создания правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективно-

---

<sup>23</sup> Конституция РФ, принятая всенародным голосованием 12.12.1993 (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

<sup>24</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

<sup>25</sup> Там же.

<sup>26</sup> Там же.

сти. В соответствии с этим законом до 1 января 2017 года собственники помещений в многоквартирных домах должны обеспечить оснащение своих домов общедомовыми и индивидуальными приборами учета используемых воды, газа, тепловой и электрической энергии, а также ввод этих приборов в эксплуатацию.<sup>27</sup>

Кроме того, действуют «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170, которые определяют правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации и являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов РФ, органами государственного контроля и надзора, органами местного самоуправления. Правилами определяются виды жилищного фонда, требования к его технической эксплуатации, текущему и капитальному ремонту, содержанию придомовых территорий. Требования Правил предназначаются для выполнения организациями, осуществляющими техническое обслуживание и содержание жилищного фонда.<sup>28</sup>

Существуют также нормы, предназначенные для исполнения гражданами-пользователями жилых помещений. Это «Правила пользования жилыми помещениями», утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. №25. Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в МКД (далее - жилые помещения), и закрепляют ответственность за их несоблюдение.<sup>29</sup>

Как видно из проведенного анализа, законодательство РФ в жилищно-коммунальной сфере представляет собой довольно развитую систему, охваты-

---

<sup>27</sup> Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2009. № 48. Ст. 5711.

<sup>28</sup> Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) // Российская газета. 2003. 23 октября. № 214.

<sup>29</sup> Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от 16.01.2008) "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" // Собрание законодательства РФ. 2006. № 5. Ст. 546.

вающую практически все стороны этого института. Нужно отметить, что оно находится в состоянии динамичного развития и постоянного адаптирования к изменяющимся условиям, так как реформирование самой отрасли ЖКХ продолжается и еще далеко от своего завершения. Следовательно, и законодательная база нуждается в дальнейшем усовершенствовании.

### 3 ТСЖ И УК, ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

Способ управления МКД, как управление ТСЖ, в отличие, например, от управления УК, имеет достаточно преимуществ.

Во-первых, так как председатель ТСЖ и члены правления сами проживают в этом же доме, они действуют в интересах членов ТСЖ, то есть заботятся о создании наилучших комфортных условий для проживания всех жильцов многоквартирного дома. Кроме того, органом управления МКД даже при наличии ТСЖ является общее собрание собственников жилых и нежилых помещений, которое само вправе решать все текущие вопросы. С этим связано и то, что финансовая деятельность ТСЖ абсолютно прозрачна, так как в любое время собственник помещения вправе ознакомиться с финансовыми документами, сметами доходов и расходов ТСЖ, платежными поручениями, выставленными счетами-фактурами, то есть узнать, за что с него, например, берут деньги. Кроме того, ревизионная комиссия обязана регулярно проверять финансовые документы ТСЖ и отчитываться о проведении проверок перед собственниками на общем собрании о своей работе.

Во-вторых, в ТСЖ расчет с ресурсоснабжающими компаниями за поставленные коммунальные ресурсы (свет, вода, тепло) идет напрямую с расчетного счета ТСЖ, следовательно, у ТСЖ в отличие от УК всегда меньше задолженность перед ресурсниками, либо она вообще отсутствует.

В-третьих, ТСЖ согласно законодательства РФ является некоммерческой организацией, но в то же время имеет право заниматься коммерческой деятельностью, если это не противоречит целям и Уставу ТСЖ. Так, чтобы не быть голословным, согласно ст.152 ЖК РФ товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности: обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в МКД; строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в МКД; сдача в аренду, внаем части общего имущества в МКД. Например, персонал ТСЖ (электрик, сантехник, лифтер, дворник) могут выполнять работы по договору с другими ТСЖ, не имеющими

такого персонала. ТСЖ также может сдавать в аренду пустующие нежилые помещения, подвалы, чердаки (на основании решения общего собрания), что тоже немаловажно. Таким образом, ТСЖ может иметь собственные доходы. В четвертых, органы государственной власти, местного самоуправления очень часто идут на уступки ТСЖ и поощряют их создание. Так, например, в некоторых регионах собственники помещений в МКД, где было создано ТСЖ, и на которых в соответствии налоговым законодательством РФ лежит обязанность по уплате земельного налога, были освобождены от его уплаты. При этом всегда существует возможность передать управление в руки УК, даже если в МКД создано ТСЖ. В этом случае все договора будет заключать УК, а не ТСЖ в лице председателя. Кроме того, у ресурсоснабжающих компаний не возникает желания обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании ТСЖ банкротом при наличии непогашенной задолженности более 100 тыс. рублей, поскольку в дальнейшем получить какие-либо денежные средства или иное ликвидное имущество с ТСЖ не представляется возможным. В основном ресурсники обращаются в суды с такими требованиями к УК, являющимся ООО, так как у них, как правило, имеется ликвидное имущество на праве собственности. Не многие знают, что ТСЖ не обладает правом собственности на общие помещения в многоквартирном доме, на которое может быть обращено взыскание по долгам ТСЖ, они принадлежат собственникам квартир и нежилых помещений на праве общей долевой собственности, как и земельный участок, на котором расположен МКД, и соответствующая придомовая территория.<sup>30</sup>

Недостатки ТСЖ, как способа управления МКД помимо преимуществ, у ТСЖ имеется ряд недостатков: например, в одном МКД может быть создано только одно ТСЖ, существуют некоторые сложности при определении размеров обязательных платежей при управлении общим имуществом нескольких МКД, входящих в одно ТСЖ. Как уже отмечалось мной выше, у ТСЖ отсутствуют какие-либо помещения на праве собственности, следовательно, нет та-

---

<sup>30</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

ких помещений и для размещения обслуживающего персонала (сотрудников) ТСЖ. В таких случаях председатель ТСЖ чаще всего ведет прием у себя дома и выступает на общих собраниях. При создании ТСЖ необходимо учитывать, что Жилищный кодекс РФ не устанавливает, что решение о создании ТСЖ может быть принято только на общем собрании собственников, следовательно, в таких случаях допускается и заочное голосование. Я согласна с теми, кто утверждает, что возможность проведения заочного голосования при создании ТСЖ и выбора его членов правления дают большую свободу для подделки, поскольку отсутствует возможность наблюдать за проведением голосования и подведением его итогов. В связи с этим часто встречаются просто криминальные способы создания ТСЖ и выбора членов правления (в том числе председателя) путем подделывания подписей собственников помещений, а затем, после того, как ТСЖ зарегистрировано, МКД передается в управление какой-нибудь «дочерней» управляющей компании. Иногда случалось и так, что человек неожиданно для себя узнавал, что он является председателем ТСЖ.

Однако, даже учитывая вышеперечисленные недостатки, следует признать, что среди прочих - непосредственного управления и УК - ТСЖ это наиболее приемлемый способ управления МКД.

Иванов А.П. разъясняет, что создание и развитие ТСЖ сталкивается с трудностями, которые можно и нужно решать только при активном взаимодействии собственников помещений в МКД с государственными и муниципальными органами, отвечающими за жилищно-коммунальную реформу.<sup>31</sup> Недостаточная осведомленность собственников помещений о принимаемых государством и местными органами власти мерах по реализации жилищной реформы, о способах управления домами, заблуждения и негативные стереотипы в отношении ТСЖ не способствуют выполнению принятых целевых программ. В соответствии с ЖК РФ собственникам помещения в МКД предоставлено право брать на себя ответственность и самим решать, как строить отношения в сфере

---

<sup>31</sup> Иванов А.П. Комплексное развитие жилищно-коммунального хозяйства городов и сел. М.: Стройиздат, 2015г. 160 с.

обслуживания жилфонда, кому и как отвечать за качество проживания в многоквартирном доме. По мнению большинства экспертов, эта форма является одной из передовых форм управления МКД. Это, во-первых.

Во-вторых, товарищество по своей сути является первой ячейкой создания гражданского общества.

Жизненный опыт уже имеющихся ТСЖ показал как плюсы, так и проблемы этой формы самоорганизации граждан по месту проживания. Некоторые плюсы очевидны — ТСЖ позволяет домовладельцам контролировать работу, как своего правления, так и управляющей домом организации; экономия средств на подрядах по обслуживанию жилфонда; «близость» правления ТСЖ к народу, к проблемам жильцов по сравнению с руководством УК. Минусы — Председателю правления зачастую самому в одиночку приходится отстаивать интересы и права членов ТСЖ.

