

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

Зав. кафедрой

Т.А. Зайцева
«22» февраля 2019 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Правовое регулирование управления общим имуществом многоквартирного дома в Российской Федерации: проблемы и перспективы

Исполнитель

студент группы 521 узб1 21.02.2019 Игнатов А.В. Игнашев

Руководитель

к.ю.н., доцент 21.02.2019 Зайцева Т.А. Зайцева

Нормоконтроль


21.02.19 Громова О.В. Громова

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

Зав. кафедрой

« 15 »  Т.А. Зайцева
2018 г.

З А Д А Н И Е

К бакалаврской работе студента Игнашева Алексея Викторовича.

1. Тема бакалаврской работы: Правовое регулирование управления общим имуществом многоквартирного дома в Российской Федерации: проблемы и перспективы

(утверждена приказом от 20 ноября 2018 г. № 2725-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 10 февраля 2019 г.

3. Исходные данные к бакалаврской работе: Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ специальная юридическая литература, правоприменительные акты.

4. Содержание бакалаврской работы (перечень подлежащих разработке вопросов): общая характеристика правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома в Российской Федерации, проблемы соотношения и разграничения ст. 36 ЖК РФ.

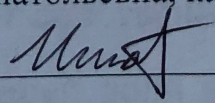
5. Перечень материалов приложения: нет.

6. Консультанты по бакалаврской работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет.

7. Дата выдачи задания: 15 октября 2018 г.

Руководитель бакалаврской работы: Зайцева Татьяна Анатольевна, канд. юрид. наук, доцент.

Задание принял к исполнению: 15 октября 2018 г.


(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 62 с., 76 источников.

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ, МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ, УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ, СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ, ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

В современном мире с постоянным изменением жилищного законодательства простому обывателю бывает сложно уследить за всеми нововведениями и изменениями. В 2005 году вступил в силу новый Жилищный кодекс Российской Федерации и с этого момента собственникам помещений многоквартирных домов стали принадлежать иные помещения многоквартирного дома на праве общей долевой собственности, а частности, подвальные помещения, чердаки, межлестничные пролёты, лестницы и прочие элементы.

Однако, при наличии определенных положительных моментов приходится констатировать несовершенство правовой регламентации жилищного законодательства в части регулирования отношений по управлению общим имуществом многоквартирного дома, в частности, отсутствует системность подхода между нормативными актами по вопросу, связанному с механизмом реализации правомочий и исполнения обязанностей собственников по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома, препятствующий их эффективно-му и всестороннему осуществлению.

Этим и обусловлена актуальность настоящей бакалаврской работы.

Объектом исследования настоящей работы являются общественные отношения, урегулированные правовыми нормами, складывающиеся в правовом поле управления общим имуществом многоквартирного дома. Предметом настоящего исследования выступает жилищное законодательство Российской Федерации, судебная практика по данному направлению, а также специальная научная юридическая литература.

Целью исследования является выявление проблем и перспектив развития правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома в Российской Федерации, путем анализа действующего жилищного законодательства и судебной практики по исследуемому вопросу.

Достижение поставленной цели обусловлено следующими задачами, таковыми являются:

- изучение теоретико-правовых норм регулирования общего имущества многоквартирного жилого дома;
- раскрытие содержания понятия «управление общим имуществом» в многоквартирном жилом доме;
- уточнение способов управления общим имуществом многоквартирного жилого дома;
- изложение проблем реализации права собственниками по управлению общим имуществом в многоквартирном жилом доме по средством анализа судебной практики;
- формирование доводов в отношении перспектив развития жилищного законодательства в части управления собственниками своим имуществом;
- правовая оценка возможного увеличения бремени содержания общего имущества с указанием на коллизию норм жилищного, гражданского и градостроительного законодательства.

Для достижения поставленной цели использовались методы исследования: общенаучный, специальный и специально-юридический методы.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| Введение | 6 |
| 1 Правовое регулирование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома | 10 |
| 1.1 Понятие и виды общего имущества многоквартирного дома | 10 |
| 1.2 Права и обязанности собственников жилых и нежилых помещений по содержанию и управлению общим имуществом | 16 |
| 2 Управление общим имуществом в многоквартирном доме | 22 |
| 2.1 Общее собрание собственников помещений как орган управления многоквартирным домом | 22 |
| 2.2 Способы управления многоквартирным домом | 26 |
| 3 Проблемы реализации собственниками помещений в многоквартирном доме прав по управлению общим имуществом в таком доме | 37 |
| 3.1 Особенности реализации права собственности на общее имущество в многоквартирном доме | 37 |
| 3.2 Перспективы развития законодательства, регулирующего управление общим имуществом многоквартирного дома | 37 |
| Заключение | 48 |
| Библиографический список | 53 |

ВВЕДЕНИЕ

В современном мире с постоянным изменением жилищного законодательства простому обывателю бывает сложно уследить за всеми нововведениями и изменениями. В 2005 году вступил в силу новый Жилищный кодекс Российской Федерации и с этого момента собственникам помещений многоквартирных домов стали принадлежать иные помещения многоквартирного дома на праве общей долевой собственности, а частности, подвальные помещения, чердаки, межлестничные пролёты, лестницы и проч.

Однако, при наличии определенных положительных моментов приходится констатировать несовершенство правовой регламентации жилищного законодательства в части регулирования отношений по управлению общим имуществом многоквартирного дома, в частности, отсутствует системность подхода между нормативными актами по вопросу, связанному с механизмом реализации правомочий и исполнения обязанностей собственников по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома, препятствующий их эффективно и всестороннему осуществлению; многие положения жилищного законодательства в части управления общим домовым имуществом трактуются неоднозначно, и как вытекающее обстоятельство – злоупотребление правом со стороны управляющих организаций, осуществляющих управление общим имуществом собственников многоквартирных домов. Полагаем, что данные факты лежат в основе правовой природы проблем между выстраиванием правовых взаимоотношений между собственниками многоквартирных жилых домов, управляющими организациями и товариществом собственников жилья (ТСЖ) в части пользования, распоряжения и управления общим имуществом, или установления дополнительных платежей, не соотносимых с реально складывающимися ценами на аналогичные виды услуг субъекта.

Разрешение подобных правовых вопросов считается реальным при выявлении правовой природы определенного вида или способа управления, находящимися в прямой связи с правами и обязанностями собственников многоквартир-

тирных домов, уточнения места в управления общим имуществом, опираясь на положительный опыт правового регулирования всех видов управления, определения механизма реализации прав собственников на общее домовое имущество и эффективного инструмента управления общим имуществом собственников.

С момента принятия Жилищного кодекса РФ, вопросы управления общим имуществом активно обсуждаются учеными и практиками. Многие из вопросов выделяют ,затронутый в данной выпускной работе, правовой аспект управления как его неотъемлемую часть и основу успешного функционирования и применения описанных норм как в судебной, так и в общей практике его применения. Вместе с тем, реформирование системы жилищно-коммунального хозяйства служит основой для внесения уточнений и корректировок в существующие положения и нормы с целью оптимизации системы управления многоквартирным домов в целом, не являющимся результатом ущемления прав собственников и способствующий усилению конкуренции со стороны управляющих организаций на рынке.

Полагаясь на вышеуказанное, уточним о необходимости внесения конкретных рекомендаций в действующие нормативно-законодательные акты, так как по одним и тем же правовым нормам складывается неоднозначная судебная практика.

Если правовая значимость в разрешении данной ситуации и возникших проблем управления многоквартирным домом, а именно, управление общим имуществом в какой-то степени нами установлена, то акцентируем внимание на социальной составляющей затронутой темы выпускной работы.

По нашему мнению, социальная значимость выражается в несогласованности положений, создающих трудности для разрешения споров по управления общим имуществом, а также недостаточность теоретических разработок ряда основных задач, связанных с правоприменением норм права собственниками и управляющими организациями при управлении общим имуществом.

Считаем, что вышеизложенное свидетельствует об актуальности выбранной темы данной бакалаврской работы.

Цель исследования бакалаврской работы заключается в комплексном изучении теоретических, нормативно-правовых основ и практических проблем реализации управления общим имуществом собственниками помещений в многоквартирном доме.

Достижение поставленной цели обусловлено следующими задачами, таковыми являются:

- изучение теоретико-правовых норм регулирования общего имущества многоквартирного жилого дома;
- раскрытие содержания понятия «управление общим имуществом» в многоквартирном жилом доме;
- уточнение способов управления общим имуществом многоквартирного жилого дома;
- изложение проблем реализации права собственниками по управлению общим имуществом в многоквартирном жилом доме по средством анализа судебной практики;
- формирование доводов в отношении перспектив развития жилищного законодательства в части управления собственниками своим имуществом;
- правовая оценка возможного увеличения бремени содержания общего имущества с указанием на коллизию норм жилищного, гражданского и градостроительного законодательства.

В основу научного исследования, проведенного в рамках настоящей работы легли Конституция РФ, законодательные и подзаконные акты, постановления пленумов Верховного суда РФ, правоприменительная практика и другие нормативные источники, регулирующие отношения жилищного законодательства.

Объектом исследования бакалаврской работы выступают общественные отношения в сфере законодательного регулирования управления многоквартирным домом.

Предметом – нормы действующего законодательства, регулирующего рассматриваемый институт.

Теоретическую основу выпускной квалификационной работы составляют труды специалистов по теории права, гражданскому, жилищному и земельному праву, в частности: В.А. Белова, А.Ю. Кабалкина, О.М. Козырь, П.В. Крашенинникова, А.И. Масляева, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, Е.А. Суханова и др.

Методологическую базу исследования составили общенаучные методы познания, включающие анализ и синтез, абстрагирование и обобщение, комплексный подход и другие, а также частные методы исследования исторический, формально-логический, сравнительно-правовой.

