

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

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

И. О. зав. кафедрой

Т. А. Зайцева

« 16 » февраля 2020 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Проблемы правового регулирования управления общим имуществом
многоквартирного дома

Исполнитель

студент группы 621-узб2

В. И. Осипова
18.02.2020

В. И. Осипова

Руководитель

доцент, канд. юрид. наук

Т. А. Зайцева
18.02.2020

Т. А. Зайцева

Нормоконтроль

О. В. Громова
18.02.2020

О. В. Громова

Благовещенск 2020

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

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

И. О. зав. кафедрой

Т. А. Зайцева
«15» мая 2019 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Осипова Виктория Ивановна

1. Тема выпускной квалификационной работы: Проблемы правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома.

(утверждена приказом от 15.11.2019 г. № 2873-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 10 февраля 2020 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): теоретические основы правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома; способы управления общим имуществом многоквартирного дома и их особенности; проблемы правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома.

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): да

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

7. Дата выдачи задания: 15 мая 2019 года.

Руководитель бакалаврской работы (проекта): Зайцева Татьяна Анатольевна, к.ю.н., доцент.

Задание принял к исполнению (дата): 15 мая 2019 года. В. Осипов

(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 62 с., 3 рисунка, 47 источников.

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ, СОБСТВЕННИКИ, УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА, ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Цель дипломного исследования заключается в изучении проблемы правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома.

Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- раскрыть понятие, признаки и состав общего имущества многоквартирного дома;
- рассмотреть правовое регулирование организации управления общим имуществом многоквартирного дома;
- провести анализ способов управления общим имуществом многоквартирного дома;
- выявить существующие проблемы правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома.

В качестве объекта исследования выступают совокупность общественных отношений, связанных с управлением общим имуществом многоквартирного дома.

Предмет исследования, подлежащий непосредственному изучению в данной работе - гражданское и жилищное законодательство в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретические основы правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома	8
1.1 Понятие, признаки и состав управления общим имуществом многоквартирного дома	8
1.2 Правовое регулирование организации управления общим имуществом многоквартирного дома	14
2 Способы управления общим имуществом многоквартирного дома и их особенности	23
2.1 Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме	23
2.2 Товарищество собственников жилья	28
2.3 Управление управляющей компанией	36
3 Проблемы правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома	44
Заключение	53
Библиографический список	53

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГПК РФ – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации;

ГК РФ – Гражданский кодекс;

ЖК РФ – Жилищный кодекс;

ЖКХ – Жилищно-коммунальное хозяйство;

МКД – Многоквартирный дом;

ТСЖ – Товарищество собственников жилья;

УК – Управляющая компания.

ВВЕДЕНИЕ

Вопросы, касающиеся жилищной сферы, всегда имели большую социальную значимость, поскольку они имеют отношения к подавляющему большинству населения. От функционирования и развития жилищной сферы как сектора экономики государства, а также её частей - жилищного и коммунального хозяйства - зависит не только качество и комфортность существования людей, но и их безопасность.

Тема реформирования жилищно-коммунального хозяйства широко обсуждается и в обществе и его органах государственной власти, и средствах массовой информации. Связанно это с кризисным состоянием жилищно-коммунального комплекса которая в свою очередь обусловлено неэффективной системой управления высокими затратами, отсутствие мотивации к снижению издержек, связанных с оказанием жилищно-коммунальных услуг неразвитостью конкурентной среды, отсутствие механизма социального контроля. В связи с этим вопрос управления жилыми многоквартирными домами становится наиболее актуальным.

Управление многоквартирным домом – одно из важных направлений в жизни нашего общества и государства. Значимость данного направления выражается, прежде всего, в том, что благоустройство и состояние жилищного фонда страны во многом зависит от эффективности управленческих механизмов, применяемых для управления конкретным многоквартирным домом.

Жилищный кодекс РФ посвящает управлению многоквартирным домом целый раздел «Управление многоквартирным домом», но законодательного определения данного понятия в нем нет.

Цель работы рассмотреть проблемы правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома.

Достижению поставленной цели способствует решение следующих основных исследовательских задач:

- раскрыть понятие, признаки и состав общего имущества многоквартир-

ного дома;

- рассмотреть правовое регулирование организации управления общим имуществом многоквартирного дома;

- провести анализ способов управления общим имуществом многоквартирного дома;

- выявить существующие проблемы правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома.

Объектом исследования является совокупность общественных отношений, связанных с управлением общим имуществом многоквартирного дома.

Предметом исследования является гражданское и жилищное законодательство в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома.

Методологическую основу исследования составили системный, структурно-функциональный, историко-юридический методы, метод сравнительно-правового анализа.

Теоретическая база исследования. Многоаспектный характер поставленной проблемы потребовал обращения, помимо науки конституционного права, к работам в области философии права, общей теории государства и права, социологии, к ряду отраслевых юридических наук.

Нормативную базу исследования составляют гражданский и жилищный кодексы РФ, а также нормативные правовые акты различных отраслей права.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1.1 Понятие, признаки и состав управления общим имуществом многоквартирного дома

В жилищном законодательстве сформулированы четкие критерии по определению в правовом аспекте понятия управления многоквартирным домом. Жилищный кодекс в ч. 1 ст. 161 устанавливает, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать 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 доме¹.

В работах различных авторов встречается следующее определение «управления многоквартирным домом»: «согласованная, совместная, целенаправленная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, направленная на формирование и поддержание благоприятных и безопасных условий проживания граждан, должного состояния общего имущества, предоставление коммунальных услуг».²

Анализируя понятие «управления многоквартирным домом» можно выделить три основных направления деятельности:

- во-первых, собственно управление домом с целью достижения благоприятных и безопасных условий пребывания в нем;
- во-вторых, должное содержание общего имущества собственников многоквартирного дома;
- в третьих, предоставление коммунальных услуг.

По мнению, Г.Н. Шумилина: «исходя из определения, данного в ЖК РФ,

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Российская газета. 2005. № 1.

² Мохоров Д. А., Демидов В. П., Мохорова А. Ю. Организационно-правовые основы деятельности товариществ собственников жилья // Создание, деятельность и управление ТСЖ в муниципальном образовании города федерального значения: научно-практическое пособие. 2017. № 1. С. 21.

управление включает в себя две основные группы действий:

1) по содержанию (расходы на содержание, организация содержания) и пользованию общим имуществом – управление общим имуществом в многоквартирном доме;

2) по организации коммунального обслуживания собственников (пользователей) помещений в доме»³.

Некоторые авторы, предлагают более сжатый вариант понятия управления многоквартирным домом, которое основывается на разделе VIII ЖК РФ: содержание раздела сводится к регулированию работ и услуг по ремонту и содержанию дома, а также коммунальных услуг⁴.

И.В. Маркова указывает в своей работе: «если рассматривать управление имуществом в гражданско-правовом значении, т.е. через категорию права собственности (как форму реализации правомочий и исполнения обязанностей собственника имущества), то можно заметить, что в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление общим имуществом представлено не полностью (за исключением осуществления правомочий владения и распоряжения): только решение вопросов пользования имуществом и исполнение обязанностей собственников имущества по его содержанию»⁵.

Из всего вышеизложенного можно прийти к выводу, что содержание общего имущества является формой управления таким имуществом. А управление общим имуществом является элементом управления многоквартирным домом в целом.

Собственниками помещений могут выступать физические или юридические лица, субъекты Российской Федерации или органы местного самоуправления, каждый из которых может являться также и субъектом управления применительно к принадлежащей ему собственности.

³ Шумилин Г. Н. Содержание общего имущества многоквартирного дома как элемент управления многоквартирным домом в целом // Научный форум: юриспруденция, история, социология, политология и философия. 2017. № 2. С. 75-82.

⁴ Певницкий С. Г., Чефранова Е. А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006, С. 116.

⁵ Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. М.: Деловой двор, 2010. С. 36.

В качестве объектов собственности рассматриваются жилые помещения. В Статье 15 ЖК РФ даётся определение жилого помещения - жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства)⁶.

В Статье 16 ЖК Российской Федерации перечислены существующие виды жилых помещений:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната⁷.

Жилым домом признается 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. Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном 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 помещении⁸.

Также, в п. 2 Статьи 16 ЖК РФ даётся определение жилого дома, как совокупности комнат и помещений вспомогательного использования. Квартира представляет собой элемент многоквартирного дома, но, несмотря на постоянное упоминание в положениях жилищного кодекса термина «многоквартирный дом», как такового определения многоквартирного дома в ЖК РФ нет⁹.

Определение многоквартирного дома имеется в Постановлении Прави-

⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Российская газета. 2005. № 1.

⁷ Там же.

⁸ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Российская газета. 2005. № 1.

⁹ Иванов И. О. Правовые коллизии управления многоквартирными домами // Российское государственное управление. 2019. № 1. С. 89.

тельства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 : «многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством»¹⁰.

Анализируя понятие «многоквартирный дом (далее по тексту – МКД)» следует выделить основные признаки:

- 1) наличие основных элементов «квартиры» и «общего имущества»;
- 2) определение количества квартир (две и более);
- 3) расположение квартир (имеющие самостоятельные выходы).

Только при наличии всех перечисленных признаков жилой дом можно отнести к «многоквартирному».

Следует более подробно рассмотреть «общее имущество» собственников многоквартирного дома.

В действующем законодательстве отсутствует единый исчерпывающий перечень объектов общего имущества многоквартирного дома. Это и понятно. Сформулировать его попросту невозможно, так как состав общего имущества для каждого многоквартирного дома индивидуален. Примерный перечень объектов общего имущества применительно к многоквартирному дому установлен в п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ¹¹ и ст. 36 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ)¹². Наиболее развернутый перечень объектов, входящих в состав общего имущества, представлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

¹⁰ Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (ред. от 24.12.2018) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

¹¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018, с изм. от 03.07.2019) // Российская газета. 1994. № 238-239.

¹² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Российская газета. 2005. № 1.