Кириллова Э.Я. считает, что кроме того, чтобы проводимая жилищно-коммунальная реформа имела успех необходимо также учить и чиновников, занимающихся этой темой. Зачастую они путают формы собственности и способы управления этой собственностью в МКД. В результате, всё внимание направлено на УК, хотя ТСЖ является такой же управляющей организацией, но только для своего дома.<sup>32</sup>

Сегодня количество УК ЖКХ настолько велико, что выбор подходящей компании кажется долгим или же вообще неосуществимым. В тоже время ясно, что от того насколько четко и грамотно выполняет свои обязанности УК зависит безопасность, комфорт и качество проживания жителей в домах.

Самым распространенным видом управления в домах является ТСЖ. ТСЖ образуется для обеспечения благоприятных условий проживания граждан и совместного решения задач, связанных с вопросами владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Следует отметить, что управляющие компании ЖКХ, в отличие от ТСЖ являются коммерческими структурами.

Для обеспечения своей деятельности ТСЖ необходимы определенные

---

<sup>32</sup> Кириллова Э.Я. Товарищество собственников жилья: практическое пособие. М., 2014.

материальные средства. Материальные средства поступают из нескольких источников. Прежде всего, это обязательные членские и вступительные взносы членов ТСЖ, далее идут бюджетные субсидии, выданные на эксплуатацию и ремонт дома, и компенсация, выданная властями города, за оплату отдельных видов коммунальных услуг для жильцов льготной категории. Для того чтобы получать бюджетные субсидии ТСЖ получают после регистрации в Едином реестре управления многоквартирными домами (ЕРУ).

Иванов А.П. подчеркивает, что третий источник материальных средств – доходы от предпринимательской деятельности. ЖК РФ не запрещает товариществам осуществлять хозяйственную деятельность. Очень важным является тот факт, что ТСЖ получает возможность использовать и придомовую территорию. Оформление участков можно произвести на любом этапе деятельности ТСЖ, для этого по решению всех собственников дома председателем подготавливаются необходимые документы, с которыми следует обратиться в орган местного самоуправления. Передача такого участка в собственность ТСЖ осуществляется абсолютно бесплатно.<sup>33</sup>

Рассмотрим позитивные моменты ТСЖ подробнее. Первым позитивным моментом является то, что жилищное самоуправление в состоянии оказывать влияние на политику УК. Другими словами жильцы сами решают, на что и когда тратить свои средства. Также товарищество дает возможность выбирать эксплуатирующую компанию, то есть собственники сами контролируют качество коммунальных услуг.

Органы местного самоуправления принимают участие в процедуре создания ТСЖ. Так, по заявлению инициаторов – собственников помещений – орган местного самоуправления предоставляет информацию о технической характеристике дома, о собственниках помещений, о состоянии расчетов за жилищно-коммунальные услуги. Структурное подразделение органа местного самоуправления, в функции которого входит распоряжение муниципальным имуще-

---

<sup>33</sup> Иванов А.П. Комплексное развитие жилищно-коммунального хозяйства городов и сел. М.: Стройиздат, 2015. 160 с.

ством, издает приказ о передаче многоквартирного дома в управление ТСЖ и исключении его из муниципальной собственности.

Но участие органов местного самоуправления в развитии ТСЖ не должно ограничиваться указанными действиями. Деятельность ТСЖ не будет иметь успеха без поддержки муниципальных властей. Можно выделить несколько инструментов взаимодействия органов местного самоуправления и ТСЖ.

#### 1. Правовое регулирование.

Оно состоит в подготовке необходимой нормативной базы для перехода муниципальных домов в управление их жителями (утверждение порядка передачи домов в управление ТСЖ, предоставления субсидий на капитальный ремонт многоквартирных домов).

#### 2. Финансово-экономическое стимулирование.

Оно заключается в финансовой поддержке ТСЖ, например, при проведении капитального ремонта многоквартирных домов. Такая возможность предусмотрена статьей 165 ЖК РФ, которая устанавливает, что органы местного самоуправления могут предоставлять ТСЖ бюджетные средства на эти цели. Также возможно оказание финансовой поддержки ТСЖ – победителям конкурсов по улучшению состояния общего имущества, условий жизни в многоквартирных домах.<sup>34</sup>

#### 3. Организационные меры.

Создание специального подразделения, уполномоченного вести работу с ТСЖ (разрабатывать нормативные документы, определять принципы поддержки ТСЖ и взаимодействия их с администрацией, обучать и консультировать председателей и членов правлений).

#### 4. Информирование и обучающая деятельность.

Деятельность органов местного самоуправления по информационной поддержке ТСЖ может включать ряд мероприятий:

##### 1. Издание и распространение информационных материалов (плакатов,

---

<sup>34</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

брошюр, социальных роликов).

2. Поддержка проектов СМИ по разъяснению населению существующей нормативно-правовой базы о ТСЖ, различных вопросов их деятельности и распространению положительного опыта работы лучших товариществ.

3. Проведение семинаров и конференций по вопросам управления домом посредством ТСЖ.

4. Разработка учебных материалов и программ для обучения собственников квартир, председателей и членов правлений ТСЖ, специалистов жилищно-коммунальной сферы.

Ермолаева Е.В. считает, что все указанные мероприятия целесообразно объединять в специальные программы по поддержке ТСЖ. Это поможет избежать различных противоречий между ними, дублирования функций, обеспечит их комплексность. Такие программы были приняты в некоторых муниципальных образованиях РФ.<sup>35</sup>

ТСЖ можно организовать, если больше половины квартир в доме находятся в собственности жильцов. В первую очередь проводят учредительное собрание всех собственников помещений, которые принимают принципиальное решение о создании товарищества и выбирают тех, кто будет разрабатывать проект устава ТСЖ. Устав товарищества собственники утверждают на следующем общем собрании. Затем учредительные документы товарищества регистрируют в территориальной налоговой инспекции. После этого ТСЖ, существующее с того момента, когда было принято решение на учредительном собрании, считается зарегистрированным и получает статус юридического лица.

Как показывает практика, все сложности, связанные с работой товариществ, можно разделить на три группы:

1. Неправомерные действия представителей органов государственной власти и третьих лиц в отношении ТСЖ.

2. Нарушения действующего законодательства при создании товарище-

---

<sup>35</sup> Ермолаева Е.В. Управляющая организация - исполнитель коммунальных услуг // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2016. № 3. 300 с.

ства.

### 3. Превышение полномочий руководством ТСЖ, избранным жильцами.

Начнём с первой группы. Проблемы, которые подстерегают ТСЖ при общении с органами городской власти, к сожалению, не удастся преодолеть силами жильцов. Прежде всего, перед созданием ТСЖ необходимо уточнить в местных органах власти, прошла ли придомовая территория межевание и нет ли в её составе отдельных участков, принадлежащих физическим и юридическим лицам.

Ещё одна проблема - необоснованный отказ обслуживающей организации передать дом на баланс ТСЖ. Практика показывает, что нецелесообразно и затратно создавать товарищество до оформления кондоминиума, то есть общего имущества многоквартирного дома. Тем не менее, довольно часто встречаются товарищества, созданные ещё на этапе строительства: многие жильцы приобретают квартиры на так называемой стадии котлована, когда дома пока ещё нет. В этом случае члены ТСЖ обречены на дополнительные траты, поскольку за время возведения и отделки здания будут расходоваться электричество и вода.

Рассмотрим вторую группу сложностей, связанных с работой товариществ. Одна из наиболее часто возникающих проблем - нарушение требований ЖК при создании ТСЖ.

Один из поводов для возбуждения уголовных дел - подделка учредительных документов ТСЖ, фактически удостоверяющих добровольное желание собственников организовать товарищество для управления своим имуществом. Поскольку протокол должны подписать все проголосовавшие за создание ТСЖ (их должно быть не менее 50 % от общего числа собственников), нередко в этих документах появляются фальшивые подписи. Собственники узнают о том, что они пожелали создать товарищество, постфактум — чаще всего, уже после того, как афера раскрылась. Возможна и другая ситуация: подписи настоящие, но не соблюдена процедура проведения общего собрания домовладельцев. Рассмотрим один из вариантов судебной практики.

Дело № 2-1468/17 по иску Матвеевой З.Н., Артюховой Н.Г., Сапожнико-

вой Г.С. к Грибову В.А., ООО «Аварийно-восстановительная компания» о признании недействительными решений общего собрания, договора управления многоквартирным домом.<sup>36</sup>

Установил, что Матвеева З.Н., Артюхова Н.Г., Сапожникова Г.С. обратились в суд с данным иском, указав, что являются собственниками квартир в доме № \*\*\* по ул. \*\*\* в Благовещенске.

Решением общего собрания собственников жилья от 14 марта 2016 г. был избран Совет дома в составе Матвеевой З.Н., Кочневой Т.П., Кузнецовой О.Ю., Артюховой Н.Г., Мартыновой А.В., Куракуловой О.Г., председатель Совета дома - Матвеева З.Н.