1 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1.1 Понятие и виды общего имущества многоквартирного дома

Понятие общей собственности разъяснены в ст. 244 Гражданского кодекса РФ, где указано, что собственность, являясь объектом права, принадлежит собственнику, субъекту. Когда имущество принадлежит одновременно нескольким собственникам, то на такое имущество возникает общая собственность. Общая собственность не имеет единого носителя права, а принадлежит одновременно нескольким субъектам – сособственникам. Объектом права общей собственности, как и любого другого вида права собственности могут быть вещи индивидуально-определенные, например жилой дом, или совокупность таких вещей. Это может быть и предприятие в целом как имущественный комплекс, и вещи в составе наследства.

Право общей собственности - сложный правовой феномен, различные аспекты которого исследовались многими учеными-цивиристами. Как и право собственности, указанное понятие традиционно рассматривается в объективном и субъективном смысле. Определение права общей собственности в объективном смысле предполагает выделение группы общественных отношений, составляющих предмет его регулирования. Большинство современных авторов отмечают, что общая собственность, в отличие от государственной, муниципальной или частной собственности, не является самостоятельной формой собственности¹.

Специфической чертой долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме лиц, которым принадлежат на праве собственности помещения в соответствующем доме², регулируемой ст.ст. 289-290 ГК РФ³ и гл. 6 ЖК РФ, является ее зависимый характер, заключающийся в том, что права на соответствующее общее имущество не могут передаваться отдельно от права

¹ Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе. М., 1998. С. 230-231.

² Филатова У.Б. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Иркутск, 2006. 26 с.

³Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).

собственности на жилое помещение. Как отмечает Г.Ю. Малумов, общее имущество в данном случае не обладает самостоятельной оборотоспособностью, так как функционально привязано к помещениям и предназначено для их обслуживания. В связи с этим И.А. Дроздов сформулировал понятие «обслуживающей» долевой собственности, отметив, что её объект - обслуживающее имущество - следует рассматривать как принадлежность, а обслуживаемое имущество - как главную вещь, поскольку они связаны общим назначением. Это означает, что общее имущество следует судьбе обслуживаемых им помещений и может быть отчуждено только вместе с ними⁴.

Можно сказать, что Малогумов выделяет долевую собственность на общее имущество в многоквартирном доме лиц, которым принадлежат на праве собственности помещения в соответствующем доме как одну из разновидностей долевой собственности. При этом автор отмечает, что специфической чертой указанной долевой собственности, регулируемой ст. ст. 289-290 ГК РФ и 6 главой ЖК РФ, является ее зависимый характер, заключающийся в том, что права на соответствующее общее имущество не могут передаваться отдельно от права собственности на жилое помещение. Кроме того, общее имущество в данном случае не обладает самостоятельной оборотоспособностью, так как функционально привязано к помещениям и предназначено для их обслуживания. На основании этого И.А. Дроздов сформулировал понятие «обслуживающей» долевой собственности, отметив, что её объект - обслуживающее имущество - следует рассматривать как принадлежность, а обслуживаемое имущество - как главную вещь, поскольку они связаны общим назначением. Это означает, что общее имущество следует судьбе обслуживаемых им помещений и может быть отчуждено только вместе с ними.

Содержание права собственности сособственника на общую вещь, как и любого права собственности, составляют правомочия владения, пользования и распоряжения. В ст. ст. 246 и 247 ГК РФ предусматривается, что владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой соб-

⁴Малумов Г.Ю. Жилье и ваши права: консультации по жилищным вопросам. М.: Юстицинформ, 2008. 60 с.

ственности, осуществляются по соглашению всех ее участников⁵. Следовательно, ограничение права собственности участника общей долевой собственности состоит в необходимости согласовывать свои действия в отношении общего имущества с другими сособственниками. В правовой литературе выделяется два вида ограничений права собственности: ограничения, заключающиеся в обязанности не совершать каких-либо действий, и ограничения, состоящие в обязанности терпеть использование имущества третьими лицами⁶.

Первое из указанных ограничений применительно к общей долевой собственности состоит в обязанности ее участника воздерживаться от владения, пользования и распоряжения общим имуществом без согласования с другими сособственниками, а второе - в обязанности не препятствовать осуществляемому в рамках закона и соглашения участников использованию общего имущества со стороны других сособственников.

Таким образом, долю в праве собственности можно определить как гражданско-правовую конструкцию, обозначающую право собственности участника долевой собственности на общую вещь, ограниченное в соответствии с законом в своем осуществлении в связи с наличием аналогичных прав у других сособственников.

Чтобы выяснить, чем право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме отличается от права общей собственности на иное имущество, необходимо определить что такое «многоквартирный дом» и имеет ли он то же значение, что и «жилой дом»⁷.

Согласно п. 2 ст.16 Жилищного Кодекса жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а так же помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком зда-

⁵Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).

⁶Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ 2009. № 8.

⁷ Титов Н.Д. Раздел имущества находящегося в долевой собственности и выдел из него доли: проблемы правоприменения. М.: Статут, 2008. С. 264 - 280.

нии. Определения «многоквартирного дома» в ЖК нет, однако следует исходить из того, что многоквартирный дом – это разновидность жилого дома, а значит определение жилого дома к нему в некоторой мере применимо⁸. В п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01. 2006 г. № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества. Многоквартирный дом - объект сложный и неоднородный, элементы которого могут иметь неодинаковые правовые режимы, требования по управлению и различаться по субъектам, т.е. управляющим лицам. Поэтому следует четко представлять себе внутреннюю структуру многоквартирного дома и взаимосвязь его элементов в системе.

В материальном плане многоквартирный дом находит свое выражение в виде непосредственно здания. В составе здания выделяют следующие элементы:

- конструктивные элементы здания - части здания, представляющие собой строительные конструкции (ограждающие несущие и ненесущие конструкции, фундамент, крыша, перекрытия, стены и пр.);

- помещения жилые и нежилые. Жилые помещения - это, по сути, определенные объемы между строительными конструкциями, предназначенные для постоянного проживания граждан. Законодательно понятие «жилое помещение» закреплено в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ. К жилым помещениям согласно ст. 16 ЖК РФ относится жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Нежилыми помещениями являются помещения в многоквартирном доме (объемы между строительными конструкциями), предназначенные для осу-

⁸ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. Тихомирова М.Ю. М.: Изд. Тихомирова М.Ю. 2015. 524 с

ществления разрешенных видов деятельности (офисы, магазины, аптеки, поликлиники и другие помещения);

- все остальные помещения (объемы между строительными конструкциями), не относящиеся к квартирам и нежилым помещениям (офисам, магазинам и т.п.). К таким помещениям относятся, например, коридоры, чердаки, подвалы, лифтовые шахты;

- инженерные сети и оборудование внутри здания - коммуникации и оборудование, расположенные в доме и предназначенные для предоставления жилищно-коммунальных услуг. Условно говоря, это трубы, бойлерные установки, мусоропровод, лифтовое оборудование и т.п.⁹.

Помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одной квартиры, определяются в ст. 290 ГК РФ, гл. 6 ЖК РФ как общее имущество дома. К такому имуществу ЖК относит: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одной квартиры оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном земельном участке¹⁰.

Следует отметить, что прежнее законодательство в обязательном порядке требовало присутствия земельного участка в составе многоквартирного дома. В

⁹ Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1).

¹⁰Голубев А.В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор // Законодательство и экономика. 2010. № 7. С. 34-40.

частности, существовало такое понятие, как «кондоминиум», которое подразумевало единый комплекс недвижимости, в составе которого находился земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости (здание и т.п.). На сегодняшний день понятие «кондоминиум» в законодательстве заменено на «многоквартирный дом», при этом установлены сроки для окончания формирования земельных участков под многоквартирными домами.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» от 15 августа 2006 года № 491 указывается, что состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме – в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти – в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления – в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации¹¹.

При определении состава общего имущества используются сведения содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). В слу-

¹¹Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 24. Ст. 3156.

чае расхождения сведений о составе общего имущества, содержащихся в ЕГРН, используются документация государственного технического учета и бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, а также другой технической документации на многоквартирный дом. Стоит обратить внимание, что приоритет имеют сведения, содержащиеся в ЕГРН.¹²

Таким образом собственники имущества являются собственниками общего имущества как единого неделимого комплекса имущества. В данном случае объектом права собственности является общее имущество как самостоятельный объект.

1.2 Права и обязанности собственников жилых и нежилых помещений по содержанию и управлению общим имуществом

В силу того, что на общее имущество в многоквартирном доме возникает право общей долевой собственности, то правомочия каждого конкретного собственника существенно ограничены.

Собственник не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли, отдельно от права собственности на принадлежащую ему квартиру или иное помещение (п. 2 ст. 290 ГК РФ, ч. 4 ст. 37 ЖК РФ). Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома следует судьбе права собственности на квартиру или иное помещение, являющееся самостоятельным объектом прав. Не распространяются на объекты общего имущества в многоквартирном доме и другие правила, предусматривающие порядок распоряжения долей в праве общей собственности, а именно предусмотренное п. 2 ст. 250 ГК РФ преимущественное право покупки на долю в общем имуществе неприменимо.

Еще одной отличительной чертой осуществления права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома является то, что в

¹²Гутор С.П. Содержание общего имущества многоквартирного дома управляющей организацией // Жилищное право. 2010. № 3. С. 11

этом случае участник долевой собственности не имеет права требовать предоставления в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, то есть правило п. 2 ст. 247 ГК РФ не может быть применено. Такое изъятие вполне объяснимо, поскольку применение данной нормы на практике привело бы к ограничению доступа других собственников к пользованию общим имуществом¹³.