Таким образом, в состав объектов общего имущества многоквартирного дома входят:

- помещения, непредназначенные для проживания в них, без закреплённого за ними конкретного собственника;
- крыша многоквартирного строения (вся, а не только участок над подъездом);
- несущие конструктивные элементы и ограждения (плиты под балконы, стены, несущие опоры, фундамент, прочее);
- проёмы дверей, не являющихся входом в личные квартиры, объекты, играющие роль парапетов и перил, а также окна на технических площадках;
- системы, предназначенные для обеспечения норм санитарии и энергообеспечения;
- придомовая территория, в том числе земля, на которой возведено здание;
- строения общего домового значения, предназначенные под благоустройство (котельные, коллективные парковки, спортивные и детские площадки, гаражи).
- внутридомовые системы.
- телекоммуникации, но только до внешних стен здания.

В тексте «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»¹³ содержится важное обозначение помещений общего пользования в МКД. К ним относят помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, что позволяет увязать в целое составные элементы МКД - жилые помещения, помещения общего пользования, элементы конструкции здания.

¹³ Постановление 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» // Российская газета. 2006. № 184.

В своей работе, С.А. Кудина предприняла попытку выделить основные признаки состава (элементов) общего имущества:

«Во-первых, общее имущество представляет собой недвижимое имущество, несмотря на то, что в состав общего имущества могут входить и движимые вещи, например, лифт. Однако перед нами случай, когда на часть распространяется правовой режим целого, т. е. если лифт является структурным элементом многоквартирного дома, то он приобретает его черты.

Во-вторых, как правило, общее имущество не является частями квартир. Хотя факт нахождения элементов внутридомовых инженерных систем внутри жилого помещения не означает, что они используются для обслуживания исключительно данного помещения и не относятся к общему имуществу в многоквартирном доме.

В-третьих, целевое назначение общего имущества – удовлетворение потребностей всех пользователей, имеющих равное право доступа к нему. В-четвертых, общее имущество принадлежит всем собственникам помещений многоквартирного дома на праве общей долевой собственности.

Причем право общей долевой собственности в многоквартирном доме имеет ряд специфических особенностей. Например, основанием возникновения указанного права является факт приобретения гражданами в собственность конкретных помещений в многоквартирном доме; собственник доли в общем имуществе многоквартирного дома не имеет права на выдел доли в натуре; доля каждого собственника общего имущества в многоквартирном доме пропорциональна размеру (доле) общей площади помещения, занимаемого гражданином – собственником данного помещения в общей площади жилого дома; доля в общем имуществе полностью лишена самостоятельной оборотоспособности и др. Однако главной особенностью права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, считаем то, что правомочия собственника здесь дополнительно ограничены нормами об управлении многоквартирным домом.

В-пятых, земельный участок как элемент общего имущества многоквартир-

тирного дома имеет специфические черты. Так, земельный участок индивидуализируется как объект гражданских прав в особом порядке по сравнению с иными элементами общего имущества (межевание, кадастровый учет), и в отношении земельного участка используются положения, регулирующие обременение и изъятие земельного участка под многоквартирным домом, отличающиеся от общих норм, применимых ко всем элементам общего имущества. Ввиду составляющих общее имущество элементов этот объект настолько неоднороден, что отнесение его к той или иной группе объектов может быть осуществлено только исходя из его характеристики как особого имущественного комплекса, но не основываясь на природе составляющих его элементов¹⁴.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

1. Управление многоквартирным домом – это способ управления, обеспечивающий, благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования данным имуществом, а также – предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. В действующем законодательстве отсутствует понятие и единый исчерпывающий перечень объектов общего имущества многоквартирного дома. В результате проведенного анализа можно определить общее имущество многоквартирного дома как объект недвижимости, который существует в виде имущественного комплекса, складывающегося из различных компонентов, объединенных общим назначением (предназначено для обслуживания нескольких или всех помещений в доме).

1.2 Правовое регулирование организации управления общим имуществом многоквартирного дома

При анализе законодательства по регулированию управления общим имуществом многоквартирного дома следует выделить гражданский и жилищный кодексы.

¹⁴ Кудина С. А. Понятие, признаки и состав общего имущества многоквартирного дома // Вестник УЮИ. 2017. № 2 (76). С. 28.

Данные нормативно-правовые акты являются основой в сфере управления МКД. В них определены:

1. Правовой режим общего имущества в многоквартирном доме.
2. Способы управления данным имуществом.
3. Порядок выбора способа управления данным имуществом.

В статьях 289-290 Гражданского кодекса установлено, что: «собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Собственник квартиры 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 квартиру»¹⁵.

Из чего следует, что при переходе права собственности на квартиру в многоквартирном доме, к новому собственнику также переходит и доля в праве собственности на общее имущество.

Г.Н. Шумилин указывает: «Режим общего имущества в многоквартирном доме обусловлен невозможностью использования такого имущества иначе как коллективным способом, потому что другой возможности удовлетворить в равной мере интересы всех собственников помещений нет»¹⁶.

Из ст. 289-290 ГК РФ следует, что имеет место долевая собственность на общее имущество, соответственно применима статья 249 ГК РФ, возлагающая обязанность на каждого участника долевой собственности, соразмерно своей доли, участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению¹⁷.

Данная норма нашла свое отражение в Постановлении Конституционного суда от 12 апреля 201 года № 10-П: «несение расходов по содержанию общего

¹⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018, с изм. от 03.07.2019) // Российская газета. 1994. № 238-239.

¹⁶ Шумилин Г. Н. Содержание общего имущества многоквартирного дома как элемент управления многоквартирным домом в целом // Научный форум: юриспруденция, история, социология, политология и философия. 2017. С. 75.

¹⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018, с изм. от 03.07.2019) // Российская газета. 1994. № 238-239.

имущества в многоквартирном доме (фактически - здания и его конструктивных элементов), включая расходы на капитальный ремонт, для каждого из собственников помещений в этом доме - не просто неотъемлемая часть бремени содержания принадлежащего ему имущества, но и обязанность, которая вытекает из факта участия в праве собственности на общее имущество и которую участник общей долевой собственности несет, в частности, перед другими ее участниками, чем обеспечивается сохранность как каждого конкретного помещения в многоквартирном доме, так и самого дома в целом»¹⁸.

В жилищном кодексе правовой режим имущества регулируется статьями 30, 36, 158.

В статье 36 ЖК РФ указано: «собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме»¹⁹.

Статья 30 ЖК РФ обязывает собственника поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Так же ст. 158 ЖК РФ предусматривает, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Восьмой раздел Жилищного кодекса посвящен управлению многоквартирными домами. В данном разделе содержатся нормы, раскрывающие спосо-

¹⁸ Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» // Собрание законодательства РФ. 2016. № 16. Ст. 2285.

¹⁹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Российская газета. 2005. № 1.

бы управления общим имуществом многоквартирного дома и порядок определения способа управления.

Законодатель предусматривает три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией(п. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Согласно п. 3 ст. 161 ЖК РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установлен ст. 44-48 ЖК РФ.

Жилищный кодекс РФ устанавливает обязанность собственников помещений выбрать способ управления домом в течение года до дня проведения конкурса по выбору управляющей организации органами местного самоуправления. Порядок проведения конкурса установлен Постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75²⁰

Под деятельностью по управлению МКД понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в МКД. Перечень стандартов управления МКД изложен в Постановлении Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416²¹. Согласно ему управление МКД обеспечивается выполнение таких стандартов, как организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением со-

²⁰ Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²¹ Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

бразия; взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД и т.д.

Управление МКД должно обеспечивать:

- 1) благоприятные и безопасные условия проживания;
- 2) надлежащее содержание общего имущества и решение вопросов пользования им;
- 3) предоставление коммунальных услуг.

Требования к обеспечению безопасности МКД в процессе эксплуатации изложены в Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ²². Так, безопасность МКД в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также посредством текущих ремонтов здания или сооружения. Параметры и другие характеристики строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения в процессе эксплуатации здания или сооружения должны соответствовать требованиям проектной документации.

Эксплуатация должна быть организована таким образом, чтобы обеспечивалось соответствие жилых зданий требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов в течение всего срока эксплуатации.

Состав и порядок функционирования системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции жилых зданий установлены ВСН 58-88(р)²³, в которых описаны:

- системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции;
- содержание технического обслуживания; порядок проведения и орга-

²² Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²³ ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

низации текущего и капитального ремонтов;

– обеспечение системы технического обслуживания, ремонта и реконструкции материально-техническими, трудовыми и финансовыми ресурсами.

Здесь также следует отметить, что правила оценки физического износа жилищного фонда установлены ВСН 53-86(р)²⁴.

Органы государственной власти субъекта РФ принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории субъекта РФ. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД включает в себя ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт, фасада, ВДИС, подвальных помещений, фундамента, крыши.

Отношения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности регулируются Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ²⁵.

Примерный перечень мероприятий для МКД (группы МКД) установлен в Приказе Минрегиона РФ от 02.09.2010 № 394²⁶ как в отношении общего имущества собственников помещений в МКД, так и в отношении помещений в МКД, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов, установлен. Так, в нем установлены:

1) перечень основных и дополнительных мероприятий в отношении общего имущества в МКД (систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, дверных и оконных конструкций);

2) перечень мероприятий в отношении помещений индивидуального

²⁴ ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁵ Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁶ Приказ Минрегиона РФ от 02.09.2010 № 394 «Об утверждении Примерной формы перечня мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

пользования в МКД (систем горячего и холодного водоснабжения, электро-снабжения, вентиляции, дверных и оконных конструкций).

Требования к надлежащему содержанию общего имущества в МКД, а также правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества изложены в Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491²⁷

Так, содержание общего имущества МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в т.ч. Федеральным законом от 30 марта 1999 г. № 52²⁸; Законом РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1²⁹ и т.д.) и обеспечивать надежность и безопасность МКД; безопасность для жизни и здоровья граждан; сохранность и доступность пользования имуществом; постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования для предоставления коммунальных услуг; соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и т.д.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также правила их оказания представлены в Постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. Данное постановление обязывает субъект управления МКД в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества осуществлять установленный перечень работ и услуг, которые подразделены на работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций; надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения; надлежащего содержания иного общего имущества.