Истцы узнали о том, что имеется протокол общего собрания собственников от 06 ноября 2016 г., из которого следует, что в период с 24 октября 2016 г. по 06 ноября 2016 г. проведено общее собрание собственников дома.

Истцы в данном собрании не участвовали, считают, что была нарушена процедура созыва и проведения собрания. Собственникам не была заблаговременно ( то есть не позднее чем за 10 дней до проведения собрания) предоставлена информация о проведении собрания, его повестке. Решения собрания противоречат законодательству, нарушают права истцов.

Решения собрания о признании неудовлетворительной деятельности ООО «Городская управляющая компания – Гук 2»<sup>37</sup> и о признании этой управляющей компании, не приступившей к исполнению договора не обоснованы, так как ввиду судебных разбирательств ООО «Городская управляющая компания – Гук 2» получило реальную возможность приступить к исполнению договора управления только после вступления в законную силу решения суда, то есть с 19 октября 2016 г. До принятия решений, изложенных в протоколе от 06 ноября 2016 г. ООО «Городская управляющая компания – Гук 2» управляло домом только 8 дней, поэтому оценить качество его работы у собственников не было возможности.

---

<sup>36</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 07.11.2017 года по делу № 2-146/17 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2017.

<sup>37</sup> Там же.

Утверждение о том, что ООО «Городская управляющая компания – Гук 2» не приступило к исполнению договора, не соответствует действительности. Во исполнение решения общего собрания от 14 марта 2016 г. действующий председатель Совета МКД подписал договор управления с ООО «Городская управляющая компания – Гук 2», данный договор являлся заключенным и не расторгался. Управление домом без лицензии запрещено, поэтому до урегулирования судебного спора (до даты принятия судом апелляционного определения от 17 октября 2016 г.) ООО «Городская управляющая компания – Гук 2» не могло внести сведения об управлении домом в свою лицензию. При этом ООО «Аварийно-восстановительная компания» в период спора намеренно не исключало из своей лицензии сведения об управлении домом.

Совет дома был избран решением собрания от 14 марта 2016 г., срок полномочий Совета дома не истек, вопрос о ненадлежащем исполнении своих обязанностей членами или председателем Совета собранием не рассматривался, поэтому оснований к переизбранию Совета дома не имелось.

Собственникам помещений МКД до собрания не представлялась информация о порядке и месте ознакомления с документами, касающимися повестки. Обладание такой информацией позволило бы собственникам с наибольшей целесообразностью осуществлять свои права по принятию решений на общем собрании.

Решением собрания от 06 ноября 2016 г. незаконно избранный председатель совета МКД был наделен полномочиями по заключению договора управления с управляющей компанией, а также был наделен неограниченным правом на заключение любых дополнительных соглашений к данному договору без предварительного согласования условий этих соглашений с общим собранием собственников. Данное решение нарушает законные права собственников по управлению домом.

В соответствии с решением, изложенным в п. 8, для истцов и для других собственников помещений МКД возникает обязанность по дополнительной оплате коммунальных услуг в случае их сверхнормативного потребления на

общедомовые нужды.<sup>38</sup>

Согласно протоколу от 06 ноября 2016 г., собрание не избирало председателя и секретаря, счетную комиссию, поэтому деятельность лиц, указанных в протоколе как председатель, секретарь, счетная комиссия – не является легитимной.

Решения, оформленные протоколом от 06 ноября 2016 г., могут повлечь выставление платежных документов двумя управляющими компаниями, образование двух советов МКД, что нарушает права истцов.

Указанные решения приняты в отсутствие кворума.

Уточнив исковые требования, истцы требуют:

- признать недействительным решения общего собрания собственников помещений дома, изложенные в протоколе общего собрания от 06 ноября 2016 г.;

- признать недействительным договор управления многоквартирным домом по ул. \*\*\* в г. Благовещенске, заключенный 07 ноября 2016 г. между собственниками помещений указанного дома и ООО «Аварийно - восстановительная компания».

В судебном заседании истцы, а также представитель истцов Матвеевой З.Н., Артюховой Н.Г. – Голтвенко А.В. на иске настаивали, высказывали те же доводы.

Представитель ответчика ООО «Аварийно-восстановительная компания» Сенин А.В. иск не признал. Пояснял, что в течение нескольких лет ООО «Аварийно-восстановительная компания» оказывало услуги собственникам помещения МКД по ул. \*\*\* по содержанию общего имущества на основании договора об оказании услуг.<sup>39</sup>

Решением общего собрания собственников МКД от 25 августа 2015 г. был изменен способ управления домом – с непосредственного управления на управление управляющей организацией, в связи с этим выбрана управляющая

---

<sup>38</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 07.11.2017 года по делу № 2-146/17 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2017.

<sup>39</sup> Там же.

организация – ООО «Аварийно-восстановительная компания», после чего в октябре 2015 г. собственниками помещений дома был заключен договор управления с ООО «Аварийно-восстановительная компания».

В настоящее время имеется решение суда о признании недействительными решений общего собрания от 25 августа 2015 г., при этом договор управления, заключенный на основании решений этого собрания, не оспаривался, недействительным не признавался.

В период действия данного договора по инициативе ряда собственников 14 марта 2016 г. было проведено общее собрание, на котором было принято решение отказаться от договора управления, заключенного с ООО «Аварийно-восстановительная компания», выбрать управляющей компанией ООО «Городская управляющая компания - Гук 2», заключить с ней договор управления.

Данное собрание было проведено в нарушение установленного порядка, в отсутствие кворума.

Узнав о проведении собрания от 14 марта 2016 г., инициативная группа собственников МКД организовала проведение 31 марта 2016 г. другого общего собрания, на котором было принято решение о заключении договора управления с ООО «Аварийно-восстановительная компания», а также о расторжении договора управления с ООО «Городская управляющая компания - Гук 2».<sup>40</sup>

01 апреля 2016 г. во исполнение решений собрания от 31 марта 2016 г. между уполномоченным представителем собственников помещений МКД и ООО «Аварийно-восстановительная компания» был заключен договор управления, общество продолжало исполнять обязанности по управлению МКД.

После этого судом рассматривались иски собственников МКД о признании недействительными решений собраний от 14 марта 2016 г. и от 31 марта 2016 г. В ходе рассмотрения спора ООО «Городская управляющая компания – Гук 2», другие участники спора, не заявляли о том, что во исполнение решений собрания от 14 марта 2016 г. с ООО «Городская управляющая компания - Гук

---

<sup>40</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 07.11.2017 года по делу № 2-146/17 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2017.

2» заключался какой-либо договор управления. Данный договор суду не представлялся, что свидетельствует о том, что такой договор на момент рассмотрения спора не был заключен. Согласно сведениям реестра лицензий, управляющей компанией МКД по ул. \*\*\* в период рассмотрения данного спора оставалось ООО «Аварийно-восстановительная компания».

По результатам рассмотрения спора судом 19 июля 2016 г. было принято решение о признании недействительными решений общего собрания от 31 марта 2016 г., Луценко В.П. в удовлетворении иска о признании недействительным решений общего собрания от 14 марта 2016 г. судом отказано. Данное решение вступило в законную силу 17 октября 2016 г.

Уведомлений от Государственной жилищной инспекции Амурской области об исключении из реестра лицензий сведений об управлении МКД по ул. \*\*\* ООО «Аварийно-восстановительная компания» не получало до настоящего времени, поэтому общество продолжает оказывать собственникам помещений МКД услуги по управлению домом.

По заявлению ООО «Аварийно-восстановительная компания» проводится проверка на предмет фальсификации сведений, изложенных в протоколе общего собрания от 14 марта 2016 г., а также проверка законности деятельности Государственной жилищной инспекции Амурской области.

Ответчик Грибов В.А. иск не признал. Пояснил, что большинство собственников помещений МКД желает, чтобы услуги по управлению домом оказывало ООО «Аварийно-восстановительная компания».<sup>41</sup>

Инициативная группа собственников, узнав о вступлении в силу решения суда, 25 октября 2016 г. обсудила ряд вопросов и решила организовать проведение общего собрания. С этой целью он (Грибов) 26 октября 2016 г. в каждом подъезде дома вывесил объявление о проведении общего собрания в период с 27 октября по 06 ноября 2016 г. Собственникам помещений МКД в почтовые ящики были вложены бюллетени для принятия решений по вопросам повестки

---

<sup>41</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 07.11.2017 года по делу № 2-146/17 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2017.

дня собрания. Эту работу помогали проводить старшие подъездов.

Бюллетени для голосования поступали ему (Грибову) от собственников помещений а также через старших подъездов в период по 06 ноября 2016 г., после чего были подведены итоги голосования. По результатам голосования при наличии кворума собрание приняло решения, изложенные в протоколе от 06 ноября 2016 г.