В отличие от общего правила, допускающего при соблюдении определенных условий выдел доли по требованию собственника, выдел доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома невозможен. Собственник лишен в отношении такого общего имущества не только права требовать выдела его в натуре, но и требовать выкупа принадлежащей ему доли другими собственниками, как то предусмотрено ст. 252 ГК РФ. Норма п. 4 ст. 37 ЖК РФ прямо запрещает собственнику помещения в многоквартирном доме выдел в натуре доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома. Отсутствие права на выдел доли в натуре с очевидностью влечет за собой и невозможность требовать выплаты стоимости доли, то есть денежной компенсации.¹⁴

Определен и размер доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме: доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Общая площадь жилого помещения – это сумма площадей всех частей такого помещения, включая площади мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с проживанием в нем, за исключением балконов, лоджий, террас. Размер доли имеет существенное значение, т. к. все вопросы содержания и распоряжения общим имуществом принимаются с учетом размера доли.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются

¹³Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Российская газета. 2018. 23 дек. № 38.

¹⁴ Гражданское право / под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. М.: Проспект, 2016. 776 с.

и в пределах, установленных законодательством, распоряжаются общим имуществом. Все правомочия собственники совершают сообща. Чтобы принять решения по вопросам содержания общей собственности, собственники обязаны ежегодно проводить общие собрания собственников помещений, где путем голосования принимаются необходимые решения. Таким образом, каждый конкретный собственник помещений, имея долю в праве общей собственности, не может принимать решения по вопросам общей собственности единолично¹⁵.

Однако из этого правила есть исключение. Так ч. 3 ст. 36 ЖК РФ гласит: «Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции». Если перепланировка, переустройство помещения собственника невозможны без присоединения части общего имущества, необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (ст. 40 ЖК РФ). Анализируя эту статью, возможно предположить, что в данном случае собственник одним своим несогласием может решить судьбу всей общей собственности. Здесь кроется противоречие двум другим статьям Жилищного кодекса. В п. 1. ч. 2 ст. 44 указывается, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о реконструкции многоквартирного дома. В ст. 46 ч. 1 сказано, что решения по данному вопросу принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Значит, чтобы принять решение об уменьшении размера общего имущества путем реконструкции совсем не обязательно учитывать мнение одной трети голосов собственников, тогда утверждения ч. 3 ст. 36 и ч. 2 ст. 40 теряют смысловую нагрузку.

Также, Жилищный Кодекс закрепляет, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы не только на содержание принадлежащего ему помещения, но и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет соб-

¹⁵ Мананкова Р.П. Правоотношения в общей долевой собственности. Томск, 2015. 214 с.

ственник помещений, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество. Расходы на содержание общего имущества собственник помещений несет путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ст. 39, ст. 158 ЖК)¹⁶.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491. Установлены дополнительные обязанности, такие как:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об

¹⁶Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.¹⁷

Таким образом, распорядиться общей собственностью собственники помещений могут сообща, причем это правомочие ограничено законом и зависит от решения общего собрания собственников¹⁸. Также, в ч. 2 ст. 44 ЖК к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о передаче в пользование (заключение договора аренды) общего имущества в многоквартирном доме. Для заключения подобного договора необходимо проведение внеочередного (ч. 2 ст. 45 ЖК) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решение которого оформляется протоколом общего собрания в порядке, установленном общим собранием собственников помещений (ч. 1 ст. 46 ЖК)¹⁹. После этого заключается договор аренды (согласно п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 при передаче отдельных частей здания в пользование по соглашению собственников общего имущества стороной такого договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все собственники общего имущества здания), а в качестве арендатора лицо, которому предоставляется помещение во владение и пользование за плату²⁰.

Использование общего имущества дома - размещение рекламы, спутниковых антенн и другого телекоммуникационного оборудования, переоборудование чердаков и подвалов, безусловно, должно осуществляться с согласия собственников помещений и их объединения (ТСЖ, ЖСК)²¹.

Так, товарищество собственников жилья «СВЕТЛАНСКАЯ 145» обратилось в Арбитражный суд Приморского края с исковым заявлением к обществу с

¹⁷Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 15.12.2018) «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» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹⁸ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2019.

¹⁹ Маслов В.Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике. М.: Статут, 2012. 486 с.

²⁰ Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ 2009. № 8.

²¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 16.05.2006 № 781/06 // Вестник ВАС РФ. 2006. № 8.

ограниченной ответственностью «МАХ» о взыскании неосновательного обогащения в размере 65100 руб. по размещению рекламной конструкции на фасаде многоквартирного дома.

ООО «МАХ» на основании договора аренды от 01.12.2015 является арендатором нежилых помещений расположенных на первом этаже дома, были размещены рекламные конструкции общей площадью 9,3 м². Размещение указанных объектов было осуществлено в нарушение требований ст. 36 ЖК РФ, то есть без обязательного согласия 2/3 собственников жилого многоквартирного дома и без получения необходимых разрешений в соответствующих органах.

Истец обратился к Ответчику 24 февраля 2016 года г. с досудебной претензией и с предложением заключить договор аренды части общедомового имущества для размещения рекламных конструкций.

Однако Ответчик отказался заключить договор аренды общедомового имущества.

Суд, рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей участников процесса, счел исковые требования подлежащими частичному удовлетворению.

Таким образом, собрания собственников должны проводиться ежегодно, а при решении неотложных вопросов – по мере необходимости, также законом предусмотрена обязанность содержания собственниками общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии. Бремя расходов, которые несет собственник соразмерна его доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

2 УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

2.1 Общее собрание собственников помещений как орган управления многоквартирным домом

Согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом²².

Общее собрание собственников также не является органом управляющей организации как юридического лица. Вместе с тем, необходимо рассматривать общее собрание как установленный законом способ достижения соглашения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с осуществлением прав общей долевой собственности на общее имущество, поскольку именно собственники являются хозяевами комплекса недвижимого имущества - многоквартирного дома, и именно они в случае ненадлежащего управления рискуют собственным капиталом²³.

В качестве одной из форм общего собрания указанная статья называет заочное и очно-заочное голосование, представляющие собой передачу в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Действительность решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме выражается в том, что оно влечет юридические последствия для всех собственников помещений в доме, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании или голосовал против его принятия. Исходя из части 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания является действительным лишь при условии, что оно принято по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и в порядке, уста-

²² Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. Тихомирова М.Ю. М.: Изд. М.Ю. Тихомирова, 2017. 524 с.

²³ Акимов А. Спорная доля собственника // ЭЖ-Юрист. 2007. № 1. С. 8.

новленном ЖК РФ. Эти признаки в большей степени можно было бы отнести к определению действительности административного акта органа власти, в то время как собственники осуществляют принадлежащие им права на общее имущество в доме на основе юридического равенства²⁴.

Субъектами этого договора являются собственники помещений в многоквартирном доме. Согласно ч. 1 ст. 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме.

Как показывает практика, значительная часть собственников помещений в многоквартирном доме могут не воспользоваться правом участвовать в общем собрании вследствие юридической пассивности или иных обстоятельств. Чтобы не допустить связанной с этим блокировки возможности принятия необходимых решений, ч. 3 ст. 45 ЖК РФ установлено: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов²⁵.

Так, Арбитражный суд Еврейской автономной области, рассмотрев дело по заявлению Государственной жилищной инспекции Еврейской автономной области (г. Биробиджан Еврейской автономной области) к муниципальному унитарному предприятию «Единый заказчик» Муниципального образования «Облученский муниципальный район» установил, что участие в общем собрании собственников, проведенном в заочной форме, приняло участие 43,9 % голосов.

С учетом положений 45 - 48 Жилищного кодекса РФ суд пришел к выводу о неправомерности собрания собственников помещений, состоявшемся, в связи с отсутствием кворума при его проведении, признал недействительным решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном

²⁴Коротких О.А. К вопросу о понимании права собственности // Российский судья. 2008. № 1. С. 26.

²⁵ Козырева С.Н. ТСЖ и коммунальные услуги // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2013. № 5. С. 3.

тирном доме.

Указывая вопросы, составляющие компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, ЖК РФ не содержит ограничений компетенции общего собрания в принятии решений по иным вопросам, касающимся реализации права общей долевой собственности на общее имущество в доме.

В пункте 6 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 отмечается: по решению собственников помещений, принимаемому в порядке, предусмотренном статьями 44 - 48 ЖК РФ, может устанавливаться режим использования общего имущества здания, в частности отдельных общих помещений. В качестве особенностей режима могут быть установлены: порядок проведения ремонтных работ в помещениях общего пользования, участие собственников помещений в расходах на содержание общего имущества, использование средств, полученных от сдачи общего имущества здания в аренду.

В одной из статей подмечена еще одна из проблем управления многоквартирным домом как социально-экономическое неравенство собственников. Однако, по нашему мнению, в большинстве рассматриваемых гражданских дел социально-экономическое неравенство сводится не к оспариванию в судебном порядке принятый на общем собрании собственников тариф (цену договора), а к возможностям использования тех услуг, которые доступны не только собственникам жилых, но и нежилых помещений.

Наши суждения подкрепляются решением от 26 мая 2005 г. №ГКПИ05-588 Верховного Суда РФ об обязанности всех без исключения собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме независимо от того, на каком этаже находится занимаемое жилое помещение содержать общее имущество жилого дома, в том числе и лифта.²⁶

²⁶ Решение Верховного Суда РФ от 26.05.2005 № ГКПИ05-588 «Об оставлении без удовлетворения заявления о признании частично недействующим абзаца 3 подпункта «а» пункта 3 раздела 2 Правил оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 30.07.2004 № 392» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2006. № 4.