²⁷ Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «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» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁸ Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

²⁹ Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Общие технические требования к услугам по уборке (внутри и снаружи) жилых зданий, прилегающей территории, а также требования безопасности услуг для жизни и здоровья потребителей, сохранности их имущества и охраны окружающей среды установлены ГОСТ Р 51870—2002³⁰, в котором прописаны: классификация услуг по уборке, общие технические требования, требования безопасности, охраны окружающей среды, правила приемки и методы контроля.

Предоставление коммунальных услуг жильцам МКД также регулируется различными нормативно-правовыми актами: Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354³¹, регулирующим отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, правила предоставления, порядок определения размера платы за коммунальные услуги и изменения размера платы при предоставлении их ненадлежащего качества; Постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. № 124³², регулирующим заключение управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями;

Постановлением Правительства РФ от 28 марта 2012 г. № 253³³, регулирующим осуществление расчетов субъектами управления МКД с ресурсоснабжающими организациями. В целях создания условий для управления МКД органы местного самоуправления должны обеспечивать равные условия для деятельности управляющих организаций, могут предоставлять основным субъектам управления МКД бюджетные средства на капитальный ремонт МКД, а

³⁰ ГОСТ Р 51870—2002. Услуги бытовые. Услуги по уборке зданий и сооружений. Общие технические условия [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³¹ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³² Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³³ Постановление Правительства РФ от 28 марта 2012 г. № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

также вправе оказывать содействие обучению и повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих планирование или деятельность по управлению МКД.

На основании обзора законодательного и нормативно-правового обеспечения деятельности по управлению МКД можно сделать вывод о том, что законодательство в исследуемой сфере развивается достаточно динамично и затрагивает практически все направления деятельности, связанные с управлением МКД.

Основываясь на вышеуказанных нормах, можно сделать вывод, что собственники помещений в многоквартирном доме, реализуя свое право на жилье, несут бремя содержания как своего имущества, так и соразмерно своей доле участвуют в издержках по содержанию общего имущества. Следовательно, первоначальные отношения по содержанию общего имущества многоквартирного дома складываются непосредственно между собственниками помещений. Жилищное законодательство возлагает на собственников также обязательное управление общим имуществом. Реализовать обязанность по содержанию, собственники могут через функции управления таким имуществом.

2 СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ИХ ОСОБЕННОСТИ

2.1 Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме

Непосредственное управление многоквартирным домом – такая форма домового управления означает, что жильцы – собственники квартир сами заключают договоры с обслуживающими дом организациями (без помощи управляющей компании и создания ТСЖ). Однако если квартир в доме более 16, то по ст. 161 ЖК РФ его жильцы обязаны заключить договор о ремонте и содержании общего имущества с профессиональной компанией.

Статья 164 Кодекса содержит специальные нормы для случая, когда собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о том, что они будут осуществлять непосредственное управление принадлежащим им общим имуществом в таком доме³⁴. Обязанность содержания общего имущества в многоквартирном доме ст. 39 ЖК РФ возлагает на собственников жилых и нежилых помещений в данном доме.

В соответствии с п. 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень соответствующих услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования³⁵. При этом существует три варианта, позволяющих распределить управленческие обязанности между жильцами-собственниками (конкретный способ закрепляется соответствующим решением общего собрания):

1. Каждый из собственников добровольно участвует в управлении домом,

³⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Российская газета. 2005. № 1.

³⁵ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «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 справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

а также вступает в отношения с третьими лицами.

2. Один из собственников получает полномочия от всех остальных.

3. Необходимые полномочия на управление получает стороннее лицо (не собственник), которое при этом не становится управляющим и выполняет лишь представительские функции.

Хазиева Д.Д. выделяет особенности непосредственного управления:

1. За основные услуги (газ, воду, электричество, тепло) жильцы платят напрямую соответствующим организациям. За другие услуги деньги также направляются непосредственно поставщикам.

2. Нет необходимости тратиться на содержание управляющей организации, не нужно делать бесполезную работу по сбору средств жильцов и сортировке по виду услуг.

3. Отсутствует или сведен до минимума риск воровства и приписок средств, направляемых на оплату содержания дома.

4. Проблемы по долгам за основные коммунальные услуги возникают только у самих должников, остальные жильцы за них не отвечают. Однако если речь идет о дополнительных услугах (ремонте, уборке подъездов, подготовке к зиме и т.п.), то всегда существует ситуация, когда одни жильцы будут расплачиваться за других.

5. Поставщики основных услуг, с которыми у жильцов заключены прямые договоры, отвечают перед ними только в рамках договорных условий и не занимаются содержанием или ремонтом домовых инженерных систем.

6. Управление домом осуществляется инициаторами бесплатно. С одной стороны, это положительный момент (жильцам можно сэкономить), с другой стороны, если дом немаленький, это может быть минусом, т.к. найти человека, желающего по своей воле решать многочисленные вопросы, касающиеся содержания дома, далеко не всегда возможно. Именно поэтому такая форма подходит все-таки лишь для небольших домов.

7. В случае непосредственного управления отсутствует возможность получать средства по целевым муниципальным программам, возмещающим неко-

торые коммунальные расходы (на капитальный ремонт, возведение площадок для детей и др.), т.к. одним из условий участия в данных программах является наличие управляющей организации. Трудность получения бюджетных средств связана также с отсутствием расчетного счета, на который должны перечисляться деньги.

8. Стоит различать обязательные услуги от «излишеств». И если долги по первым можно взыскать с собственника-неплательщика через суд, то эксклюзивный евроремонт в подъезде, присутствие консьержа и т.п. не являются необходимыми и оплачиваются жильцами строго в добровольном порядке (даже если решение о том, что они нужны, было принято общим собранием). Таким образом, «красивые» статьи расходов лягут целиком на добровольцев.

9. Важно помнить, что в случае наличия в доме квартир социального найма необходимо приглашать на общие собрания муниципальных представителей, которые наравне с собственниками обсуждают те или иные выдвигаемые жильцами предложения³⁶.

Если говорить о порядке перехода на непосредственное управление многоквартирным домом, то оно включает следующий ряд этапов:

1. Создание инициативной группы. Для того чтобы начать любое важное дело, нужны прежде всего инициаторы – люди-энтузиасты, единомышленники. Первоочередная задача инициативной группы – составить список собственников дома, проинформировать их о грядущих новшествах, разъяснить им плюсы новой формы управления и привлечь как можно больше жильцов. Следующая задача – оповещение жителей о проведении первого общего собрания собственников.

2. Проведение собрания. Согласно положениям ЖК РФ, форма управления многоквартирным домом должна выбираться общим собранием, решения которого обязаны придерживаться все собственники. Такое собрание может быть как традиционным (очным), так и заочным.

³⁶ Хазиева Д. Д. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме // Молодежный научный потенциал XXI века: ступени познания. 2018. С. 182.

На таком собрании рассматриваются три основных вопроса:

- а) принятие решения о переходе на форму непосредственного управления домом;
- б) выбор ответственного за представление интересов жителей дома при общении с обслуживающими организациями и различными органами;
- в) заключение договоров на обслуживание дома.

3. Выбор обслуживающих организаций. Согласно ст. 164 ЖК РФ (пп. 2, 3) договоры на водо-, электро-, газоснабжение и отопление должны заключаться отдельно каждым собственником. Если же собственники передали соответствующие полномочия одному лицу (и это подтверждается оформлением доверенностей), оно вправе самостоятельно заключать такие договоры от их имени. Таким же образом оформляются договоры и на любые другие услуги, направленные на содержание или ремонт дома (вывоз мусора, обслуживание лифтов и т.п.).

Данный способ управления многоквартирным домом обладает преимуществами и недостатками. По мнению Колпакова Л.С., основными преимуществами непосредственного управления собственниками помещений в многоквартирном доме являются:

- самостоятельное решение вопросов управления многоквартирным домом, включая планирование работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, выбор подрядных организаций и т.д.;
- отсутствие издержек по поддержанию деятельности юридического лица (ТСЖ, ЖК, ЖСК и иного СПК);
- уменьшение стоимости выполняемых работ (оказываемых услуг);
- персональное заключение собственниками помещений в многоквартирном доме договоров с поставщиками тепла, газа, воды и т.д.;
- оперативное решение проблем с неплатежами и т.д.³⁷.

Цахоев А.Н. считает, что способ непосредственного управления много-

³⁷ Колпакова Л.С. Теоретические аспекты управления многоквартирным домом // Ученые записки Российской Академии предпринимательства. 2012. № 33. С. 306.

квартирным домом зачастую выбирается собственниками помещений в таком доме в целях экономии денежных средств. Однако при большом количестве собственников помещений, отсутствии представителей таких собственников, непосредственное управление многоквартирным домом становится негибким, неоперативным, громоздким, что в свою очередь может привести к дополнительным проблемам, например, необходимости частого проведения общих собраний. В конечном счете, эффективность управления многоквартирным домом снижается и, соответственно, качество жилищно-коммунальных услуг снижается. Ко всему этому можно добавить то, что управление многоквартирным домом – это деятельность, требующая определенных навыков (желания, свободного времени), но среди собственников нечасто появляются люди, обладающие всеми этими качествами. Это можно отнести к недостаткам данного способа управления³⁸.

Демидов В.П. и Нырова Б.Р. в своей работе указывают: «Преимуществами непосредственного управления собственниками помещений являются: невысокие затраты на управление, гибкое и быстрое принятие решений. Недостатками – невозможность получения бюджетных денежных средств, сложность контроля потоков денежных средств из-за отсутствия банковского счета. Кроме того, для введения непосредственного управления законодательством предусмотрены ограничения:

- оно может быть введено только в тех домах, где количество квартир не превышает тридцати;

- если в доме более четырех квартир, то должен быть сформирован Совет многоквартирного дома, возглавляемый его Председателем»³⁹.

Таким образом, непосредственное управление многоквартирным домом – это согласованная, совместная, целенаправленная управленческая деятельность собственников помещений в многоквартирном доме по содержанию общего

³⁸ Цахоев А.Н. Сравнительный анализ способов управления многоквартирным домом // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 3. С. 152.