Представитель третьего лица – ООО «Городская управляющая компания-ГУК 2» поддержала доводы истцов.

Пояснила, что 14 марта 2016 г. собственниками помещений МКД по ул. \*\*\* было принято решение о заключении договора управления с ООО «Городская управляющая компания - Гук 2».

В связи с тем, что 31 марта 2016 г. проводилось другое собрание собственников данного МКД, на котором принималось решение о заключении договора управления с ООО «Аварийно-восстановительная компания», возникли судебные споры.

После того, как вступило в законную силу решение суда об удовлетворении иска о признании недействительными решений собрания от 31 марта 2016 г. и об отказе в иске о признании недействительными решений собрания от 14 марта 2016 г., ООО «Городская управляющая компания- Гук 2» заключила с собственниками МКД договор на управление МКД от 19 октября 2016 г., приступила к оказанию услуг по управлению МКД. Данные услуги оказывает до настоящего времени.

Данный договор собственниками в установленном законом порядке не был, расторгнут.

Третье лицо Матвеева О.В. пояснила, что является старшей по подъезду № 5 дома № \*\*\* по ул. \*\*\*. В данном подъезде было вывешено объявление о проведении собрания, результаты которого оформлены протоколом от 06 ноября 2016 г. Она (Матвеева О.В.) раздавала собственникам помещений бюллетени для голосования по повестке дня собрания, а также раскладывала бюллетени в почтовые ящики. Принявшие участие в голосовании собственники сдавали ей

(Матвеевой О.В.) заполненные бланки решений по повестке собрания. Эти бланки она передала Грибову В.А.

Иные лица, участвующие в деле, в судебные заседания не явились, уведомления о рассмотрении дела им направлялись заблаговременно.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Судом установлено, что истцы, а также ответчик Грибов В.А. на момент возникновения спорных правоотношений являлись собственниками жилых помещений многоквартирного дома № \*\*\* по ул. \*\*\*.

Из материалов дела следует, что решением общего собрания собственников МКД по ул. \*\*\*, оформленным протоколом от 07 июля 2015 г., в качестве управляющей компании было избрано ООО «Аварийно-восстановительная компания». Во исполнение данного решения 07 октября 2015 г. между собственниками помещений МКД и ООО «Аварийно-Восстановительная компания» был заключен договор управления, дом был включен Амуржилинспекцией в реестр многоквартирных домов, находящихся под управлением ООО «Аварийно-Восстановительная компания».<sup>42</sup>

В период с 23 февраля 2016 г. по 31 марта 2016 г. прошло два собрания собственников МКД по ул. \*\*\*.

Решением собрания, оформленным протоколом от 14 марта 2016 г., избрана новая управляющая компания – ООО «Городская управляющая компания Гук 2».

По решению собрания, оформленного протоколом от 31 марта 2016 г., предусматривалось заключение договора управления с ООО «Аварийно-восстановительная компания».

После принятия указанных решений возникли судебные споры, по результатам которых: признаны недействительными решения общего собрания, оформленные протоколом от 07 июля 2015 г. (решение суда от 05 июля 2016

---

<sup>42</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 07.11.2017 года по делу № 2-146/17 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2017.

г.); признан недействительным договор управления МКД, заключенный с ООО «Аварийно-восстановительная компания» 07 октября 2015 г. (решение суда от 10 мая 2017 г.); признаны недействительными решения общего собрания, оформленные протоколом от 31 марта 2016 г., в удовлетворении иска о признании недействительными решений общего собрания, изложенных в протоколе от 14 марта 2016 г. отказано.

Таким образом, на момент возникновения рассматриваемых спорных правоотношений (период принятия оспариваемых решений общего собрания собственников МКД, изложенных в протоколе от 06 ноября 2016 г.) действующими являлись решения общего собрания собственников МКД, изложенные в протоколе от 14 марта 2016 г. В том числе, действующим являлось решение общего собрания о выборе управляющей компании – ООО «Городская управляющая компания – Гук 2».

На основании решений собрания от 14 марта 2016 г. с ООО «Городская управляющая компания – Гук 2» был заключен договор управления МКД от 19 октября 2016 г.

По сведениям, представленным суду Амуржилинспекцией, на основании судебных решений с 14 ноября 2014 г. МКД по ул. \*\*\* исключен из реестра многоквартирных домов, находящихся под управлением ООО «АВК», и включен в реестр многоквартирных домов, находящихся под управлением ООО «Городская управляющая компания – Гук 2».

Рассматривая доводы сторон, суд пришел к следующему.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений МКД установлен ст.ст. 44-48 ЖК РФ.

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, иное лицо, указанное в настоящей статье, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть

направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 1,1.1-1,2-3.3,4.2,4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ). При этом доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ).

В силу ч. 5 ст. 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным

на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался" (п.5.1 ст. 48).

Согласно техническому паспорту, общая площадь жилых и нежилых помещений дома по ул. \*\*\* составляет 6 539,4 кв.м.

Следовательно, кворум для признания общего собрания состоявшимся составляет 3 269,7 + 1 голос.

Проверка решений собственников, принятых в ходе оспариваемого собрания, показала, что при определении кворума установлено участие в собрании собственников, обладающих 3 573,48 голосов.

При этом суд принимает во внимание, что в случае участия в собрании одного из участников общей совместной собственности, учитывается общее количество голосов, соответствующее общей площади квартиры. В случае, если участие в собрании принимали участники общей долевой собственности, учету подлежат только та часть голосов, которая соответствует доле общей площади квартиры собственника, принявшего участие в собрании.

Суду не были представлены доказательства, подтверждающие наличие права собственности на жилые помещения дома у лиц, голосовавших в качестве собственников квартир №№ \*\*\* и \*\*\*. Данные квартиры были приватизированы в 1992 г. Алексеевым Е.Ф. и в 1998 г. Сидоренко О.И. соответственно. При этом участие в собрании принимали: по квартире № \*\*\* – Леонова Е.А., по кв. № \*\*\* – Павлоградская С.М., Павлоградский В.Э., Павлоградская К.В., Павлоградская И.В.

Сведений о государственной регистрации прав лиц, принявших участие в собрании от имени собственников квартир №№ \*\*\*,\*\*\*, в ЕГРН нет.

При таких обстоятельствах ввиду отсутствия необходимых доказательств, подтверждающих полномочия участников собрания, суд считает, что при опре-

деления кворума участников, не подлежат учету голоса, поданные указанными лицами, всего 105,2 кв.м. (52,3 кв.м. + 52,9 кв.м.).

Согласно ответу Управления ЖКХ Администрации г. Благовещенска на судебный запрос, представитель Управления не принимал участие в собрании собственников МКД по ул. \*\*\* в период с 27 октября 2016 г. по 06 ноября 2017 г.

С учетом изложенного, при подсчете голосов участников, принявших участие в общем собрании, не подлежат учету 150,4 голосов (соответствуют общей площади муниципальных жилых помещений – квартиры №№ \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*).

Суд не принимает во внимание заявления Русиновой Н.И. (кв.\*\*\*), Сюмака С.И. ( кв.\*\*\*), Васеевой М.В. ( кв.\*\*\*), Марченко Ю.С.( кв.\*\*\*), Шевела Н.Ф. ( кв. \*\*\*), Меновщиковой Л.Г. ( кв.\*\*\*), Тихоновой И.А. (кв.\*\*\*) о том, что они не подписывали решения по голосованию по решению собрания и об исключении из подсчета кворума голосов, поданных от их имени. Доказательств, подтверждающих сведения, изложенные в заявлениях, суду не представлено.<sup>43</sup>

Изменение позиции участника, принявшего участие в собрании, не является поводом для исключения голосов данного участника из общего количества голосов участников собрания.

Учитывая изложенное, суд считает, что, исходя из представленных ответчиками решений собственников, участие в собрании приняли собственники, обладающие 3 317,88 голосов (3573,48 – 105,2 – 150,4 = 3 317,88). Кворум для проведения собрания имелся для принятия решений по вопросам, не требующих квалифицированного большинства (более 2/3).

Судом установлено, что ряд вопросов, по которым проводилось голосование, не соответствует вопросам, указанным в сообщении о проведении собрания и в протоколе от 06 ноября 2016 г.

---

<sup>43</sup>Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 07.11.2017 года по делу № 2-146/17 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2017.

Так, из решений собственников усматривается, что в противоречие с порядком постановки вопросов повестки дня, изложенным в сообщении о проведении собрания, на голосование ставились различные вопросы под одними и теми же номерами -3 и 4.

Вопрос № 5 с различным текстом ставился дважды, во втором случае имел подвопросы № № 5.1,5.2, которые предусматривались информационным сообщением о проведении собрания в качестве подвопросов вопроса № 7.