Также хотелось бы отметить, что указанная обязанность возложена законодателем и на собственников нежилых помещений, даже если они не имеют возможности фактического пользования частью общедомового имущества в силу расположения нежилого помещения.

Однако, предусмотрев условием договора управления освобождение нежилых помещений от обязанности внесения платы за содержание части общего имущества МКД возможно разрешение спорных моментов во внесудебном порядке.

Так, решением от 22 мая 2018 года по гражданскому делу № 2-1815/2018 Благовещенский городской суд освободил собственника нежилого помещения от обязанности по уплате начисленной суммы за услуги по техническому обслуживанию лифтов за период с 01.04.2017 года по 01.02.2018 года в размере 11126 рублей 72 копейки, ввиду установления судом наличия Протокола № 7 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 19 октября 2016 года, в соответствии с которым услуга по техническому обслуживанию лифта оказывается специализированной организацией и в тариф управляющей организации не включена.

Таким образом, можно сделать следующие выводы. Управление многоквартирным домом осуществляется общим собранием таких собственников, также законом предусмотрена очная, заочная и очно-заочная формы проведения общего собрания, решения принимаются путем голосования. Перечислен круг вопросов, по которым решения принимаются 2/3 голосов от их общего числа. Невыполнение процессуальных норм проведения собрания собственников может привести к недействительности принятых решений, а решения принятые и оформленные надлежащим способом обязательны для выполнения всеми собственниками помещений, включая тех, кто голосовал против или не присутствовал. Собственник, чьи права были нарушены решением общего собрания, вправе обратиться в суд при условии что голосовал против такого решения либо не присутствовал на собрании и не позднее 6 месяцев после принятия такого решения. Суд может оставить в силе обжалуемое решение, если нару-

шения не существенны и нет причиненных убытков. Критерий существенности определяет суд.

2.2 Способы управления многоквартирным домом

Законодателем в ЖК РФ дано понятие управления многоквартирным домом, «как деятельности, обеспечивающей благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме». При этом соответствовать указанным критериям должен любой из выбранных собственниками способов управления, а не только профессиональная деятельность управляющих организаций.²⁷

Изложение норм, отраженных в тексте Жилищного кодекса, по нашему мнению, достаточно непоследовательное, в частности, в вопросе определения объекта управления в многоквартирном доме - того, на что направлено воздействие управляющего субъекта. В большинстве норм Жилищного кодекса РФ, касающихся управления многоквартирными домами, говорится об управлении многоквартирным домом (п. 8 ч. 1 ст. 4, ч. 1 ст. 44, п. 4 ст. 148, п. 2 ч. 1 ст. 154, ч. 1 ст. 161 ЖК РФ и др.). Однако в ч. 1 ст. 135 ЖК РФ, определяющей понятие ТСЖ, речь идет об управлении комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, а в ст. 142 говорится об управлении общим имуществом в многоквартирных домах.

Частью 1 ст. 15 и ч. 1 ст. 16 ЖК РФ установлено, что объектами жилищных прав являются жилые помещения, к которым относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры. Ст. 16 ЖК РФ признает жилым домом индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (ч.2), а квартирой - структурно-обособленное помещение в много-

²⁷ Городов О.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М.: Проспект, 2011. С. 401.

квартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (ч. 3).

Обзор юридической литературы позволил акцентировать внимание на тот факт, что сложились различные мнения по тому, что является объектом управления: либо сам многоквартирный дом, либо комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома. Так, по мнению В.В. Андропова и И.Б. Миронова, В.С. Ермакова, объектом управления «в первую очередь выступает общее имущество... домов»²⁸. По мнению же И.А. Дроздова, объектом управления является «только общее имущество».

Иной позиции придерживаются С.В. Стрембелев, Т.А. Борзенкова, О.Е. Жульева в части того, что управление осуществляется в отношении «имущества многоквартирного дома», т.е. и общего имущества, и индивидуальных помещений²⁹. Указанная позиция представляется не вполне точной, поскольку, на наш взгляд, управление имуществом в цивилистическом аспекте этого понятия (как форма совместной реализации собственниками их правомочий) ни в коем случае не должно распространяться на сферу индивидуального имущества собственника, где только он является полновластным хозяином.

Вместе с тем в результате всестороннего анализа Жилищного кодекса РФ очевиден вывод о том, что он наполняет термин «управление общим имуществом дома» содержанием различного объема. Поскольку, как верно отмечает В.Д. Рузанова, Жилищный кодекс РФ допустил некое смешение понятий «управление многоквартирным домом как способ управления» и «реализация

²⁸Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова. С. 205; Ермаков В.С. Концепция построения правовой системы управления общим имуществом кондоминиума (многоквартирного дома) // Жилищное право. 2004. № 2. С. 73

²⁹Стрембелев С.В. О некоторых особенностях структуры договорных отношений при управлении многоквартирным домом // Закон. 2006. № 8. С. 62; Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. О.А. Городова; М.: Проспект, 2007. С. 276; Борзенкова Т.А. Указ.соч. С. 101; Жульева О.Е. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Волгоград, 2007. С. 7.

правомочия собственника»³⁰, следует, на наш взгляд, установить соотношение двух правовых явлений: управления многоквартирным домом (в контексте ст. 161 ЖК РФ) и управления общим имуществом многоквартирного дома (в гражданско-правовом значении).

Статьей 161 ЖК РФ предусмотрены три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме (при количестве жилых помещений менее 12);
- управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.³¹

Выбранный способ управления может быть изменен в любое время по решению общего собрания собственников жилых помещений. Законом РФ №188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. о введении Жилищного Кодекса в действие было установлено, что если собственниками не будет выбран способ управления домом или принятое решение не будет реализовано, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации и уведомляет всех собственников о его результатах.

Товариществом собственников жилья согласно ЖК признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Товарищество собственников жилья создается по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при условии, что за это решение проголосовали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более пятидесятью процентами голосов. ЖК допускает создание

³⁰Рузанова В.Д. Проблемы реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме как членов ТСЖ. Самара, 2008. С. 7.

³¹ Там же С. 401.

товарищества собственников жилья при объединении нескольких многоэтажных домов, если они расположены на общем земельном участке либо на граничащих участках, нескольких близко расположенных жилых домов, дачных домов с приусадебными участками. Если исходить из определения по ст. 135 ЖК, то такие товарищества вряд ли можно назвать объединениями собственников помещений в многоквартирном доме.

Для товарищества собственников жилья, как и для других некоммерческих организаций, характерна специальная правоспособность. Юридическое лицо, обладающее такой правоспособностью, вправе осуществлять лишь те виды деятельности, которые указаны в его учредительных документах и соответствуют предмету и целям деятельности данного юридического лица. Предмет и цели деятельности ТСЖ должны быть определены в его уставе³².

Так как товарищество является юридическим лицом, то возникает оно и обладает правоспособностью только после государственной регистрации в соответствии с законодательством. Для создания ТСЖ достаточно больше половины голосов, то, понятно, не все собственники обязательно должны стать членами ТСЖ. Право лица самому решать становиться ему членом некоммерческой организации или нет. Одно время при заключении договоров о долевом строительстве в договоре указывалось, что стать членом ТСЖ – обязанность дольщика³³.

За рамками правового регулирования остался вопрос о взаимоотношениях ТСЖ и собственниками помещений, не желающими быть его членами. Даже если способ управления уже избран, выбор участвовать в ТСЖ и быть его членом или нет, принадлежит собственнику. Остается проблема, каким образом ТСЖ обеспечить поступление от лиц, не являющихся его членами, платы за жилое помещение в размере необходимом, в том числе, и для содержания общего имущества.

³² Никольский С.Е. Правовая природа преимущественных прав: не критический анализ существующих точек зрения // Гражданское право. 2018. № 2. С. 23.

³³ Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 11.11.2009 г. № А33-15702/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

П. 6 ст. 155 ЖК РФ предусматривает, собственники, не являющиеся членами ТСЖ, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом. Обязанность собственника заключить такой договор законодательством не предусмотрена. Легальное закрепление такой обязанности необходимо для упорядочения отношений между товариществом и собственником, не являющимся его членом. Только в этом случае можно добиться реализации нормы, закрепленной в п. 6 ст. 155 ЖК РФ³⁴.

Права и обязанности товарищества собственников жилья закреплены в 137 и 138 статьях ЖК РФ. Многие установленные нормы носят декларативный характер. Такого рода права и обязанности присущи всем юридическим лицам и не являются специфичными для ТСЖ.

Многие юристы справедливо указывают на то, что согласно ст. 247 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по согласию всех долевых собственников. Товарищество собственников жилья вправе предоставить в пользование общее имущество в многоквартирном доме только при согласии всех собственников, не являющихся членами товарищества. Согласие таких собственников должно быть оформлено письменно. Такой же порядок распространяется и на право надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

Права товарищества, предусмотренные п. 3, 4 ч. 2 ст. 137 ТСЖ вправе осуществлять только с согласия всех собственников помещений. Согласно ст. 1 ГК РФ, физические и юридические лица осуществляют гражданские права по своей воле и в своем интересе, следовательно, собственник приобретает имущество по своему решению, принудительно имущество приобретаться не может³⁵.

К основным обязанностям ТСЖ относятся обеспечение надлежащего са-

³⁴Шарикова Г.Ю. Некоторые аспекты непосредственного управления // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. № 4. С. 15.

³⁵Титов Н.Д. Раздел имущества находящегося в долевой собственности и выдел из него доли . М.: Статут. 2017. С. 368.

нитарно-технического состояния общего имущества дома, обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, принятие мер для предотвращения действий третьих лиц, препятствующих или затрудняющих права собственников владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом дома, обеспечение своевременной оплаты по договорам с иными организациями за оказание услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Как правило, споры идут между ТСЖ и муниципальными образованиями в лице соответствующих органов, которые сдают или продают подвалы и полуподвальные помещения третьим лицам.