³⁹ Демидов В.П., Нырова Б.Р. К вопросу о способах управления многоквартирными домами // Актуальные проблемы науки и практики . 2016. № 2(003). С. 71-74.

имущества в доме и по обеспечению коммунальными услугами в индивидуальном порядке

2.2 Товарищество собственников жилья

Следующим, самым распространенным, способом управления многоквартирным домом является управление некоммерческой организацией собственников помещений. Жилищный кодекс к таким организациям относит товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы.

В ЖК РФ товариществам собственников жилья посвящены главы 13 и 14 раздела VI. В них предпринята попытка урегулировать отношения, связанные с созданием и деятельностью таких товариществ, организацией управления ими, а также определить основные права и обязанности их членов.

В главе 13 Кодекса определены основы правового положения товариществ собственников жилья, установлены правила о создании, реорганизации, ликвидации, а также об объединениях таких товариществ.

В ч. 1 ст. 135 Кодекса содержится более полное (по сравнению с установленным в п. 1 ст. 291 ГК РФ) юридическое определение товариществом собственников жилья как некоммерческой организации: «Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме»⁴⁰.

Из приведенного определения следует, что предметом и целями деятельности товарищества собственников жилья являются управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством

⁴⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Российская газета. 2005. № 1.

пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме. Кроме того, предмет и цели деятельности товарищества собственников жилья определяются с учетом положений ст. 137, 138 Кодекса, закрепляющих права и обязанности таких товариществ.

Следует особенно отметить, что ТСЖ обладает специальной правоспособностью, так как является некоммерческой организацией.

Юридическое лицо, обладающее специальной правоспособностью вправе осуществлять лишь те виды деятельности, которые прямо указаны в его учредительных документах и соответствуют установленным в этих документах предмету и целям деятельности данного юридического лица. Поэтому предмет и цели деятельности товарищества собственников жилья должны быть недвусмысленно определены в его уставе⁴¹.

При анализе законодательства были выявлены основные условия создания ТСЖ:

1. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

2. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

3. Товарищество собственников жилья создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

4. Товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты, устав ТСЖ⁴².

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Механизм создания и государственная

⁴¹ Тихомиров М. Ю. Управление многоквартирным домом: практическое пособие. Изд. Тихомирова М.Ю., 2011. С. 91.

⁴² Султанова В. Е. Основы функционирования ЖКХ : учебное пособие. Владивостокский государственный университет экономики и сервиса. Владивосток: Изд-во ВГУЭС, 2017. С. 88.

регистрация ТСЖ представлено на рисунке 1.

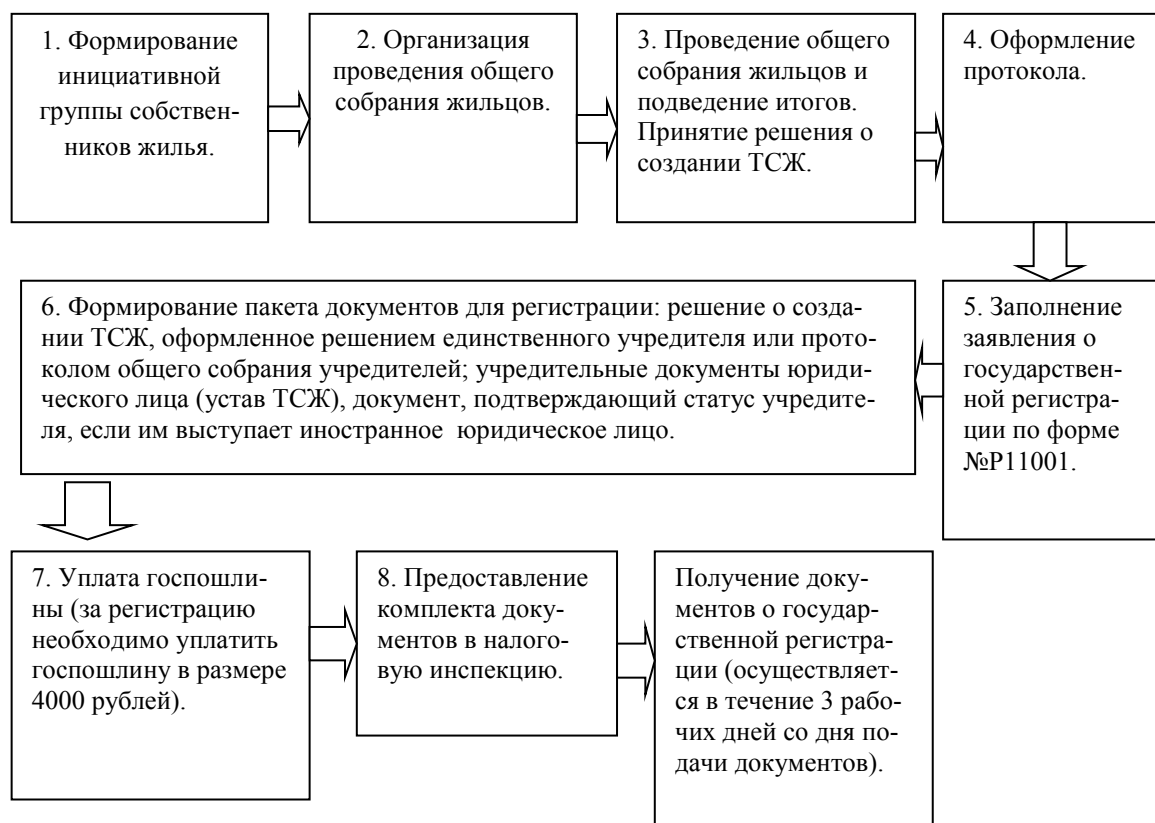


Рисунок 1 – Механизм регистрации ТСЖ

Представляется, что на практике целесообразно исходить из того, что перечисленные в ч. 1 и 2 ст. 137 Кодекса права товарищества собственников жилья относятся к характеристике предмета его деятельности. Предмет деятельности товарищества должен быть четко определен в его уставе с учетом того, что товарищество собственников жилья обладает не общей, а специальной правоспособностью.

Предмет деятельности товарищества определяется в соответствии с основными целями юридического лица данного вида, к которым относятся управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме (см. ч. 1 ст. 135 Кодекса).

В ст. 137 и 138 Кодекса предусмотрены основные права и обязанности

товарищества собственников жилья, которые отображены на рисунке 2.

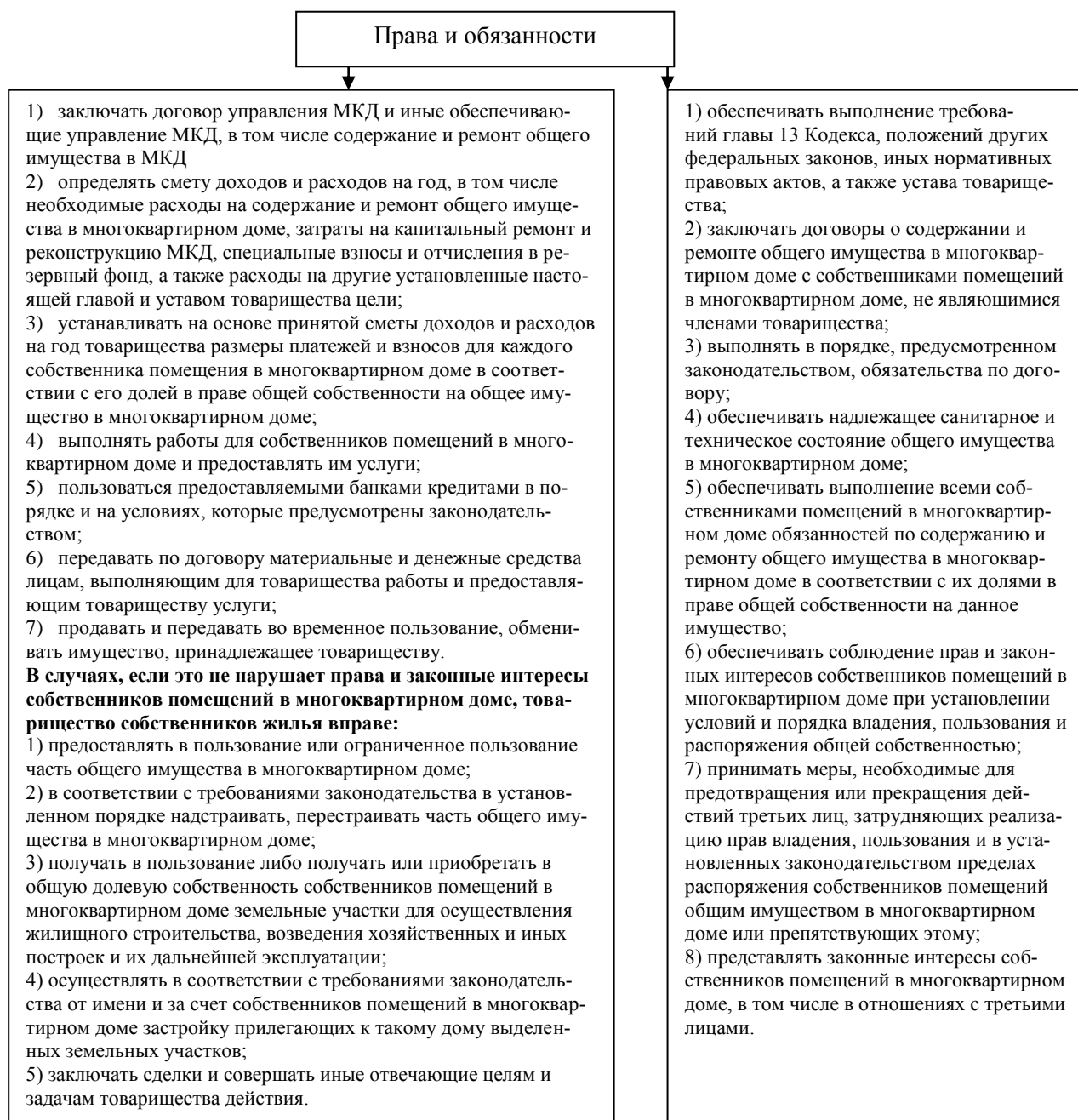


Рисунок 2 – Права и обязанности ТСЖ

Осуществление товариществом собственников жилья по собственному усмотрению большинства своих правомочий, указанных в ч. 2 ст. 136 Кодекса, может привести к нарушению прав и охраняемых законом интересов собственников помещений в многоквартирном доме (членов товарищества и других

собственников).