Тексты вопросов № № 6,7 изложенные в решениях собственников соответствуют тексту вопросов № № 8,9 в сообщении о проведении собрания.

В целом содержание вопросов, постановленных на голосование ( указанных в решениях собственников) соответствовало вопросам, изложенным в сообщении о проведении общего собрания и итогам голосования, изложенным в протоколе от 06 ноября 2016 г., поэтому сам по себе факт вышеуказанных различий не свидетельствует о существенном нарушении процедуры проведения собрания.

В то же время, суд принимает во внимание следующее.

Согласно уведомлению, собрание должно проводиться в очно-заочной форме в период с 27 октября 2016 г. до 06 ноября 2016 г. 18 часов 30 минут.

Из пояснений Грибова В.А. в судебном заседании, следует, что инициативная группа собственников помещений МКД приняла решение о проведении общего собрания 25 октября 2016 г., а с 26 октября 2016 г. он ( Грибов) и другие начали уведомлять собственников о проведении общего собрания.

Следовательно, требования законодательства о заблаговременном ( не менее, чем за 10 дней) уведомлении собственников помещений МКД о проведении общего собрания были нарушены: так как голосование проводилось с 27 октября 2016 г., собственники должны были уведомляться о проведении общего собрания не позднее 16 октября 2016 г.

Данное нарушение суд считает существенным, учитывая объем повестки собрания, наличие споров по поводу легитимности ранее принятых решений общего собрания, значимость вопросов, включенных в повестку собрания.

Заслуживают внимания доводы истцов о том, что при той организации общего собрания, которая имела место, собственники помещений МКД были лишены возможности своевременно получить информацию, значимую для принятия ими обдуманных решений по повестке дня собрания.

Также заслуживают внимания различия в тексте повестки дня собрания, изложенные в уведомлении и в бланках решений, выданных собственникам для голосования. Эти различия затрудняют восприятие текстовой информации.

Существенное нарушение порядка созыва общего собрания влечет признание недействительными решений, принятых собранием, в силу п. 1 ч. 1 ст. 181.4 ГК РФ.

Кроме того, имеются иные основания для признания недействительными ряда оспариваемых решений, принятых общим собранием.

Так, согласно протоколу от 06 ноября 2016 г. и решениям большинства собственников, принявших участие в собрании, деятельность ООО «Городская управляющая компания – Гук 2» МКД признана неудовлетворительной (вопрос № 2), собственники отказались от услуг ООО «Городская управляющая компания – Гук 2» по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД (вопрос № 3 в решениях, решение по вопросу № 12 в протоколе).

Между тем, в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

В силу ч. 9 ст. 161, п. 1 ч. 5 ст. 162 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. В случае, указанном в части 1 ст. 162, договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

На момент возникновения спорных правоотношений собственниками по-

помещений МКД 19 октября 2016 г. был заключен договор управления с ООО «Городская управляющая компания – Гук-2». Данный договор не был признан недействительным, не был, расторгнут. 14 ноября 2016 г. Амуржилинспекция включила в реестр ООО «Городская управляющая компания –Гук 2» сведения об управлении домом № \*\*\* по ул. \*\*\* в г. Благовещенске.

Суду не представлено допустимых доказательств, подтверждающих, что на момент принятия оспариваемых решений, изложенных в протоколе от 06 ноября 2016 г., у собственников помещений МКД имелись основания для выводов о том, что управляющая компания ООО «Городская управляющая компания – Гук 2» нарушила условия договора управления, заключенного 19 октября 2016 г. Данный договор на дату начала голосования по вопросам повестки дня собрания действовал в течение 9 дней. Какие-либо конкретные факты неисполнения условий договора в протоколе собрания не приведено, претензии на ненадлежащее качество услуг на момент проведения общего собрания управляющей компании ООО «Городская управляющая компания – Гук 2» не предъявлялись.

При этих обстоятельствах решения собственников МКД, изложенные в протоколе от 06 ноября 2016 г. в части признания неудовлетворительной деятельности ООО «Городская управляющая компания – Гук 2» по управлению многоквартирным домом ( вопрос № 2), признании ООО «Городская управляющая компания – Гук-2» не приступившей к надлежащему исполнению обязанностей по управлению многоквартирным домом, в том числе по основанию не заключения (не подписания более 50% собственников) договора управления многоквартирным домом (вопрос № 3), об отказе от услуг данной управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (вопрос № 12), о выборе в качестве управляющей организации ООО «АВК (вопрос № 4), о заключении договора управления с ООО «АВК» и согласовании условий указанного договора ( вопрос № 5), об утверждении перечня работ услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для ООО «АВК» (вопрос № 6), об утверждении размера платы за жилое помещение ( вопрос № 7 с подвопросами №№ 7.1, 7.2), о сохранении порядка

предоставления услуг (вопрос № 8), о наделении Грибова В.А. полномочиями от имени собственников помещений многоквартирного дома на подписание договора управления с ООО «АВК» сроком на три года, дополнительных соглашений к договору (вопрос № 11 в части) противоречат требованиям действующего законодательства.

На момент принятия решений 06 ноября 2016 г. срок действия договора управления, заключенного с ООО «Городская управляющая компания – Гук 2» не истек.<sup>44</sup>

Указанные решения влекли существенные неблагоприятные последствия для истцов, так как в результате данных решений создавалась неопределенность в вопросах управления МКД, а также в расчетах за оказанные услуги по управлению МКД, содержанию общего имущества собственников помещений МКД.

Решение общего собрания по вопросу № 11, изложенному в протоколе от 06 ноября 2016 г. (в решениях собственников – вопрос № 8) в части наделения выбранного совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества принято в нарушение требований п.4.2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, так как отсутствовал необходимый квалифицированный кворум для принятия данного решения (2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме). Данное решение недействительно (ничтожно) по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 181.5 ГК РФ, как принятое в отсутствие необходимого кворума.

В связи с признанием недействительными решений общего собрания собственников МКД по вопросам заключения договора с ООО «АВК» договор об управлении общим имуществом МКД, заключенный 07 ноября 2016 г. с ООО «АВК» во исполнение решений собрания подлежит признанию недействительным на основании ст. 168 ГК РФ, как сделка, заключенная в нарушение закона

На основании ч. 1 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юри-

---

<sup>44</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 07.11.2017 года по делу № 2-146/17 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2017.

дических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Заявленный иск подлежит удовлетворению.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчиков в пользу Артюховой Н.Г. в счет возмещения судебных расходов по уплате государственной пошлины подлежит взысканию по 150 рублей с каждого.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд решил, иск удовлетворить.<sup>45</sup>

Нарушений при проведении собраний избежать сложнее, но всё-таки это возможно. Прежде всего, надо предусмотреть в доме общедоступное место, где будут размещать важную для жильцов информацию. Дублировать её можно, разнося объявления о предстоящем собрании по почтовым ящикам жильцов или уведомляя их лично при обходе квартир. Автографы собственников на подписных листах подтвердят, что их проинформировали о собрании. Такие подписные листы надо приложить к протоколу учредительного собрания. Впоследствии по той же схеме стоит оповещать о проведении очередных и тем более внеочередных общих собраний.

Козлова Е.Б. подчеркивает, что не всегда есть возможность провести общее собрание, на котором лично присутствовали бы все собственники, — далеко не в каждом доме найдётся свободное помещение для этого. Но есть выход — заочное голосование. Здесь тоже существуют свои тонкости: чтобы жильцы осознали, под, чем им предлагают подписаться, нужно время. Поэтому, если голосование проходит заочно, необходимо заранее ознакомить собственников с вопросом, по которому им предстоит высказать своё мнение, и предусмотреть варианты ответа. Практика такова<sup>46</sup>: члены инициативной группы разносят по квартирам листы для голосования с повесткой собрания; назначается день, когда собственники смогут задать интересующие их вопросы. В таком случае жители дома будут осведомлены о тех решениях, которые надо принять, и подделывать подписи окажется нелегко.

---

<sup>45</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 07.11.2017 года по делу № 2-146/17 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2017.

<sup>46</sup> Козлова Е.Б. Договор управления многоквартирным домом и бремя собственника по содержанию имущества. Законы России: опыт, анализ, практика. 2016.

Следующая проблема связана с формальными требованиями к создаваемому ТСЖ. Требования эти продиктованы наукой управления и простой человеческой логикой. В товарищество могут объединяться жители нескольких домов, но при соблюдении двух условий: придомовые территории данных строений имеют общую границу, число квартир в этих зданиях в сумме не превышает 30. Если вам предложили стать членом сложносоставного ТСЖ, проверьте, с кем предстоит объединиться - с соседней пятиэтажкой или с высотным домом через дорогу.