Так, в Арбитражный суд Амурской области обратилось Товарищество собственников жилья «Уют 5» с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Тепло-энергетическая компания-2» об обязанности передать в управление ТСЖ «Уют 5» помещения, принадлежащие на праве общей собственности в данном доме, по двустороннему акту состояния общего имущества в многоквартирном доме. Заявленные требования обоснованы тем, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме принято решение, оформленное протоколом от 26.09.2014, о создании ТСЖ «Уют 5», избран способ управления общим имуществом многоквартирного дома - управление ТСЖ, утвержден Устав, а также выбраны члены Правления. Изучив доводы сторон и представленные доказательства, суд решил исковые требования удовлетворить частично.

Общее собрание членов ТСЖ проводится в соответствии с уставом товарищества, но не реже одного раза в год как указано в ст. 45. Возможность проведения заочного голосования также должна быть отражена в уставе с перечнем вопросов, которые могут быть решены таким способом.

Вопросы, отнесенные законодательством к компетенции общего собрания, не могут быть решены ни правлением, ни председателем ТСЖ. На практике, из-за нежелания ТСЖ либо по причине аморфности членов товарищества,

правление и председатель решают и воплощают в жизнь свои решения без участия остальных членов товарищества, а тем паче собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ.

Опыт многих существующих товариществ собственников жилья показывает, что нередко председатель правления пренебрегает интересами товарищества и его членов, допускает финансовые злоупотребления, пытается влиять на принятие общим собранием решений, противопоставляет себя товариществу, навязывает свою волю.

Контрольным органом во всех товариществах является ревизионная комиссия. Единственное требование к ее составу, в нее не могут входить члены правления. Функция ревизионной комиссии – это контроль финансово-хозяйственной деятельности товарищества. Если в составе комиссии отсутствуют профессиональные бухгалтера, экономисты, специалисты аудита, то, как правило, нарушений выявлено быть не может.

ТСЖ, как способ управления многоквартирным домом имеет свои плюсы и минусы. К достоинствам такого способа управления относится:

- возможность улучшить условия проживания в многоквартирном доме;
- возможность рядовых членов товарищества участвовать в решении вопросов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме путем принятия решений на общем собрании;
- возможность ТСЖ контролировать качество выполнения работ эксплуатирующей компанией, выбирать либо сменить эксплуатирующую компанию, либо самому заниматься эксплуатацией многоквартирного дома;

К минусам относится:

- решением большинства не учитывается мнение меньшинства голосов собственников помещений, а так же мнение собственников - не членов товарищества;
- обязанность оплачивать членские взносы для членов товарищества;
- более высокая оплата по административно-управленческим расходам товарищества по сравнению с управляющей организацией, ведь помимо ком-

мунальных услуг нужно оплачивать работу органов управления, бухгалтера, юриста и т.д., также необходимы средства для ремонта и облагораживания общего имущества, что делает платежи в ТСЖ более значительными;

- полная зависимость собственника от решений товарищества;
- сложность доказательства незаконности проведения общего собрания либо принятия решения на таком собрании в силу инертности самих собственников;
- отсутствие квалифицированного контроля за финансовой деятельностью товарищества.

Что касается управления управляющей организацией, то для ее выбора проводится открытый конкурс, если в течение года собственники помещений в многоквартирном доме не реализовали свое право и не выбрали способ управления таким домом.

Между собственниками помещений в многоквартирном домеи управляющей организацией составляется договор управления многоквартирным домом. Договор управления многоквартирным домом является самостоятельным договором, предусмотренным законом.

В этом договоре прописываются все существенные условия, к которым относятся: состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, его адрес; перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, порядок его изменения, перечень коммунальных услуг, предоставляемые управляющей организацией; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги, порядок внесения платы; порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления; права и обязанности сторон и способы разрешения споров. Предметом данного договора является производство работ и оказание услуг по содержанию и ремонту многоквартирного³⁶ дома, а также предостав-

³⁶ Михайлов В.К. Статус общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в свете решений Конституционного Суда Российской Федерации // Жилищное право. 2010. № 9. С. 12.

ление коммунальных услуг собственникам помещений в этом доме.

Процедура заключения договора управления многоквартирным домом имеет различия в зависимости от того, кем была выбрана управляющая организация, а также от того, подписывается данный договор непосредственно собственниками или же заключение договора осуществляется созданным собственниками помещений товариществом собственников жилья либо специализированным кооперативом.

Договор управления многоквартирным домом считается заключенным с момента достижения соглашения в установленной форме по всем существенным условиям (ст. 162 ЖК РФ). С момента заключения договора начинает исчисляться срок начала исполнения управляющей организацией своих обязанностей. В соответствии Жилищным кодексом управляющая организация должна приступить к их исполнению не позднее чем через 30 дней с момента подписания договора. Следует отметить, что данное правило является диспозитивным. В договоре может предусматриваться и иной срок для начала исполнения управляющей организацией своих обязанностей.

Передаче управляющей организации подлежит техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом. Перечень передаваемой документации должен также прилагаться к договору управления.

Согласно п. 11 ст. 162 ЖК РФ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Это единственная норма закона, в которой упоминается об отчете управляющей компании перед клиентами. Ни форма, ни содержание, ни порядок представления отчета, ни последствия поступления от собственников квартир возражений по нему не оговорены в нормативных документах.

Объем выполненных работ должен соответствовать тем видам услуг, которые перечислены в договоре. Так по типовому договору управляющая орга-

низация обслуживает только общее имущество многоквартирного дома, и перечень этого имущества имеется в приложениях к договору. Невыполнение управляющей или подрядной организацией перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме является нарушением правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Если управляющая организация предложила собственникам обслуживание внутриквартирных инженерных сетей, то собственники на своем собрании вправе согласиться либо отказаться от такой услуги. Если собрание не было проведено и нет решения собственников по данному вопросу, то управляющая компания не несет ответственности за невыполнение такой услуги.

Если договор с управляющей организацией заключает ТСЖ, то подписать его может председатель правления ТСЖ. Но имеется ряд тонкостей, незнание которых иногда приводит к признанию договора недействительным.

Согласно ст. 53 ГК РФ юридическое лицо приобретает права и принимает на себя обязанности через свои органы, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами. Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества (ст. 144 ЖК РФ)³⁷.

В силу ст. 148 ЖК РФ в обязанности правления ТСЖ входят, в частности, управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (п. п. 4, 6). Таким образом, либо договор управления должен быть подписан со стороны ТСЖ всеми членами правления, либо обязательным приложением к нему должен стать протокол заседания правления ТСЖ, в котором председателю поручено подписать указанный договор.

Этот способ так же имеет свои положительные и отрицательные моменты. К положительным следует отнести то, что управление многоквартирным

³⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

// Собрание законодательства РФ. 2019. № 1 (часть 1). Ст. 14.

домом, вернее общим имуществом в многоквартирном доме, ведется профессионалами; суммы в квитанциях ниже, чем при управлении ТСЖ; у собственников отсутствует головная боль при подготовке к отопительному сезону; собственники не тратят время на решение вопросов по содержанию дома. К отрицательным: отсутствие возможности участвовать в жизни дома, часто невнимательность к нуждам жильцов со стороны управляющей организации, хамство, низкое качество работ, длительность ожидания таких работ, фактическое выполнение работ, оплаченных собственниками.

3 ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПРАВ ПО УПРАВЛЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В ТАКОМ ДОМЕ

3.1 Особенности реализации права собственности на общее имущество многоквартирного дома

Полагаем, что выделение в отдельный подраздел данной бакалаврской работы особенностей реализации права, обусловлено необходимостью анализа субъективностью права собственности.

Предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации³⁸ правила управления многоквартирным домом реализовываются за счет активного участия собственников помещений в многоквартирном доме в данном процессе путём проведения общих собраний. Так, на основании ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом и проводится в целях управления многоквартирным домом путём обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Кроме всего прочего, применение такой формы управления помогает в разрешении конфликтов и обеспечивает возможность согласования необходимых действий и решений между собственниками в многоквартирном доме³⁹.

Реализация имущественных прав собственников, осуществляется на основе общеправовых принципов неприкосновенности собственности и свободы договора, предполагающих равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, а также недопустимость вмешательства кого-либо в частные дела (Постановления от 6 июня 2000 года № 9-П, от 10 апреля 2003 года № 5-П), вместе с тем конституционный принцип равенства не исключает возможность установления различных правовых условий для различных категорий субъектов права, однако такие раз-

³⁸ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 28.11.2018 г.) // СЗ РФ. 2019. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

³⁹Новиков В. В. Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы. М.: Редакция «Российской газеты», 2016. 176 с.

личия не могут быть произвольными и должны основываться на объективных характеристиках соответствующих категорий субъектов (Постановление от 27 апреля 2001 года № 7-П).

Исходя из конструктивного анализа многоквартирных жилых домов или их структурного анализа жилых и нежилых помещений, а также помещений, входящих в состав общедомового имущества, то в среднем 25-30% общей площади многоквартирных домов, составляют объекты, предназначенные для эксплуатации данного многоквартирного дома. К таковым как правило относятся и своим составом закреплены в части 1 ст. 36 ЖК РФ:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- помещения, для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников (помещения для культурного досуга и проч.);

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, электрическое, санитарно-техническое и иное общее домовое оборудование;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и т.п.

Норма права, закрепленная пунктом 2 ст. 247 ГК РФ о том, что участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации не может быть применена в отношении управления многоквартирным домом и выделения части общедомового имущества в собственность любому собственнику соразмерно его доле в праве общей собственности.