В связи с этим следует иметь в виду, что окончательное решение ряда вопросов, упомянутых в ч. 2 указанной статьи относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Речь идет, в частности, о принятии решений: о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме; о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им; о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (см. ч. 2 ст. 44 Кодекса). Перечисленные вопросы не могут быть решены товариществом собственников жилья самостоятельно, без учета мнения всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Несмотря на то, что перечень обязанностей товарищества сформулирован как исчерпывающий, в действительности он таковым не является. Во-первых, существуют общие для всех юридических лиц обязанности, предусмотренные федеральными законами (ГК РФ, ТК РФ, Налоговым кодексом РФ, ФЗ от 06.12.2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и др.), а также подзаконными нормативными правовыми актами. Во-вторых, перечень обязанностей товарищества как юридического лица дополняется в уставе товарищества обязанностями, реализация которых относится к компетенции органов товарищества.

Организационную структуру товарищества определяет собрание участников. Она зависит от количества участников, площади жилого фонда, состояния общедомового имущества и коммуникаций и прочих факторов. Обязательно должны быть созданы органы управления. Функции других подразделений, например, бухгалтерии, инженерно-ремонтной службы, юридический отдел –

могут выполнять специализированным организациям на договорной основе. К органам управления ТСЖ относятся общее собрание участников и правление. Главный управляющий орган – это общее собрание.

Правление ТСЖ избирается из его членов на срок не более 2-х лет. Оно является исполнительным органом и подчиняется общему собранию. Председатель правления избирается из числа его членов.

Председатель правления ТСЖ не выступает в качестве единоличного исполнительного органа, он является одним из членов правления с несколько расширенными полномочиями.

Председатель правления ТСЖ ведет общее собрание членов ТСЖ (ст. 146 ЖК РФ), а также созывает заседания правления товарищества (ст.147 ЖК РФ). Если председатель правления совершает действия, не устраивающие членов товарищества, то можно инициировать внеочередное общее собрание и избрать нового председателя.

Членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в товариществе собственников жилья прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности члена товарищества на помещение в многоквартирном доме. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Ко-

дексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

Следует привести взгляды различных авторов на достоинства и недостатки данной формы управления.

Так, В.П. Демидов, Б.Р. Нырова указывают: «К достоинствам управления домом с помощью некоммерческих организаций можно отнести следующие:

– собственники помещений имеют возможность оперативно определять оптимальное соотношение цены и качества, предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и выбирать наиболее удобные подрядные организации;

– собственники могут контролировать процесс оказания ЖКУ посредством органов управления;

– денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете юридического лица и расходуются на нужды дома;

– могут создаваться накопительные фонды и счета в целях, определяемых самими членами⁴³.

Н.Я. Кузин считает: «Главный плюс ТСЖ: самостоятельное регулирование и планирование расходов денежных средств на обслуживание. При грамотном подходе ТСЖ будет расходовать меньше средств, чем УК. Второе преимущество заключается в маленьком штате сотрудников ТСЖ, так как меньше средств будет уходить на оплату сотрудникам. Третье преимущество в прозрачности деятельности ТСЖ, так как саму деятельность будут осуществлять собственники квартир. Четвертое: ТСЖ принимает решения о ремонте или благоустройстве оперативно, по требованию жильцов.. Первый минус заключается в частых собраниях жильцов, так как это отнимает время. Второй: грамотный, ответственный и честный управляющий ТСЖ — большая редкость. Третий: некоторые разовые работы ТСЖ обойдутся дороже, поскольку подрядным организациям невыгодно ездить на одиночные заказы УК обычно выбирают занятые люди, которым неважно, сколько их средств будет потрачено и насколько

⁴³ Демидов В. П., Нырова Б. Р. К вопросу о способах управления многоквартирными домами // Актуальные проблемы науки и практики. 2016. № 2 (003). С. 71.

рационально. ТСЖ выбирают обычно равнодушные люди с активной жизненной позицией. К сожалению, существенных бонусов от управления ТСЖ человек не получает, на гигантскую зарплату здесь рассчитывать трудно, а ответственность достаточно велика. С другой стороны, если у человека много свободного времени, и он готов потратить его на благоустройство жизни всего дома, это наилучший вариант».⁴⁴

В работе М.Ю. Тихомирова указано: «Недостатки ТСЖ как формы управления 1. Отсутствие инициативы жильцов в принятии решений о деятельности ТСЖ – один из самых существенных минусов.

2. Неграмотное руководство. Очень часто происходит выбор председателя, ревизионной комиссии, не имеющих необходимых навыков и знаний, чтобы осуществлять возлагаемые на них функции. Поэтому за неграмотность руководства платят всегда его жильцы.

3. Социальное неравенство. В доме проживают люди с разными доходами, поэтому количество денежных средств, которые они готовы отдавать на благоустройство дома, будет значительно отличаться.

4. Наличие должников. Деньги на управление домом собираются со всех жильцов. Если кто-то не платит свои взносы, это значительно подрывает общий бюджет ТСЖ и остальным гражданам приходится платить за него.

Решением Дзержинского районного суда⁴⁵ удовлетворены требования ТСЖ к собственнику о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, пени, расходов по оплате государственной пошлины.

Судом установлено, что собственниками помещений в многоквартирном доме и членами ТСЖ на общем собрании приняты тарифы на управление многоквартирным домом. У ТСЖ заключены договоры со всеми ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями, осуществляется управление и

⁴⁴ Кузин Н. Я Управление общим имуществом многоквартирного дома: виды, достоинства и недостатки // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. 2018. № 1 (17). С. 360.

⁴⁵ Решение № 2-596/2019 2-596/2019-М-273/2019 М-273/2019 от 28 июня 2019 г. по делу № 2-596/2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 12.01.2020).

эксплуатация многоквартирного дома. Ответчик не исполняет обязательства по оплате содержания нежилого помещения и оплате коммунальных услуг.

5. Будучи таким же юридическим лицом, ТСЖ не застраховано от банкротства, которое может наступить вследствие нерационального использования ресурсов, непрофессионального управления или по другим причинам»⁴⁶.

Таким образом, управление многоквартирным домом некоммерческими организациями собственников жилья – это управленческая деятельность, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, решения вопросов пользования этим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, которая осуществляется объединением собственников помещений дома самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций.

2.3 Управление управляющей компанией

Управление многоквартирным домом с помощью привлечения управляющей компании является одним из трех способов управления, предлагаемых жилищным кодексом РФ.

Управляющая компания ЖКХ (УК) - юридическое лицо, созданное для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов.

Целью деятельности управляющей компании является поддержание нормального технического состояния общего имущества многоквартирных жилых домов и их составных частей, а также обеспечение возможности использования общего имущества по его назначению.

С организационной точки зрения, управляющая компания является посредником между собственниками многоквартирного жилого дома и лицами, предлагающими услуги по содержанию и обслуживанию многоквартирного жилого дома, а также оказывающих услуги по поставке коммунальных ресур-

⁴⁶ Тихомиров М. Ю. Управление многоквартирным домом: практическое пособие. М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2011. С. 91.

сов.

С точки зрения экономики, управляющая компания осуществляет накопление денежных средств собственников многоквартирного жилого дома, направляемых на расчеты с поставщиками, содержание и ремонт, а также организует управление денежными потоками⁴⁷.

Заказчиками услуг управляющей компании могут быть:

- непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме (юридические и физические лица, Российская Федерация, субъекты РФ и другие); - ТСЖ, ЖК;

- муниципальные образования в лице органов местного самоуправления, в собственности которых находятся все помещения в доме, субъекты РФ в лице органов региональной власти, Российская Федерация в лице органов государственной власти.

Если заказчиком услуг управляющей компании по управлению домом выступает ТСЖ (ЖК), то это не относится к способу управления управляющей организацией. В таком случае способом управления многоквартирным домом является ТСЖ (ЖК).

Если все помещения в многоквартирном доме принадлежат муниципальному образованию, субъектам РФ или Российской Федерации, то способ управления уже predetermined законодательством — это управляющая компания, которая выбирается на основании конкурсного отбора. Договор по управлению многоквартирным домом составляется в виде одного документа, в письменной форме и подписывается жильцами всех помещений многоквартирного дома, с одной стороны, и руководителем управляющей компании — с другой⁴⁸.

Данный способ управления многоквартирным домом является наиболее распространенным из всех существующих, ввиду того, что управляющая организация управляет несколькими домами, а потому расценки на услуги по управлению приемлемы даже для небольших домов.

⁴⁷ Погорелова Ю. В. Особенности деятельности управляющих компаний // Актуальные вопросы развития современного общества. 2015. № 1. С. 132.

⁴⁸ Баранова Е. П. Проблемы управления многоквартирным домом // Государство и право. 2019. № 2. С. 172.

Согласно п. 2.3 ст. 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений по следующим направлениям:

1) за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах⁴⁹.

Работы по содержанию общего имущества могут выполняться управляющей компанией самостоятельно или с привлечением подрядных организаций, но в любом случае ответственность за качество таких работ несет именно управляющая организация.

Особое место в механизме ответственности управляющей компании имеют договорные отношения. Управляющая компания осуществляет свою деятельность на основании договора управления МКД. При выборе данного способа управления многоквартирным домом, управляющая компания заключает договор управления с каждым собственником жилого помещения. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса указано: «по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов

⁴⁹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Российская газета. 2005. № 1.

управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность»⁵⁰.

Договор управления многоквартирным домом может быть заключен в следующем порядке:

- по решению общего собрания собственников, на условиях утвержденных им;

- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления, в случае если собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года (ч. 4 – 8.1 ст. 161 Жилищного кодекса);

- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления при вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома (ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса);

- при вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома до заключения договора с организацией отобранной по результатам открытого конкурса договор управления заключается с застройщиком или с выбранной им управляющей организацией.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. В силу ч. 4 ст. 162 Жилищного кодекса Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются

⁵⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Российская газета. 2005. № 1.

одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно ч. 7 ст. 162 Жилищного кодекса если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

В жилищном кодексе ч. 3 ст. 162 указано, что в договоре управления многоквартирным домом в обязательном порядке должны быть согласованы следующие условия:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Стороны могут посчитать необходимым согласовать в договоре управления иные условия. Например, в силу ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса 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, а также размещает указанный отчет в системе. Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме могут согласовать с управляющей компанией условие о том, что отчеты выдаются чаще данного срока. Кроме того, собственники вправе согласовать с управляющей компанией форму отчета о ее деятельности, утвердив ее в качестве приложения к договору.

В силу ч. 5 ст. 162 Жилищного кодекса договор управления многоквар-

тирным домом заключается:

- по решению общего собрания собственников на срок не менее чем один год, но не более чем на пять лет;

- о результатах конкурса, проведенного органом местного самоуправления, в случае если собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года на срок, а также в случае ввода в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома на срок от одного до трех лет;

- при заключении договора с застройщиком или организацией выбранной им до проведения открытого конкурса договор заключается на срок не более чем на три месяца.

Изменение и расторжение договора управления многоквартирным домом регулируется нормами гражданского и жилищного кодекса (рисунок 3).

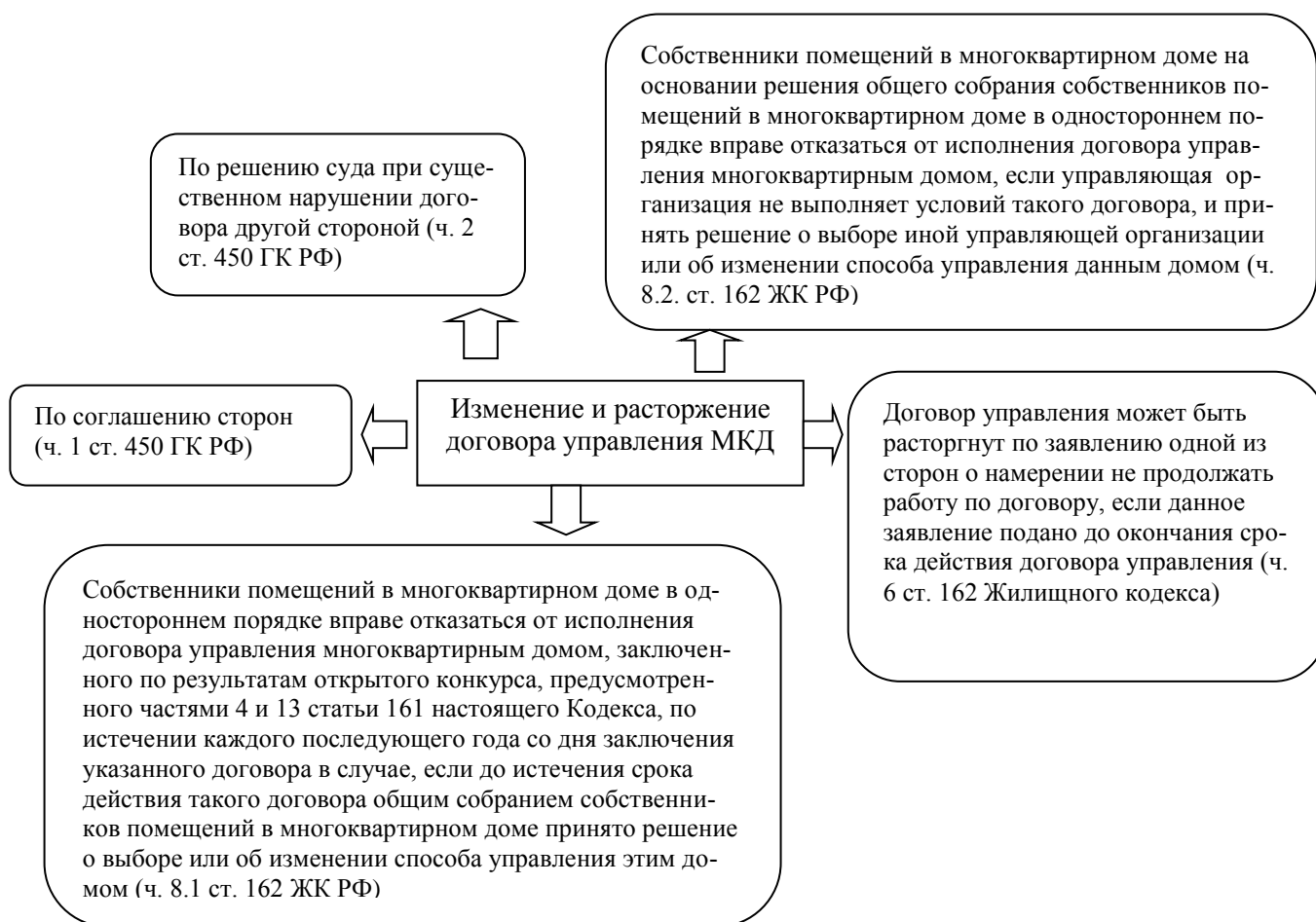


Рисунок 3- Изменение, расторжение договора управления МКД

При расторжении договора управления многоквартирным домом, управ-

ляющая компания обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и неизрасходованные денежные средства.

Решением Центрального районного суда г. Комсомольск-на-Амуре удовлетворены требования собственника помещения многоквартирного дома о взыскании денежных средств с управляющей компании.

Судом установлено, что на основании общего собрания собственников помещений МКД было принято решение о расторжении договора управления МКД с ответчиком и о выборе новой управляющей организации. Вместе с передачей технической документации ответчик не перечислил денежные средства, собранные и неиспользованные на содержание и ремонт жилья и капитальный ремонт, на счет новой управляющей компании. В связи с тем, что денежные средства ответчиком не перечислялись, сумма не опровергалась, суд удовлетворил требования истца⁵¹.

При анализе работ различных авторов были выделены преимущества и недостатки данного способа управления общим имуществом МКД.

Так, по мнению Н.Я. Кузина: «Главным плюсом УК решение вопросов, касающихся обслуживания дома, без непосредственного участия жильцов. Второй плюс заключается в том, что при наличии нескольких должников по квартплате, необходимые работы с большой вероятностью будут выполняться. Главный минус УК заключается в незаинтересованности снижения расходов жильцов на содержании дома. Следующим минусом является закрытость финансовой деятельности УК, хотя жильцы имеют право об отчете потраченных средств Так же качество обслуживания дома у УК уходит на задний план, так как при выборе подрядных организаций во главу ставится стоимость их услуг или личная договоренность»⁵².

Демидов В.П., Нырова Б.Р. в своей работе указывают: «К достоинствам этого способа управления можно отнести высокий профессионализм управлен-

⁵¹ Решение № 2-295/2016 2-295/2016(2-5990/2015);~М-5792/2015 2-5990/2015 М-5792/2015 от 25 апреля 2016 г. по делу № 2-295/2016 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 15.12.2019).

⁵² Кузин Н. Я. Управление общим имуществом многоквартирного дома: виды, достоинства и недостатки // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. 2018. № 1 (17). С. 360.

цев, к недостаткам – высокие затраты на оплату услуг»⁵³.

В учебном пособии «Школа грамотного потребителя» при анализе различных способов управления, выделены следующие преимущества и недостатки: «Преимущества:

- профессионализм управления: управление домом поручается специалистам, имеющим соответствующее образование и опыт;

- поскольку в управлении управляющей организации находится множество домов, расценки на содержание и ремонт приемлемы даже для небольших многоквартирных домов;

- сохраняется возможность влиять на качество услуг: если жильцы недовольны работой компании, они вправе ее поменять или обратиться с жалобой в Государственную жилищную инспекцию, которая вынесет необходимые предписания, привлечет к ответственности, как юридическое лицо, так и должностных лиц;

- управляющая организация получает денежные средства с нескольких домов, поэтому собственники, обращаясь с жалобой в надзорные органы, могут не бояться, что уплата штрафов будет осуществляться за счет денежных средств, собранных непосредственно с них.

Недостатки:

- затруднен контроль за использованием денежных средств собственников;

- наличие риска: управляющая компания может разориться и обанкротиться. Не исключена возможность появления аферистов, которые соберут деньги и «испарятся» с ними. Наилучший вариант, когда деятельность компании и риск банкротства застрахованы;

- высока вероятность злоупотребления своими правами со стороны управляющей организации, поскольку она является профессиональным участником имущественного оборота в своей сфере со штатом подготовленных юри-

⁵³ Демидов В. П., Нырова Б. Р. К вопросу о способах управления многоквартирными домами //Актуальные проблемы науки и практики . 2016. № 2 (003). С. 71.

стов. При таких обстоятельствах, собственникам отстаивать свои права в споре с кампанией затратно и сложно⁵⁴

Следует признать, что на сегодняшний день управляющие организации являются ведущим звеном по оказанию услуг управления жилищным фондом в системе жилищно-коммунального хозяйства.

Характеризуя установленные законом способы управления многоквартирным домом, их достоинства и недостатки, можно отметить, что объем прав и обязанностей, как самих объединений, так и их членов в разных способах самостоятельного управления многоквартирным домом существенно отличается, однако цель такого управления при этом всегда едина - эффективная эксплуатация жилых и нежилых помещений, придомовых территорий и прочих объектов, относящихся к жилым многоквартирным домам

3 ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

⁵⁴ Учебное пособие федерального проекта «Школа грамотного потребителя» [Электронный ресурс]. URL: <http://gkh.adm44.ru/i/u/proekt-Uchebnogo-posobiya%20FP%20SHGP.pdf> (дата обращения: 12.12.2019).