Корнеева И.Л. считает, что если ТСЖ создано по всем правилам, это ещё не означает, что у вас не будет проблем. Высшим органом управления ТСЖ является общее собрание его членов. Оно правомочно решать любой вопрос, касающийся функционирования товарищества. Например, собрание утверждает бюджет ТСЖ, устанавливает размер взносов, принимает в члены товарищества и исключает из них. Общие собрания собственников проводят не слишком часто — раз в квартал или полугодие. Текущими оперативными делами занимаются правление и председатель товарищества. Они должны быть людьми деятельными и не слишком загруженными другой работой, иначе решение общедомовые проблем отойдёт на второй план. Если найти таких лиц среди жильцов не удаётся, возможно, стоит поискать внешнего управляющего. С ним заключают договор, в котором оговаривают все параметры сотрудничества, и назначают ему зарплату.<sup>47</sup>

Председатель имеет право действовать без доверенности, если подписывает платёжные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением или общим собранием членов ТСЖ. Тщательный выбор председателя отчасти служит гарантией нормального функционирования товарищества.

Ещё одна гарантия этого — работа контрольно-ревизионной комиссии, формируемой из числа жильцов. В таком случае у них будет весьма действенный механизм влияния на работу исполнительных органов товарищества. Кон-

---

<sup>47</sup> Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации. учебное пособие. М.: Юристъ, 2014.

трольные полномочия комиссии распространяются на деятельность и председателя, и правления, и бухгалтера. Фактически такая комиссия — это своеобразный коллегиальный аудитор, поэтому для работы в ней надо выбирать наиболее дотошных членов ТСЖ, вникающих в каждую мелочь.

Подводя итог, отметим, что у ТСЖ есть будущее, но каким оно станет — зависит от самих собственников. Если вы и ваши соседи готовы учиться управлять собственным имуществом, тогда товарищество — подходящий вариант сделать свой дом комфортным и уютным.

Главным плюсом УК является то, что большинство вопросов, касающихся обслуживания дома, решаются без непосредственного участия жильцов. В качестве второго положительного момента можно привести тот факт, что при наличии нескольких должников по квартплате, необходимые работы все равно с большой вероятностью будут выполняться.

Что касается минусов, то краеугольным камнем при таком подходе являются деньги. УК никак не заинтересована в том, чтобы снизить расходы жильцов на обслуживание дома. Кроме того, несмотря на то, что теоретически УК должна отчитываться о тратах, ее финансовая деятельность в большинстве случаев остается для жильцов закрытой. То есть они не имеют возможности отследить, куда были потрачены средства и сколько их поступило. Третьим минусом является то, что качество обслуживания дома у УК стоит обычно не на первом месте. При выборе подрядных организаций на первое место выходит либо стоимость их услуг, либо личная договоренность. И, наконец, штат УК шире, чем у ТСЖ, а это означает дополнительные расходы на зарплаты сотрудников.

Из положительных сторон ТСЖ следует в первую очередь выделить экономичность. При грамотном подходе постоянными тратами станут лишь оплата уборки и вывоза мусора, а на текущий ремонт деньги будут собираться по мере необходимости. Второе: штат сотрудников ТСЖ меньше, а значит, их ежемесячное вознаграждение потребует меньших расходов, чем на зарплаты рабочим УК. Третье: вся финансовая деятельность ТСЖ прозрачна, каждый из жиль-

цов может непосредственно влиять на все доходы и расходы дома. Четвертое: ТСЖ принимает решения о ремонте или благоустройстве оперативно, жильцам не придется унижаться и дожидаться, пока УК согласится, что с холодов в подъезде или щербатыми ступенями надо что-то делать. Если результат действий одной подрядной организации не понравился жильцам, они спокойно могут нанять другую, в то время как с УК придется судиться, чтобы доказать, что нанятые ими рабочие сделали плохо. Пятое: грамотный подход и деловая хватка управляющего может организовать жильцам существенные льготы по квартплате за счет аренды рекламных мест в подъезде и на доске объявлений.

Однако без минусов тоже не обойтись. Первый: ТСЖ отнимает время, поскольку требует частых собраний всех жильцов. Второй: грамотный, ответственный и честный управляющий ТСЖ — большая редкость. Третий: некоторые разовые работы ТСЖ обойдутся дороже, поскольку подрядным организациям невыгодно ездить на одиночные заказы.

За УК голосуют обычно равнодушные или занятые люди, которым неважно, сколько их средств будет потрачено и насколько рационально. УК выгодна в том случае, если человеку совершенно неважно, работают ли лифты, как часто приходит уборщица и вывозят мусор.

Седугин П.И. объясняет, что лучше ТСЖ или УК, имеет смысл разобрататься в особенностях каждого дома, и прежде всего в таких экономических показателях как:

1. Площадь дома.
2. Инициативность будущих членов (собственников).
3. Степень износа конструкций дома.
4. Инфраструктура района, где расположен дом, в части восполнения общего баланса посредством размещения рекламы, платежей рассматривать персонально.<sup>48</sup>

Очевидно, далеко не всегда в ТСЖ найдется человек, готовый взять на

---

<sup>48</sup> Седугин П.И. Жилищное право: учебник для вузов. М.: Норма, 2014.

себя решение всех вопросов, связанных с организацией нормального функционирования многоквартирного дома. Это не только занимает много времени, но и требует соответствующих знаний и опыта; предполагает большую ответственность не только за себя и свои действия, но и за всех остальных жильцов. Правильный выбор УК снимает с жильцов проблемы по организации обслуживания дома, позволяет оперативно решать большинство вопросов, более эффективно распоряжаться средствами ТСЖ. Правда, при таком способе управления собственникам придется вникать во все тонкости договорных отношений между частными организациями. Именно договор будет основным документом, регулирующим взаимоотношения сторон.

Тихомиров М.Ю. подчеркивает, что основным преимуществом УК является обладание более значительными ресурсами, чем в любом ТСЖ, причем как финансовыми и административными, так и кадровыми. Штат профессионалов позволяет оперативно решать практически любые вопросы по обслуживанию дома, оказывает юридическую и бухгалтерскую поддержку правлению ТСЖ и несет ответственность перед собственниками за качество предоставляемых услуг.<sup>49</sup> Специалисты УК имеют достаточную подготовку, чтобы контролировать технический персонал, качество услуг, предоставляемых монополистами и другими организациями, отслеживать изменения в федеральном и местном законодательстве и своевременно проводить их в жизнь. Помимо прочего, УК существенно экономит время председателя и правления ТСЖ, и – психологический момент – повышает доверие к председателю. Это вполне объяснимо: если председатель ТСЖ действует в одиночку, он нередко оказывается как бы на противоположной от собственников стороне, могут возникнуть сомнения в эффективности его работы. Если домом управляет приглашенная организация, председатель выступает в интересах всех собственников, от их имени и на их стороне.

Нередко собственники требуют от председателя ТСЖ быстрых и види-

---

<sup>49</sup> Тихомиров М.Ю. Товарищество собственников жилья: практическое пособие. М.: Изд. Тихомирова М.Ю. 2015.

мых результатов работы: свежее покрашенных стен в подъездах, отремонтированных потолков. И не всегда, получается, объяснить, что ремонта, прежде всего, требуют изношенные коммуникации, протекающая кровля или затопленный подвал. Средств, которые накапливаются на расчетном счете отдельно взятого ТСЖ, как правило, недостаточно для таких дорогостоящих работ. Требуются либо дополнительные затраты (взносы членов ТСЖ), либо много времени для того, чтобы накопить достаточную сумму. УК располагает некоторыми денежными резервами, которые позволяют проводить некоторые виды работ в первую очередь, например, если только что принятый старый дом нужно подготовить к отопительному сезону (а по новым правилам, принятым городской Межведомственной комиссией, сдавать дома подготовленными к эксплуатации в отопительный сезон обязаны все собственники, включая и ТСЖ. Неподготовленный и не сданный вовремя дом влечет за собой административную ответственность).

К положительным моментам можно отнести и способность УК составлять перспективные планы по ремонту и обслуживанию дома.

Конечно, у УК больше возможностей оказать определенное воздействие на неплательщиков, которые есть почти в каждом доме, основанием которого является договор. В договоре прописываются обязанности сторон (например, УК обязана организовать обслуживание МКД, а жильцы обязаны своевременно оплачивать услуги управленцев и т.д.) и их права. Так что собственникам придется учиться внимательно, читать все пункты договора.

Дело № 2-553/2018 по иску ООО «Белогорский расчетно-кассовый центр» к Королеву Р.А. о взыскании долга, установил, что ООО «Белогорский расчетно-кассовый центр» обратилось в суд с иском, уточнив исковые требования, указало, что по договору приватизации от 14 августа 2007 г. квартира № \*\*\* в доме № \*\*\* мкр. \*\*\* в г. Белогорске была передана в собственность Королева С.А.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 11.01.2018 года по делу № 2-553/2018 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2018.