Считаем, что данная позиция, трактуемая нормами жилищного права вполне обоснована, применение которой повлияло бы на увеличения числа судебных споров между самим собственниками.

Однако, ст. 290 ГК РФ, Письмом ФАС РФ от 27.05.2015г. №ИА/26126/15 и Определением ВС РФ от 01.03.2018г. №306-КГ17-17056 предусмотрено, что собственники многоквартирных домов не лишены права извлечения дохода из принадлежащего им имущества на праве собственности. Частью 2 ст. 36 ЖК РФ за собственниками помещений в многоквартирном жилом доме закреплено право владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

Нормы ч. 4 ст. 37 ЖК РФ фиксируют запрет собственнику в многоквартирном доме на осуществление выдела в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество МКД.

Исходя из сложившейся судебной практики управления многоквартирным домом, полагаем возможным, выделение наиболее актуальных проблем, затрагивающих особенности реализации права собственности на общее имущество, как:

- заключение договоров возмездного оказания услуг по размещению телекоммуникационного оборудования между собственниками, либо их уполномоченным представителем и оператором связи (провайдером, телекоммуникационной компанией);

- размещение в местах общего пользования кандеек отдельными собственниками в отсутствие согласия со стороны иных собственников (данная проблема актуальнее всего для вновь вводимых в эксплуатацию многоквартирных домов).

Так, по материалам Определения ВС РФ от 01.03.2018г. №306-КГ17-17056 изложим следующее:

В 2016 году в орган ФАС обратилась АО «Ростелеком». Основанием для подачи жалобы стал тот факт, что управляющая компания одного из многоквартирных домов, расположенных в Тольятти, препятствия сотрудникам АО «Ростелеком» в доступе к их оборудованию, находящемуся в собственности и расположенному в границах общего имущества многоквартирного дома. 27 апреля 2016 года отделением ФАС было вынесено решение, согласно которому управляющая компания злоупотребила своим доминирующим положением по

допуску к услугам связи и нарушила ФЗ «О защите конкуренции» от 26.06.2006 №135-ФЗ. На основании вынесенного решения, управляющей компании было дано предписание для устранения нарушений, а также привлечение к административной ответственности.

Не согласившись с вынесенным решением, управляющая организация подала в арбитражный суд исковое заявление о признании вынесенного решения ФАС недействительным. Суд первой инстанции данное требование удовлетворил, однако, суд второй инстанции отменил решение суда первой инстанции в полном объеме.

Далее, управляющая компания обратилась с кассацией в Верховный суд РФ. Вынесенным определением от 01.03.2018 г. Верховный суд оставил в силе принятое решение суда первой инстанции.

Подчеркнем, что вынесенное Определение ВС РФ от 01.03.2018 г. № 306-КГ17-17056 уточняет реализацию права собственниками в части распоряжения своим имуществом при разрешении споров с телекоммуникационными компаниями и , в настоящее время, надеемся сократит число судебных споров между собственниками и операторами связи по вопросам заключения договоров возмездного оказания услуг по размещению телекоммуникационного оборудования в многоквартирных домах.

Из текста Определения ВС РФ от 01.03.2018г. полагаем, что ФАС не доказал, что данная управляющая организация занимает лидирующую конкурентную позицию на рынке жилищно-коммунальных услуг и злоупотребляет своим правом. Также суд указал, что по своему правовому статусе не правомочно принимать решение о размещении телекоммуникационного оборудования в границах общедомового имущества собственников, хотя по иным нормам жилищного законодательства, управляющая организация осуществляет функцию управления общим имуществом многоквартирного дома.

Примечательно, что хотя каждый собственник жилого помещения вправе самостоятельно выбирать для себя оператора связи, это не означает, что данный оператор в праве размещать свое телекоммуникационное оборудование на об-

щем имуществе многоквартирного дома.

Итак, итог данного судебного акта:

– установка необходимого оборудования оператором связи необходимо осуществлять на основании решений собственников (проведение общего собрания собственников многоквартирных домов с указанием пункта повестки дня по вопросу предоставления доступа к общему имуществу собственников многоквартирного дома оператором связи);

– заключение только возмездного договора оказания услуг (внесение определенной платы за пользование общим имуществом);

– при заключении договора возмездного оказания услуг по размещению телекоммуникационного оборудования от имени собственников может выступать управляющая компания.

Раскрытие второй, ранее поставленной, актуальной проблемы как размещение в местах общего пользования кандеек отдельными собственниками в отсутствие согласия со стороны иных собственников, раскрыем ссылаясь на одно из судебных решений, вынесенных Благовещенским городским судом Амурской области, причем данное гражданское дело находится еще на рассмотрении, однако, вынесено решение суда первой инстанции, не вступившее в законную силу.

В исковых требованиях гражданин К. заявил о признании незаконным бездействием ООО УК «Амур Сервис» по неустранению нарушений требований жилищного законодательства и требований пожарной безопасности РФ в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Благовещенск, ул. Красноармейская, д.82, и об обязанности ООО УК «Амур Сервис» привести в соответствие с Правилами противопожарного режима в РФ, утвержденными постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 г. №390 «О противопожарном режиме», лестничные клетки 1-9 этажей межэтажного пространства в 5 подъезде жилого дома, расположенного по адресу: г. Благовещенск, ул. Красноармейская, д.82 путем демонтажа кладовок (подсобных помещений) (дело №2-5203/2018).

Исходя из знакомства с материалами данного дела поясним, что на основании протокола № 2 от 23 июля 2016 года внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Благовещенск, ул. Красноармейская, д. 82, договора управления № 2 от 23 июля 2016 года, акта осмотра технического состояния общего имущества собственников многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Благовещенск, ул. Красноармейская, д.82, ООО УК «Амур Сервис» приняло на управление данный многоквартирный дом, в том числе с установленными металлическими дверьми в помещениях мусорокамер, расположенных на лестничных площадках межэтажного пространства.

Данные металлические двери являются частью общедомовой собственности, правила пользования которыми регулируются нормами действующего жилищного законодательства (гл. 6 ЖК РФ).

Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утвержден состав технической документации долговременного хранения. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен также п.п. 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

Согласно п.10 ст.162 ЖК РФ управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом.

ООО УК «Амур Сервис» на хранение от ООО «Амурский Жилищный Стандарт» была передана техническая документация по многоквартирному жилому дому, расположенному по адресу: г. Благовещенск, ул. Красноармейска, д.82. В числе технической документации на данный многоквартирный жилой дом была передана его проектная документация.

На основании раздела 7. Мероприятия по пожарной безопасности представлен план эвакуации типового этажа и план эвакуации с 1 этажа (инвалиды). Согласно данного плана эвакуации, помещения мусорокамер не затрагивают эвакуационные пути в случае возникновения пожара.

Кроме этого, разделом 3.2. Архитектурно-планировочные решения предусмотрены двери в помещениях мусорокамер.

В соответствии с п.2 ст. 36 собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно предоставленному обновленному техническому паспорту по данному многоквартирному дому, установка металлических дверей в помещениях для мусорокамер не противоречит СНИП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений». Также установленные двери не препятствуют эвакуационному выходу. Полагаем, что требования гражданина К. в части признания незаконным бездействия ООО УК «Амур Сервис» по неустранению нарушений требований жилищного законодательства и требований пожарной безопасности РФ, также как и обязанности ООО УК «Амур Сервис» привести в соответствие с Правилами противопожарного режима в РФ, утвержденными постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 г. №390 «О противопожарном режиме», лестничные клетки 1-9 этажей межэтажного пространства в 5 подъезде жилого дома, расположенного по адресу: г. Благовещенск, ул. Красноармейская, д.82. путем демонтажа кладовок (подсобных помещений) являются несостоятельными.

В данном случае, полагаем (так как данное гражданское дело находится на рассмотрении), что собственником подачи искового заявления не были уточнения нормы жилищного законодательства, содержащие нормы реализации права на общее имущество в части вынесения данных решений на общее собрание собственников многоквартирного дома.

Так, как двери, в связи с актуализацией технического паспорта много-

квартирного дома относятся к общедомовому имуществу, то принуждение управляющую организацию их демонтировать нарушит материальные и гражданские права других собственников.

В соответствии с ч. 1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

По нашему мнению, данный вопрос может быть разрешен судом с вынесением решения об отказе истцу в удовлетворении заявленных требований. По сути вопроса, собственник помещения данного многоквартирного дома не реализовал своего права на определение порядка пользования общим имуществом путем проведения общего собрания собственников, закрепленного ст. 44 ЖК РФ.

Резюмируя вышеизложенное, акцентируем внимание на том, что в основе особенностей реализации права на собственности на общее имущество собственников оказывают влияние такие детерминанты, как:

- проведение общих собраний собственниками помещений;
- заключение договоров возмездного оказания услуг с операторами связи, по сути, телекоммуникационное оборудование которых стали уже неотъемлемой частью любого многоквартирного дома;
- закрепление прав отдельных собственников на часть общего имущества многоквартирного дома путем определения порядка пользования таковым на основании принятого решения общего собрания собственников.

3.2 Перспективы развития законодательства, регулирующего управление общим имуществом многоквартирного дома

Если определять нормы жилищного законодательства, составляющие основу управления многоквартирным домом, то здесь основополагающими являются ст. 36 и ст. 44 ЖК РФ. Понятно, что при любой форме управления многоквартирным домом, обозначенных ст. 161 ЖК РФ, неотъемлемой его частью является решение всех вопросов, связанных с управлением такового на общих

собраниях собственников.