Жилищное законодательство страны, регулирующее вопросы управления многоквартирными домами, постоянно совершенствуется. Однако очень много проблем пока не решено. Многочисленные поправки в Жилищный Кодекс и подзаконные нормативные акты противоречивы. С одной стороны, были внесены положения о специальном счёте для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, расширены способы проведения общего собрания собственников помещений, что в свою очередь повышает их самостоятельность. Но одновременно усиливается государственное воздействие на деятельность управляющих организаций и собственники фактически отстраняются от управления своим домом. Качество жилищно-коммунальных услуг непосредственно влияет на здоровье, социальное благополучие и культуру быта населения и в значительной мере определяет качество жизни⁵⁵.

Сегодняшнее законодательство не учитывает всю сложность и многогранность управления общим имуществом в МКД, которое включает:

- процесс управления общим имуществом самими собственниками помещений;
- организацию процесса содержания общего имущества;
- организацию управления технологическими процессами;
- вопросы управления организацией, управляющей МКД (ТСЖ, ЖСК, УК).

При анализе работ авторов, изучающих проблемы в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома, были выделены наиболее актуальные.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений, нормами жилищного права установлена обязательность решения общего собрания о выборе способа управления для всех собственников помещений в многоквартирном доме, даже для тех, кто не

⁵⁵ Серебрякова И. А., Чугунов А. В., Макеева Т. И. Управление общим имуществом многоквартирного дома и повышение его эффективности // Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ. 2019. № 1 (16). С. 195.

принял в нем непосредственное участие и кто проголосовал против такого решения. В соответствии с законодательством, собственники помещений обязаны выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом. Однако для принятия такого решения необходимо соблюдение кворума.

Апелляционным определением Орловского областного суда было признано недействительными решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором был определен способ управления многоквартирным домом, приняты решения расторжения договора управления с прежней управляющей компанией и заключения договора с новой управляющей компанией. Судом установлено, что при подсчете количества голосов, были учтены голоса собственников квартир, которые не принимали участие в голосовании. Собственники вышеуказанных квартир не давали полномочий членам семьи на голосование от их имени на собрании, поэтому их голоса являются недействительными. Таким образом, судебная коллегия приходит к выводу об отсутствии кворума для принятия решения собственниками многоквартирного дома⁵⁶.

Допуская множественность вариантов выбора способа управления многоквартирным домом, Жилищный кодекс РФ имеет целью придать разнообразие хозяйственной и управленческой деятельности в данной сфере. Нормы кодекса дают возможность реализовать условия для свободной конкуренции субъектов управления многоквартирными домами, призваны активизировать их заинтересованность в повышении качества обслуживания. Прежнему жилищному законодательству такого рода нормы были неизвестны.

Однако, несмотря на то, что способы управления многоквартирным домом законодательно закреплены, у собственников помещений в нашей стране зачастую возникают трудности с самостоятельным выбором способа управления жилищным фондом. В настоящее время именно эта проблема является одной из насущных проблем в области управления многоквартирными домами.

⁵⁶ Орловский областной суд Определение Гражданское дело 33-9/2017 [Электронный ресурс]. URL: <https://jur24pro.ru/reshenie-sudov/90207/> (дата обращения: 25.12.2019).

По мнению Минаева А.А., причина создавшегося положения состоит в том, что за годы, предшествующие принятию нового Жилищного кодекса РФ, сфера управления многоквартирными домами отличалась отсутствием разнообразия способов управления, наличием монополии управляющих домами государственных организаций, жестким регулированием со стороны государства порядка предоставления жилищно-коммунальных услуг и установления тарифов на них⁵⁷.

Кроме того, ряд экспертов, в сфере ЖКХ, с мнением которых, нельзя не согласиться, причинами данной практической проблемы называют слабую организацию информационно-разъяснительной работы и незрелость объективных условий для формирования рыночной конкуренции среди обслуживающих дома организаций, неготовность собственников брать на себя ответственность, связанную с эксплуатацией многоквартирного дома.

По мнению Минаева А.А., для ее решения государству необходимо усилить работу по повышению информированности граждан в вопросах ЖКХ, разработать программы по их бесплатному обучению, проведению семинаров и круглых столов, возможно, заключение договоров с вузами на обучение потенциальных руководителей ТСЖ, УК.

Кроме того, будет правильным информирование населения с помощью пособий, относящихся к серии «Просвещение населения», данные пособия могут оказать значительную помощь гражданам при применении столь сложного и недостаточно четкого жилищного законодательства и позволят не только ознакомиться о своих жилищных правах, но и научат возможности их защищать. Оказание юридической помощи в рамках деятельности «Юридических клиник», также будет являться действенным механизмом для реализации обусловленной проблемы. Эти организации базируются в созданных центрах бесплатной юридической помощи, консультационных пунктах в вузах и осуществляют выездные консультации граждан, нашему населению требуется бесплат-

⁵⁷ Минаева А. А. Отдельные проблемы управления многоквартирным домом // Инновации в науке и практике. 2019. № 2. С. 34.

ная юридическая помощь, ведь большая часть клиентов – пенсионеры, которые не обладают нужными ресурсами и знаниями в правовой области.

По мнению Мащенко Е.: «На сегодня в Жилищном Кодексе все разновидности этого управления смешаны. Ответственность за надлежащее состояние общего имущества в МКД переложена с собственников на товарищества собственников жилья и управляющие организации. Даже ТСЖ, согласно ЖК РФ, является не представителем собственников общего имущества в МКД, а организацией, им управляющая от своего имени. По сути ТСЖ отличается от УК только своим статусом некоммерческой организации. Собственники не имеют эффективных механизмов совместного управления общим имуществом, представления и защиты их общих интересов в отношениях с третьими лицами»⁵⁸.

В работе Серебрякова И.А., Чугунова А.В., Макеева Т.И. приводится проблема принятия решения в отношении общего имущества на общем собрании и разработаны предложения: «Все решения в отношении общего имущества в МКД согласно законодательству должны приниматься собственниками помещений на их общем собрании, которое, как механизм, принятия решений не всегда эффективный инструмент управления. При этом голоса собственников, которые воздержались или не участвовали в голосовании, фактически рассматриваются как голоса «против». Очно-заочное голосование на общих собраниях или через информационные системы не устраняют всех проблем проведения общего собрания. Всё это приводит к тому, что в большей части МКД годовое общее собрание вообще не проводится или на него не выносятся ряд вопросов. Такие проблемы общего собрания приводят к тому, управление общим имуществом в большинстве МКД замещено «внешним управлением».

Для того, чтобы повысить эффективность механизма принятия собственниками решений по управлению принадлежащим им общим имуществом предлагается:

- определить наиболее важные вопросы, принятие решений по которым

⁵⁸ Мащенко Е. Стратегия развития ЖКХ до 2020 года // ЖКХ. 2015. № 11-12. С. 15.

относится к исключительной компетенции общего собрания собственников;

- упростить принятие решений общим собранием: для этого нужно снизить кворум повторного общего собрания собственников, если при предыдущем созыве общего собрания по тем же вопросам не было кворума, а также сократить перечень вопросов, для принятия решений по которым требуется квалифицированное большинство голосов собственников помещений в МКД. Как вариант, можно предложить установить возможность проведения общего собрания в виде конференции;

- определить, что при созыве общего собрания по каждому вопросу повестки дня должны быть указаны проекты решений, которые будут поставлены на голосование;

- установить дополнительные требования к оповещению собственников и расширить варианты способов такого оповещения»⁵⁹.

И. Генцлер считает, что в настоящее время нет эффективного механизма представления общих интересов собственников общего имущества в МКД. Нет и возможности делегировать кому-то полномочия общего собрания. К сожалению, собственники имущества в МКД не воспринимаются как единый заказчик услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества потому, что собственники не имеют возможности формировать общие денежные средства для оплаты общих расходов, обособленные от средств управляющей организации, ТСЖ, средств как каждого отдельного собственника⁶⁰.

Кириллова А.Н. подняла вопрос о поступлении и распределении денежных средств на управление общим имуществом в МКД. Если в МКД создано ТСЖ, средства, уплачиваемые собственниками помещений на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, становятся средствами ТСЖ. При способах управления МКД непосредственно собственниками помещений или управляющей организацией оплата услуг и работ привлечённых организа-

⁵⁹ Серебрякова И. А., Чугунов А. В., Макеева Т. И. Управление общим имуществом многоквартирного дома и повышение его эффективности // Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ. 2019. № 1(16). С. 195.

⁶⁰ Генцлер И. Как управлять общим имуществом многоквартирного дома: практика и перспективы // ЖКХ Управленческие решения. 2018. № 1. С.56.

цией, осуществляется путём внесения собственниками помещений индивидуальных платежей подрядной или управляющей организации. Такие платежи, как правило, прямо не связаны с фактическим выполнением услуг и работ, их объёмом и качеством. Более того, ТСЖ может объединять собственников помещений в нескольких МКД при отсутствии разделения доходов и расходов товарищества по объектам управления, а управляющие компании зачастую используют единые ставки оплаты на содержание общего имущества, устанавливаемые муниципалитетами. В результате уплачиваемая собственниками помещений плата на содержание и ремонт общего имущества в большинстве случаев не отвечает реальным потребностям. Отсюда в домах старого жилищного фонда наблюдается – недофинансирование содержания общего имущества собственниками, а в новостройках – завышенные платежи⁶¹.

В таких условиях собственники общего имущества не могут сообщать контролировать расходование средств, не могут быть уверены, что эти средства не используются на содержание другого МКД. Ведь они не имеют возможности оплачивать только фактически оказанные услуги и выполненные работы. На сегодняшний день собственники не заинтересованы вкладывать больше средств на содержание своего МКД, поскольку увеличение размера платы не приводит к улучшению состояния дома.

Для исправления ситуации следует разрешить формировать фонд содержания общего имущества в каждом МКД на отдельном банковском счёте. Необходимо законодательно дать собственникам вне зависимости от реализуемого способа управления МКД право формировать фонд содержания общего имущества специальном банковском счёте (по аналогии формирования фонда капитального ремонта). Причём, сделать это нужно при соблюдении следующих условий:

- специальный счёт фонда содержания общего имущества открывается в банке представителем сообщества собственников общего имущества;

⁶¹ Кириллова А. Н., Трухина Н. И. Стратегия развития и функционирования жилищно-коммунального комплекса // ФЭС: Финансы. Экономика. 2015. № 7. С. 31.