Королев С.А. умер. На основании свидетельства о праве на наследство по закону от 28 сентября 2015 г. наследником Королева С.А. и собственником указанной квартиры является ответчик.

На основании решения собственников помещений дома № \*\*\* в мкр. \*\*\* г. Белогорска от 30 сентября 2013 г. с ООО «Производственно-жилищный трест» заключен договор управления многоквартирным домом, ООО «Производственно-жилищный трест» предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества указанного дома.

На основании договоров, заключенных управляющей организацией и ресурсоснабжающими компаниями с истцом, на истца возложена обязанность вести претензионную работу по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

За период с 01 января 2015 г. по 31 июля 2015 г. ответчик не оплатил жилищно-коммунальные услуги.

Уточнив исковые требования, истец требует взыскать с ответчика: долг по оплате жилищно-коммунальных услуг за период с 01 января 2015 г. по 31 июля 2015 г. – 29 215 рублей 01 копейку, в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины – 1 076 рублей 45 копеек.

В судебное заседание представитель истца не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие.<sup>51</sup>

Ответчик в судебное заседание не явился. О дне рассмотрения дела уведомлялся по последнему известному суду месту жительства, которое было указано ответчиком в заявлении об отмене заочного решения.

Корреспонденция возвращена в суд органом почтовой связи за истечением срока хранения, так как адресат не выполнил действия, необходимые для принятия корреспонденции.

Учитывая изложенное, на основании ч. 1 ст. 165.1 ГК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика.

---

<sup>51</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 11.01.2018 года по делу № 2-553/2018 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2018.

Исследовав материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что по договору приватизации от 14 августа 2007 г. квартира № \*\*\* в доме № \*\*\* мкр. \*\*\* в г. Белогорске была передана в собственность Королева С.А.

23 января 2015 г. Королев С.А. умер.

Согласно ч. 1 ст. 1110 ГК РФ при наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил настоящего Кодекса не следует иное.

В силу ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Статьей 1175 ГК РФ установлено, что наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно (статья 323). Каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Таким образом, из анализа указанных правовых норм следует, что в состав наследства входят, в том числе, принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства имущественные права и обязанности. Наследник должника при условии принятия им наследства становится должником перед кредитором в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Согласно ч.ч. 1, 2, 4 ст. 1152, ч. 1 ст. 1153 ГК РФ для приобретения наследства наследник должен его принять.

Принятие наследником части наследства означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось. Не допускается принятие наследства под условием или с оговорками.

Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной реги-

страции.

Принятие наследства осуществляется подачей по месту открытия наследства нотариусу или уполномоченному в соответствии с законом выдавать свидетельства о праве на наследство должностному лицу заявления наследника о принятии наследства либо заявления наследника о выдаче свидетельства о праве на наследство.

В силу ч. 1 ст. 1154 ГК РФ наследство может быть принято в течение шести месяцев со дня открытия наследства.

Из свидетельства о праве на наследство по закону от 28 сентября 2015 г. следует, что наследником Королева С.А. является ответчик.

Также из материалов наследственного дела следует, что наследственное имущество состоит из квартиры, расположенной по адресу: \*\*\*

Сумма долга, предъявленная истцом ко взысканию, менее стоимости наследственного имущества, принятого ответчиком, что подтверждается договором купли-продажи от 26 июля 2016 г., в соответствии с которым Королев Р.А. продал указанную квартиру за 1 000 000 рублей.

В соответствии с ч. 3 ст. 30, ч.ч. 3, 7 ст. 31 ЖК РФ собственник несёт бремя содержания своего имущества.

Согласно ч. 1, п.п. 5 ч. 2 ст. 153, п. 1 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ собственник жилого помещения обязан своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, которая включает в себя, в том числе: плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги (плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

В силу ч. 1 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

На основании договоров, заключенных управляющей организацией и ресурсоснабжающими компаниями с истцом (от 01 мая 2013 г., 01 сентября 2015 г., 15 февраля 2016 г., 01 марта 2013 г.), на истца возложена обязанность вести претензионную работу по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги.<sup>52</sup>

Доводы истца в данной части ответчиком не оспаривались и не опровергнуты.

При обстоятельствах, изложенных выше, суд считает обоснованными доводы истца о том, что у ответчика имеется обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг в период, указанный истцом (в том числе, по оплате долга, умершего собственника Королева С.А.).

Доказательства, подтверждающие факт полной и своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг, за указанный в иске период, ответчик не представил.

Расчет долга выполнен истцом правильно, доказательств, опровергающих данный расчет, ответчик не представил.

Заявленный иск обоснован и подлежит удовлетворению.

На основании ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины подлежит взысканию – 1076 рублей 45 копеек.

Руководствуясь ст.ст. 194- 199 ГПК РФ, суд решил, взыскать с Королева Р. А. в пользу ООО «Белогорский расчетно-кассовый центр»: долг по оплате жилищно-коммунальных услуг за период с 01 января 2015 г. по 31 июля 2015 г. включительно - 29 215 рублей 01 копейку, в счет возмещения расходов по уплате государственной пошлины - 1 076 рублей 45 копеек.

К основным критериям выбора УК можно отнести опыт работы (желательно узнать, чем компания занималась раньше); количество обслуживаемых домов; количество и квалификацию персонала. Хорошо, если компания сможет

---

<sup>52</sup> Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 11.01.2018 года по делу № 2-553/2018 // Архив Благовещенского городского суда Амурской области, 2018.

показать председателю или правлению ТСЖ дом со сходными признаками, который она уже обслуживает. Нужно поговорить с жильцами такого дома, послушать их отзывы. Стоит спросить о специализированной технике или о договорах с обслуживающими организациями. Рекомендуется также уделить внимание тому спектру услуг, которые оказывает управляющая компания. Очень хороший признак, если коммерческие фирмы доверяют управляющей компании свои объекты.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подведя итоги проделанной работы, необходимо обобщить и структурировать выявленные правовые категории, необходимые для понятия механизма управления МКД, обозначить их роль, а также предложить пути решения проблем в жилищном законодательстве.

Вопрос управления МКД сегодня является особенно актуальным. Долгое время не существовало нормативной базы, полностью отвечающей современным требованиям функционирования системы ЖКХ. Вступивший в действие с 1 марта 2005 года Жилищный кодекс РФ практически полностью изменил представление об управлении МКД.<sup>53</sup> Произошло разделение функций управления жилищным фондом и его обслуживания, начали развиваться принципы конкуренции в сфере обслуживания жилья.

ЖК устанавливает три следующих способа управления МКД:

1. Путем непосредственного управления собственниками помещений в многоквартирном доме.

Выбирая эту форму, управлением вашего дома не будет заниматься никто, кроме вас самих. Каждый собственник должен будет сам напрямую заключать договоры с организациями, предоставляющими услуги на газ, свет, воду, вывоз мусора и другие. Однако все собственники могут отдать это право «избранному» жильцу, который и будет заключать все договоры. Такая форма будет удобна для небольших домов, если между жильцами есть взаимопонимание. Недостатком этой формы управления является то, что самостоятельный выбор организаций, которые будут предоставлять вам свои услуги, может быть некомпетентным. Жильцы рискуют связаться с поставщиком некачественных услуг, невозможность участия в программе по капитальному ремонту дома, которая предусмотрена ФЗ № 185.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

<sup>54</sup> Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 30. Ст. 3799.

2. ТСЖ жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Эти две формы ЖК объединяет в один пункт, поскольку ТСЖ и жилищный строительный кооператив – это практически одно и то же. Разница лишь в том, что ТСЖ – это более современная форма добровольного объединения граждан. Принцип существования у обеих форм одинаковый: собственники выбирают из своего числа правление и через него распоряжаются своими деньгами и управляют домом. ТСЖ как юридическое лицо заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями по тарифам, установленным органами власти.

К созданию ТСЖ идет вся жилищная реформа. Считается, что это наиболее удобный вариант управления домами. Благодаря ТСЖ происходит некое деление ответственности. Все вопросы решаются сообща: сколько тратить на ремонт подъезда, как распорядиться земельным участком, сколько откладывать на капремонт и так далее.

### 3. Управляющей организацией.

В этом случае собственники заключают договор с частной компанией, которая будет отвечать перед вами за весь спектр жилищно-коммунальных услуг. В свою очередь она заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями (которые предоставляют газ, свет, увозят мусор) по тарифам, установленным органами власти. Из этого вытекает главное преимущество такой формы управления.