Исходя из содержания оспариваемых решений, основную массу составляют решения, по которым необходимо согласие квалифицированного большинства собственников. Под данной категорией определения понимается согласие собственников в размере 2/3 от числа собственников, проживающих в многоквартирном доме. Однако, законодатель внес корректировки по устранению препятствий при принятии собственниками решений по текущему ремонту, внося изменения в ЖК РФ от 09.12.2018 г.

Однако, полагаясь на рыночную ситуацию по работе строительных компаний города Благовещенска и Амурской области, а также на характер вопросов, вытекающий из обращений граждан органам местного самоуправления, надзорных инстанций, выделим еще одну проблему – существование коллизии норм жилищного, гражданского и градостроительного законодательства. Данная коллизия выражается в отсутствии правовых норм регулирования вопросов, связанных с управлением общим имуществом дома при сдаче его в эксплуатацию блок-секциями (пусковыми этапами).

По первой перспективе развития законодательства, регулирующего управление многоквартирным домом, нам не представляется возможным, так как данные уточнения ранее были внесены.

По второму уточнению, сошлемся на возникшую коллизию правовых норм по одному из многоквартирных домов, расположенных в Благовещенском районе.

Собственниками II пускового этапа одного из многоквартирных домов, расположенных по адресу: Благовещенский район, ул.1-я Тепличная, д.26, было направлено обращение в надзорную инстанцию в лице Государственной жилищной инспекции с целью разрешения сложившейся ситуации в части «навязывания» ранее принятых на общем собрании собственниками I пускового этапа.

В своем обращении собственники указывали на то, что на момент проведения общего собрания собственников многоквартирный дом не соответство-

вал проектной документации в части количества жилых помещений, площади многоквартирного дома. А, так как в результате вводе в эксплуатацию площадь многоквартирного дома увеличилась в два раза, то они не намерены оплачивать по тарифу, ранее принятому на собрании собственниками I пускового этапа, причем собственники наделили полномочиями председателя совета дома согласно ст. 161.1 ЖК РФ.

Полагаем, что на основании ст. 162 ЖК РФ договор управления считается заключенным при условии его подписания более 50% собственников многоквартирного дома. Кроме этого, одним из существенных условий договора управления является состав общедомового имущества. Изменение условий договора, в частности, регулируется частью 1 ст. 451 ГК РФ. Соответственно, изменение состава общедомового имущества данного многоквартирного дома, а в случае, отсутствия принятия всеми собственниками (I и II пусковых этапов) иных решений по данному многоквартирному дому влечет за собой его изменение или расторжение. Причем, нормами жилищного права предусмотрено, что изменения договора управления принимается только на общем собрании собственников многоквартирного дома, так как полномочия на внесения дополнений к договору управления у Председателя Совета МКД (ст. 161.1 ЖК РФ) отсутствуют в силу того, что собственники II пускового этапа не наделили полномочиями Председателя Совета МКД, как и не избирали его кандидатуру.

Иными словами, и руководствуясь ст. 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией.

Исходя из данных проектной декларации, размещенной на официальном сайте застройщика (ОАО «Благовещенскстрой»), в состав многоквартирного дома входит 210 квартир и общая площадь здания составляет 14194, 0 кв.м. Соответственно, согласно нормам жилищного законодательства, решения, принятые собственниками помещений, входящих в состав I пускового этапа не могут

в обязательном порядке распространяться на собственников помещений II пускового этапа без их обязательного принятия на общем собрании собственников помещений (I и II пускового этапов) в совокупности. В силу, отсутствия кворума по всем принятым решениям собственников.

Кроме этого, в Письме ФАС «О проведении открытых конкурсов при поэтапном вводе МКД в эксплуатацию» от 09.10.2015г. №АЦ/54994/15 также дается уточнение на отсутствие законодательной нормы, регламентирующей действия в том числе органов самоуправления, при поэтапном вводе многоквартирного дома в эксплуатацию.

Исходя из сказанного, считаем, что представляется необходимым в часть 1.1 статьи 162 внести изменения - изложив её в следующей редакции:

«1.1. В случае, предусмотренном частью 13 статьи 161 настоящего Кодекса, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома или очереди (блок-секции, пускового этапа, подъезда, литеры) в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.»

Кроме этого, руководствуясь ранее обозначенной практикой в пункте 3.1. данной бакалаврской работы, представляется возможным внести уточнения в Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. №416 в подп.»в», изложив ее в редакции:

«в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

– разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень

услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

– расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

– подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

– подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

– ежегодное, а в случае принятия иного периода собственниками на общем собрании многоквартирного дома, доведение сведений до собственников многоквартирных домов, находящихся на управлении, о всех вносимых изменениях в Жилищный кодекс РФ в части управления многоквартирным домом, а также обязательное размещение данной информации на информационных стендах (досках) в местах общего пользования.»

Так как, управление общим имуществом, ранее нами обозначалось в проблематике присвоения отдельными собственниками общего имущества многоквартирного дома, то обязательное информирование собственников путем проведения общих собраний с управляющими организациями, позволит таковым, избежать судебных споров, связанных с намерением принудить управляющую организацию обеспечить доступ в присвоенные помещения всех собственников и разрешить подобный вопрос в досудебном порядке.

Внести уточнение в подп. «Ж» п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 и изложить в следующей редакции:

«ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое или нежилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации».

Внести уточнение в подп. «е» п.6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства

РФ от 03.04.2013 г. № 290 и изложить в следующей редакции:

«б. В целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обязаны:

а) обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

б) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

в) своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

г) осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

д) организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

е) организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых или нежилых помещений;

ж) предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.»

Также, считаем необходимым внести изменения в п.29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и изложить в следующей редакции:

«29. Расходы за содержание жилого или нежилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых или нежилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг».

На основании вышеизложенного, полагаем, что для улучшения перспектив управления многоквартирным домом и исходя из коллизии правовых норм, полагаем внесение поправок в действующие законодательные и нормативно-

правовые акты, выражающиеся в уточнении ст. 162 ЖК РФ, в Постановлении Правительства РФ от 15.05.2013г. №416, подп. «Ж» п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, подп. «е» п.6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, п.29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе бакалаврского исследования современного института права общей долевой собственности в целом и права общей долевой собственности, возникающей на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и в рамках реализации цели данного исследования, сделаны следующие выводы.

В основу изучения теоретико-правовых норм регулирования общего имущества многоквартирного жилого дома были положены обозначенные в жилищном законодательстве такие составляющие, как: владение, распоряжение и пользование общим имуществом. Каждая из обозначенных категорий имеет в правовом аспекте смысл, который отражен в таких правовых действиях собственников, как проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, обязанность собственников избрать тут или иную форму управления и содержания общим имуществом многоквартирного дома, принятие общим собранием собственников вопросов, связанных с определением порядка пользования общим имуществом собственников.

Обзор юридической литературы позволил акцентировать внимание на тот факт, что сложились различные мнения по тому, что является объектом управления: либо сам многоквартирный дом, либо комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома.

Изложение норм, отраженных в тексте Жилищного кодекса, по нашему мнению, достаточно непоследовательное, в частности, в вопросе определения объекта управления в многоквартирном доме - того, на что направлено воздействие управляющего субъекта.

Кроме этого, реализация имущественных прав собственников, осуществляется на основе общеправовых принципов неприкосновенности собственности и свободы договора, предполагающих равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, а также недопустимость вмешательства кого-либо в частные дела (Постановле-

ния от 6 июня 2000 года № 9-П, от 10 апреля 2003 года № 5-П), вместе с тем конституционный принцип равенства не исключает возможность установления различных правовых условий для различных категорий субъектов права, однако такие различия не могут быть произвольными и должны основываться на объективных характеристиках соответствующих категорий субъектов (Постановление от 27 апреля 2001 года № 7-П).

Исходя из конструктивного анализа многоквартирных жилых домов или их структурного анализа жилых и нежилых помещений, а также помещений, входящих в состав общедомового имущества, то в среднем 25-30% общей площади многоквартирных домов, составляют объекты, предназначенные для эксплуатации данного многоквартирного дома. К таковым как правило относятся и своим составом закреплены в части 1 ст. 36 ЖК РФ:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- помещения, для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников (помещения для культурного досуга и проч.);
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, электрическое, санитарно-техническое и иное общее домовое оборудование;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и т.п.

Исходя из сложившейся судебной практики управления многоквартирным домом, полагаем возможным, выделение наиболее актуальных проблем, затрагивающих особенности реализации права собственности на общее имущество, как:

- заключение договоров возмездного оказания услуг по размещению телекоммуникационного оборудования между собственниками, либо их уполномоченным представителем и оператором связи (провайдером, телекоммуникационной компанией);

– размещение в местах общего пользования кандеек отдельными собственниками в отсутствие согласия со стороны иных собственников (данная проблема актуальнее всего для вновь вводимых в эксплуатацию многоквартирных домов).

Резюмируя вышеизложенное, акцентируем внимание на том, что в основе особенностей реализации права на собственности на общее имущество собственников оказывают влияние такие детерминанты, как:

– проведение общих собраний собственниками помещений;
– заключение договоров возмездного оказания услуг с операторами связи, по сути, телекоммуникационное оборудование которых стали уже неотъемлемой частью любого многоквартирного дома;

– закрепление прав отдельных собственников на часть общего имущества многоквартирного дома путем определения порядка пользования таковым на основании принятого решения общего собрания собственников.

В основу формирования доводов в отношении перспектив развития жилищного законодательства в части управления собственниками своим имуществом, нами предложено внесение поправок в действующие законодательные и нормативно-правовые акты, выражающиеся в уточнении:

– части 1 ст. 162 ЖК РФ;
– подп. "в" Постановления Правительства РФ от 15.05.2013г. №416;
– подп. "Ж" п.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416;

– подп. "е" п.6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290;

– п.29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ре-

монтажу общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

Кроме вышеизложенного, полагаем, что необходимо изменение законодательства в жилищно-коммунальной политике и государственное регулирование, а также контроль за деятельностью организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами. При этом нужно учитывать, что это сложная многоуровневая система взаимодействия всех компонентов ЖКХ, находящаяся в интенсивном процессе развития, для решения которой требуется комплексный подход с учетом всех накопившихся проблем данной отрасли.

Для более тщательной проработки и внедрения современных норм управления, с нашей точки зрения, следует осуществлять реализацию разработок в виде пилотных проектов на региональном уровне, что даст возможность выявить недостатки в законодательной базе, сформировать более детальный уровень понимания возникающих проблем.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. В силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ.- 1994. - № 32. - Ст. 3301.

3 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 46. - Ст. 4532.

4 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.01.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

5 Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 30. – Ст. 3012.

6 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.01.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 1 (ч. 1). - Ст. 1.

7 Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ.- 2015. - № 30. - Ст. 3594.

8 Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 33. (ч. 1). - Ст. 3431.

9 Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ (в ред. 30.10.2009 г.) // Собрание законодательства РФ. - 2003. - № 24. - Ст. 2249.

10 Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (в ред. от 08.05.2009 г.) //

Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 30. - Ст. 3018.

11 Закон РФ от 04. 07. 1991 № 1541-1 (в ред. от 20.12.2017 г.) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Бюллетень нормативных актов. - 1992. - № 1.

12 Федеральный закон от 26. 12. 2008 № 294-ФЗ (в ред. от 30. 07 2010 г.) // Собрание законодательства РФ. - 2008. - № 52. (часть 1). - Ст. 6249.

13 Постановление Правительства РФ от 23.05. № 307 (в ред. от 29. 07. 2010 г.) // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 115.

14 Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (в ред. от 10. 08. 2009 г.) // Российская газета. – 2006. – 22 февр. - № 37.

15 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006. № 491 // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 34. - Ст. 3680.

16 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 6. - Ст. 702.

17 Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 8. - Ст. 963.

18 Постановление Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2004 г. № 861 // Собрание законодательства РФ. - 2004. - №52 (ч. II). - Ст. 5525.

19 Постановление Правительства РФ от 14 декабря 2004 г. № 773 // Собрание законодательства РФ. - 2004. - № 51. - Ст. 5187.

20 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 32. - Ст. 3680.

21 Паспорт проекта Федерального закона №435903-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Документ не опубликован [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «ГАРАНТ».

22 Выписка из протокола заседания Совета ГД ФС РФ от 07.10.2010 № 233 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и от-

дельные законодательные акты Российской Федерации». Документ не опубликован [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «ГАРАНТ».

23 Приказ Минюста России от 14 февраля 2007 г. № 29 // Российская газета. – 2007. – 22 марта. - № 4321.

II Специальная литература

24 Дурнова, Д.В. Отчет управляющей организации перед клиентом / Д.В. Дурнова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. - 2010. - № 3. - С. 7.

25 Глинщикова, Т.В. Право общей собственности на здания: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Т.В. Глинщикова. - Краснодар. 2014. - 224 с.

26 Голубев, А.В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор / А.В. Голубев // Законодательство и экономика. - 2010. - № 7. - С. 34-40.

27 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / под ред. С.А. Степанова. - М.: Изд. Проспект, 2009.

28 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая. Постатейный / под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю.- М.: Юрайт, 2014. - 567 с.

29 Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации / под ред. А.П. Сергеева.- М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2010. - 564 с.

30 Коротких, О.А. К вопросу о понимании права собственности / О.А. Коротких // Российский судья. - 2014. - № 1. - С. 26.

31 Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. - 6-е изд., перераб. и доп. - М.: Статут. 2016. - 379 с.

32 Лермонтов, Ю.М. Внесение изменений в договор купли-продажи / Ю.М. Лермонтов // Финансовая газета. – 2010. - № 19. - С. 11.

33 Малумов, Г.Ю. Жилье и ваши права: консультации по жилищным вопросам / Г.Ю. Малумов. - М.: Юстицинформ. 2015. - 60 с.

34 Михайлов, В.К. Статус общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в свете решений Конституционного Суда Российской Федерации / В.К. Михайлов // Жилищное право. - 2015. - № 9. - С. 12.

35 Ненашев, М.М. Расширение правоспособности отдельных субъектов гражданского права: к постановке проблемы / М.М. Ненашев // Налоги. - 2017. - № 4. - С. 54.

36 Никольский, С.Е. К вопросу о природе преимущественных прав / С.Е. Никольский // Арбитражный и гражданский процесс. - 2016. - № 9. - С. 31.

37 Постатейный Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П. В. Крашенинникова. - М.: Изд. Статут. 2017. - 720 с.

38 Пургина, М.А. Договор между ТСЖ и управляющей организацией / М.А. Пургина // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. - 2014. - № 11. - С. 12.

39 Рецлов, С.О. Проблемы электроснабжения при непосредственном управлении многоквартирным домом / С.О. Рецлов // Бюллетень нотариальной практики. - 2017. - № 2. - С. 23.

40 Римское частное право: учебник / под ред. И.Б. Новицкого. - М.: Юристъ, 2017. - 448 с.

41 Рыбаков, В.А. Общие положения о типах, формах и видах собственности в России: методологические аспекты права собственности (научный очерк) / В.А. Рыбаков. - М.: Юрист, 2014. - 36 с.

42 Сабирзянова, Н.Н. Основания возникновения права общей долевой собственности на земельный участок / Н.Н. Сабирзянова // Журнал российского права. - 2018. - № 4. - С. 32.

43 Тархов, В.А. Собственность и право собственности / В.А. Тархов. - М.: Юрист, 2017. - 276 с.

44 Титов, Н.Д. Раздел имущества находящегося в долевой собственности и выдел из него доли: проблемы правоприменения / Н.Д. Титов // Вещные права: система, содержание, приобретение: сб. науч. тр. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга. - М.: Статут, 2018. - С. 264 - 280.

45 Управление общим имуществом многоквартирного дома: проблемы и решения / под ред. В.Д. Рузановой. - М.: Деловой двор, 2010. - 168 с.

46 Филатова, У.Б. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме / У.Б.Филатова. - Иркутск, 2006. - 26 с.

47 Черных, А.П. Защита преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности / А.П. Черных // Адвокатская практика. - 2006. - № 3. - С. 26.

48 Чефранова, Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме / Е.А. Чефранова // Закон. – 2015. - № 6. - С. 16.

49 Шарикова, Г.Ю. Некоторые аспекты непосредственного управления / Г.Ю. Шарикова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. - 2010. - № 4. - С. 15.

50 Шарикова, Г.Ю. Неплатежи жильцов: проблемы и пути решения / Г.Ю. Шарикова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. - 2008. - № 7. - С. 15.

51 Шешко, Г.Ф. Справочник по жилищным вопросам / Г.Ф. Шешко. – М.: Контракт. Инфра-М, 2008. - С. 90.

52 Щенникова, Л.В. Вещные права в гражданском праве России / Л.В. Щенникова. - М.: Юрайт, 2016. - 200 с.

III Судебная практика

53 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 25.10.1996) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

54 Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009. № 64 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

55 Определение ВАС РФ от 21.12.2007. № 16284/07 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-

Плюс».

56 Определение ВАС РФ от 18.02.2008. № 1346/08 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

57 Определение ВАС РФ от 29.02.2008. № 2360/08 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

58 Определение ВАС РФ от 21.04.2008. № 7638/07 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант-Плюс».

59 Определение Верховного Суда РФ от 16.06.2017 № 306-ЭС17-6930 по делу № А65-22631/2015 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

60 Определение Верховного Суда РФ от 08.06.2017 № 307-ЭС17-6147 по делу № А05-7255/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

61 Определение Верховного Суда РФ от 08.06.2017 № 310-ЭС17-6443 по делу № А14-17047/2014 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

62 Определение Верховного Суда РФ от 08.06.2017 № 308-ЭС17-6230 по делу № А22-617/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

63 Определение Верховного Суда РФ от 08.06.2017 № 310-ЭС17-6627 по делу № А14-17743/2015 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

64 Определение Верховного Суда РФ от 02.05.2017 № 29-КГ16-13 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

65 Определение Верховного Суда РФ от 29.05.2017 № 306-ЭС17-5321 по делу № А55-19089/2015 Верховного Суда РФ от 06.04.2017 № 5-КГ16-236 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

66 Определение Верховного Суда РФ от 29.05.2017 № 307-ЭС17-4940 по делу № А56-25893/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

67 Определение Верховного Суда РФ от 26.05.2017 № 306-КГ17-5000 по делу № А55-6822/2016 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

68 Решение Верховного Суда РФ № ГКПИ05-588 от 26.05.2005 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2006. - № 4.

69 Решение Верховного Суда РФ от 28.07.2015 № АКПИ15-589 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

70 Постановление Президиума ВАС РФ от 16.05.2006. № 781/06 // Вестник ВАС РФ. - 2006. - № 8.

71 Постановление Президиума ВАС РФ от 27.06.2006. № 1821/06 // Вестник ВАС РФ. - 2006. - № 9.

72 Постановление Девятого Арбитражного Апелляционного Суда от 05.10.2009 № 09АП-16093/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

73 Постановление ФАС Дальневосточного округа от 18.01.2010 № Ф03-8178/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

74 Решение Арбитражного суда Амурской области от 17-21 января 2008 г. по делу № А12-15318/07-с25 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

75 Решение Арбитражного суда Амурской области от 3 июля 2008 г. по делу № А12-6161/08-с67 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

76 Решение Арбитражного суда Амурской области от 13 июля 2006 г. по делу № А12-9627/06-с16 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».