УК – это предприятие, специализирующееся на этой деятельности. Другими словами, выбирая такую форму управления, вы доверяетесь профессионалам, которые выберут для вас качественного поставщика услуг. Таким образом, вы избегаете риска, с которым могли бы столкнуться, выбирая форму непосредственного управления.

Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуще-

ством, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Помимо доработки жилищного законодательства требуется развитие других и смежных с ним отраслей права, таких как гражданского, гражданского процессуального, градостроительного, административного, муниципального.

Также необходимо проведение комплексной политики по увеличению финансирования бюджетных средств на ремонт МКД, по улучшению материального благополучия жильцов, проживающих в таких домах, и стимулированию их к более активной гражданской позиции при осуществлении управления общим имуществом.

Что же касается контроля над деятельностью УК и ТСЖ со стороны граждан, то в соответствии с правилами оказания коммунальных услуг, ЖК РФ, у собственников есть право, в случае если какая-то из услуг не оказывается, либо оказывается ненадлежащим образом потребовать произведения перерасчета и не оплачивать некачественно оказанные услуги. К сожалению, многие потребители этих услуг не знают своих прав, либо не реализуют их в силу бесперспективности противодействия существующей системе.

«ЖКХ является сферой, непосредственно связанной с благосостоянием населения, удовлетворением его жизнеобеспечивающих потребностей, главной задачей государства сейчас является достижение равновесия между интересами государства и человека, снятие социальной напряженности, достижение конечной цели - повышение качества жизни людей».

Подводя итог работы, нужно отметить, что новое жилищное законодательство меняет наше представление об управлении многоквартирным домом. В ст. 161–163 говорится, что теперь каждый собственник в праве сам определить УК для своего дома. При этом жители получают право образовать ТСЖ и управлять своим имуществом самостоятельно или же нанять управляющего.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### I Правовые акты

- 1 Конституция РФ, принятая всенародным голосованием 12.12.1993 (ред. от 21.07.2014) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 01.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 52 (1 ч.). – Ст. 5496.
- 3 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
- 4 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2000. – № 32. – Ст. 3340.
- 5 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях" от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.01.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. - № 1 (ч. 1). - Ст. 1.
- 6 Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18.12.2001 № 174-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 52 – Ст. 4921.
- 7 Федеральный конституционный закон от 17.12.1997 № 2-ФКЗ (ред. от 28.12.2016) "О Правительстве Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. – 1997. - № 51. - Ст. 5712.
- 8 Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 15.
- 9 Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (с изм. и доп., вступ. в силу с 27.01.2018) // Собрание законодатель-

ства РФ. - 2001. - № 33 (часть I). - Ст. 3431.

10 Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О некоммерческих организациях" // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 3. - Ст. 145.

11 Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об исполнительном производстве" // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 41. – Ст. 4849.

12 Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1998. - № 7. - Ст. 785.

13 Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 48. – Ст. 5711.

14 Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 40. – Ст. 3822.

15 Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 30. – Ст. 3799.

16 Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О теплоснабжении" (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 31. – Ст. 4159.

17 Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650.

18 Закон РФ от 19.06.1992 № 3085-1 (ред. от 02.07.2013) "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Феде-

рации" // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1992. – № 30. – Ст. 1788.

19 Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 20.12.2017) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // Бюллетень нормативных актов. – 1992. - № 1.

20 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 46 "О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов" (вместе с "Методикой определения нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов") // Собрание законодательства РФ. – 2006. - № 6. - Ст. 701.

21 Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 04.03.2015) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" // Российская газета. – 2006. – 22 февраля. - № 37.

22 Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (ред. от 27.02.2017) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" // Собрание законодательства РФ. – 2010. - № 40. - Ст. 5064.

23 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 02.08.2016) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 6. - Ст. 702.

24 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 09.09.2017) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // Собрание законодательства РФ. – 2006. - № 34. - Ст. 3680.

25 Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от

16.01.2008) "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 5. - Ст. 546.

26 Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) // Российская газета. - 2003. - 23 октября. - № 214.

## II Специальная литература

27 Алексеева, М.М. Планирование деятельности фирмы / М.М. Алексеева. – М.: Финансы и статистика, 2014. – 248с.

28 Алексей, П.В. Жилищное право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция». - 6-е изд., перераб. и доп. / П.В. Алексей. - М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2015. - 383с.

29 Батлер, Ст. Кондоминиум как форма собственности на недвижимость / Ст. Батлер // Вопросы экономики. - 2014. - №7. – 412с.

30 Бородушко, И.В. Стратегическое планирование и контроллинг. – СПб.: Питер, 2014г. -192с.

31 Бухалков, М.И. Планирование на предприятии: учебник / М.И. Бухалков. – М.: ИНФРА-М, 2014. - 416с.

32 Василенко, И.А. Государственное и муниципальное управление: учебное пособие / И.А. Василенко. – М.: Гардарики, 2016. – 273с.

33 Владимирова, Л.П. Прогнозирование и планирование в условиях рынка: учебное пособие. – М.: Дашков и К, 2016. – 400с.

34 Голубев, А.В. Обязательства собственников жилых помещений в многоквартирном доме по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги / А.В Голубев. - Законодательство и экономика. – 2014. - № 2. – 119с.

35 Горемыкин, В.А. Процесс и организация планирования на предприятии // Справочник экономиста. – 2015. - № 2. – 819 с.

36 Грудцына, Л.Ю. Защита жилищных прав по новому Жилищному кодексу, 2-е изд., доп. / Л.Ю. Грудцына. - М.: Изд-во Эксмо, 2015. – 208 с.

37 Густова, Р.Н. ТСЖ: обязателька или вариант реального расчета / Р.Н. Густова. – 2009. - №1. – 119с.

38 Долгушина, О.В. Хозяева в дома – сами жильцы... / О.В. Долгушина, В.А. Варнаков, А.Б. Ужegov // Учет в бюджетных и некоммерческих организациях. - 2005. - № 14. – 254 с.

39 Ермолаева, Е.В. Управляющая организация - исполнитель коммунальных услуг / Е.В. Ермолаева // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2016. - № 3. - 300 с.

40 Ермолаева, Е.В. Управляющая организация ремонтирует дом / Е.В. Ермолаева // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2016. - № 9-10. – 1422 с.

41 Залесский, В.В. Комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" / В.В. Залесский. - М., 2014. – 325 с.

42 Иванов, А.П. Комплексное развитие жилищно-коммунального хозяйства городов и сел / А.П. Иванов - М.: Стройиздат, 2015. - 160с.

43 Каменева, Е.А. Управляющая компания в жилищной сфере: правовые, экономические и финансовые аспекты / Е.А. Каменева, С.В. Шейкин // Вестник Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа. – 2016. - № 6. – 307с.

44 Карпова, А.В. Товарищество собственников жилья: особенности бухгалтерского и налогового учета / А.В. Карпова. - Консультант бухгалтера. - 2008. - № 1. – 1119 с.

45 Кириллова, Э.Я. Товарищество собственников жилья: Практическое пособие. М., 2014г. -230с.

46 Кирсанов, С. А. Возможности совершенствования предоставления жилищно-коммунальных услуг на основе зарубежного опыта / С.А. Кирсанова // Экономика города в инновационном измерении: инвестиции, имущество, городское хозяйство: сб. науч. тр. – СПб.: СПбГИЭУ, 2014. – 258с.

47 Козлова, Е.Б. Договор управления многоквартирным домом и бремя

собственника по содержанию имущества / Е.Б. Козлова. - Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016 г. - №3. – 1117с.

48 Корнеева, И.Л. Жилищное право Российской Федерации: учебное пособие / И.Л. Корнеева. - М.: Юристъ, 2014. – 269с.

49 Крашенинников, П.В. Кондоминиумы. Общая собственность в многоквартирных домах / П.В. Крашенинников, Н.В. Маслов. - М.: «СПАРК», 2015. – 153 с.

50 Крупицкий, М.Л. Экономика, организация и планирование жилищного хозяйства / М.Л. Крупицкий. – М.:, Стройиздат, 2017г. -191с.

51 Малеева, Т. В. Жилищно-коммунальные услуги: проблемы рыночных отношений / Т.В. Малеева // Экономика города в инновационном измерении: инвестиции, имущество, городское хозяйство: сб. науч. тр. – СПб.: СПбГИЭУ, 2015. – 289с.

52 Седугин, П.И. Жилищное право: учебник для вузов / П.И. Седугин. - М.: Норма, 2014. – 320с.

53 Тихомиров, М.Ю. Товарищество собственников жилья: Практическое пособие / М.Ю. Тихомиров. -М.: Изд. Тихомирова М.Ю. 2015. – 279с.

### III Правоприменительная практика

54 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 07.11.2017 года по делу № 2-146/17 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rospravosudie.com/> - 13.12.2017.

55 Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 11.01.2018 года по делу № 2-553/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rospravosudie.com/> - 14.12.2017.