- средства, находящиеся на таком специальном счёте, являются общими денежными средствами сообщества собственников общего имущества, которые формируются за счёт регулярных (ежемесячных) взносов собственников помещений общего имущества и иных источников и используются для оплаты общих расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества.

Собственники общего имущества в МКД не несут ответственности за принимаемые ими решения, связанные с управлением и содержанием общего имущества. Ответственность за надлежащее содержание общего имущества законодательно возложена на управляющие организации и ТСЖ вне зависимости от решений собственников. Всё это в свою очередь препятствует привлечению кредитных средств для проведения капитального ремонта и мероприятий по повышению энергоэффективности МКД, так как сообщество собственников не рассматривается в качестве заёмщика, а ТСЖ и управляющие организации считаются ненадёжными заёмщиками. Для повышения ответственности собственников общего имущества в МКД за надлежащее содержание общего имущества и исполнение обязанности по участию в общих расходах предлагается:

- установить, что сообщество собственников общего имущества МКД несёт ответственность за надлежащее состояние общего имущества, а ответственность управляющей и подрядной организации определяется договором с ним;

- при возникновении дефицита средств в фонде содержания общего имущества для оплаты оказанных услуг или выполненных работ, собственники общего имущества в МКД обязаны покрыть образующуюся задолженность путём внесения дополнительных взносов.

В настоящее время отсутствует механизм защиты интересов большинства добросовестных собственников. При любом способе управления МКД, неплатежи собственников помещений рассматриваются как убытки управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, подрядчиков, ресурсоснабжающих организаций, а не

как нанесение ущерба интересам добросовестных собственников⁶². Для создания механизмов защиты общих интересов собственников общего имущества предлагается определить меры в отношении собственника помещения, не исполняющего своевременно и полностью обязанность по участию в общих расходах на содержание общего имущества.

Каждый из обозначенных способов управления многоквартирным домом имеет свои проблемы в реализации, свои достоинства и недостатки. Не бывает плохих или хороших способов управления домом - бывает хорошая или плохая реализация того или иного способа управления. Каждый из способов следует рассматривать исключительно как форму, которую можно наполнить совершенно разным содержанием. Учитывая это, к организации выбора способа управления нужно относиться ответственно и учитывать при принятии решения ряд обстоятельств, которые были рассмотрены выше. Только тогда собственники могут принять правильное решение. При этом, приняв решение в пользу того или иного варианта, жильцы не должны забывать, что ни одна из форм организации не может быть по-настоящему эффективной, если они сами не принимают в процессе управления своим домом активное участие, не проявляют свою позицию. Ведь, в конечном счете, самоуправление в жилищной сфере является одним из наиболее эффективных способов защиты прав собственников жилья.

⁶² Серебрякова И. А., Романова Н. Ю. Методика формирования затрат по обслуживанию и управлению жилищного фонда // Научный журнал ВГТУ. Серия: Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ. Воронеж: ВГТУ, 2018. № 1 (15). С. 138.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проделанной работы, можно сделать следующие выводы:

Управление многоквартирным домом - это определенный вид деятельности, направленный на достижение конкретных целей, прежде всего на создание благоприятных и комфортных условий проживания граждан.

Жилищный кодекс РФ определяет перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания, одним из которых является выбор способа управления домом.

Законодательством предусмотрено три способа управления МКД:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, либо иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией

Принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения осуществлять им непосредственное управление, говорит о том, что они не желают передавать свои функции по управлению домом другим лицам. Жильцы готовы самостоятельно взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями с целью получения коммунальных услуг. В данном случае не создается специальной управленческой надстройки для управления домом. Каждый собственник сознательно берет на себя функции по управлению своим жилым домом на безвозмездной, добровольной основе. При выполнении собственниками работы по управлению домом самостоятельно, они существенно экономят свои деньги и средства, которые могли бы уйти на финансирование услуг профессиональной управляющей организации, что, несомненно, является преимуществом данного способа.

Данный способ управления многоквартирным домом наиболее эффективен в условиях небольшого количества собственников помещений, которые имеют доверительные отношения между собой и довольно сильную мотивацию

для участия в управлении своим жилфондом. Тогда планирование, организация и контроль абсолютно всех процессов, направленных на качественное управление домом, становятся более реальными и оперативными, поскольку «стол для переговоров» незначительный, а шанс договориться и выработать устраивающее всех решение - высок.

Основные преимущества ТСЖ напрямую обуславливаются целями, которые преследуются при его создании, а также тем фактом, что деятельность товарищества осуществляется при непосредственном участии самих жильцов: независимость от вышестоящих инстанций, минимизация коррупции, прямой контакт между жильцами и коммунальными службами, прямой контроль над хозяйственной деятельностью, оперативное решение возникающих проблем. К этому следует добавить тот факт, что ТСЖ имеет право само предоставлять услуги по ремонту, уборке и строительству, что при правильном подходе позволяет не только уменьшить расходы, но и выйти на самообеспеченность.

Однако данный способ управления не лишен недостатков, это и проблема взаимоотношений с собственниками помещений - не членами ТСЖ, отсутствие инициативы жильцов в принятии решений о деятельности ТСЖ, зачастую неграмотное руководство, когда происходит выбор председателя, членов ревизионной комиссии, не имеющих достаточного опыта, необходимых навыков и знаний, позволяющих осуществлять возлагаемые на них функции. Перечисленные выше проблемы вызывают затруднения в деятельности ТСЖ, которые для их разрешения часто апеллируют к законодателям, исполнительным органам власти и местного самоуправления. В большей степени данная проблема сегодня обозначается в недостатке информации о деятельности ТСЖ, нехватке соответствующих методик и рекомендаций. Главную роль в решении данной проблемы должна сыграть система жилищного просвещения, хотя необходимость которой в регионах зачастую игнорируется, либо ей придается малое значение, а также обмен положительным опытом в субъектах РФ. В целом, управление многоквартирным домом таким способом как ТСЖ позволяет непосредственно самим собственникам эффективно, оперативно и максимально

прозрачно управлять своим домом, избегая необоснованных расходов, заложенных в договоры на управление с управляющими организациями, контролировать расходование денежных средств, качество предоставляемых коммунальных и иных услуг. Управление указанным способом в полном объеме способно обеспечить комфортное проживание граждан, надлежащее содержание и пользование ими общего имущества в многоквартирном доме. С каждым годом сегмент ТСЖ в управлении многоквартирными домами увеличивается, поскольку по своей эффективности не уступает иным способам управления.

Наиболее оптимальным способом представляется управление многоквартирным домом управляющей организацией. Этот способ управления собственники могут выбрать самостоятельно, выбрав при этом и саму управляющую компанию. Кроме того, управляющая компания может быть определена путем проведения открытого конкурса в ситуации, когда сами собственники не смогли выбрать способ управления или управляющую компанию. Преимуществом данного способа управления является то, что по определению управляющая организация должна специализироваться на оказании конкретных видов услуг, то есть выполнение ею своих обязанностей должно осуществляться на соответствующем профессиональном уровне. У ее специалистов имеются опыт и соответствующие знания для решения любых проблем, возникающих при управлении домом, и возможность бесперебойного предоставления всех видов услуг, в т.ч. аварийное обслуживание. Однако стоит помнить, что управляющая организация - это еще и бизнес, который нацелен на получение прибыли от оказания услуг собственникам, как правило, за счет повышенных тарифов.

Современные тенденции таковы, что с каждым годом данный способ управления многоквартирным домом вызывает все большее недовольство у населения ввиду вопиющих злоупотреблений УК, среди которых нарушение процедуры проведения общих собраний собственников, фальсификация протоколов таких собраний, невыполнение обязанностей по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, по своевременной оплате предоставляемых коммунальных услуг, игнорирование обращений граждан,

невыполнение обязанностей по экономии коммунальных ресурсов, борьбе с воровством коммунальных ресурсов и злостными неплательщиками, списание всех необоснованных расходов на «общедомовые нужды», мошенничество, хищение денежных средств, собираемых с собственников, и многое другое.

На основании проведенного исследования были выявлены следующие проблемы:

1. Плохая информированность собственников о способах управления.

Для решения этой проблемы государству необходимо усилить работу по повышению информированности граждан в вопросах ЖКХ, разработать программы по их бесплатному обучению, проведению семинаров и круглых столов, возможно, заключение договоров с вузами на обучение потенциальных руководителей ТСЖ, УК.

2. Поступление и распределении денежных средств на управление общим имуществом в МКД. Уплачиваемая собственниками помещений плата на содержание и ремонт общего имущества в большинстве случаев не отвечает реальным потребностям. Отсюда в домах старого жилищного фонда наблюдается – недофинансирование содержания общего имущества собственниками, а в новостройках – завышенные платежи.

Для исправления ситуации следует разрешить формировать фонд содержания общего имущества в каждом МКД на отдельном банковском счёте. Необходимо законодательно дать собственникам вне зависимости от реализуемого способа управления МКД право формировать фонд содержания общего имущества специальном банковском счёте (по аналогии формирования фонда капитального ремонта). Подводя итог можно сказать, что существующее законодательство в целом достаточно полно отражает реалии сложившихся отношений в области управления многоквартирными жилыми домами, предоставляет собственникам возможность выбрать наиболее удобный способ управления недвижимостью как инструмент реализации права распоряжения своей собственностью.

В законодательстве отсутствует определение статуса совета многоквартирного дома, что создает определенные трудности в правоприменении, поэтому на законодательном уровне следует определить его как постоянно действующий орган управления многоквартирным домом, обеспечивающий реализацию прав и обязанностей собственников помещений по управлению многоквартирным домом.

В связи с возможностью возникновения разнообразных ситуаций по управлению многоквартирным домом необходимо, чтобы перечень полномочий совета многоквартирного дома и председателя совета был открытым. Следовательно, стоит внести следующие изменения и дополнения в жилищное законодательство: в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ ввести п. 7 следующего содержания: «Совершает иные действия, связанные с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг», в ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ ввести п. 6 следующего содержания: «Совершает иные действия, связанные с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Российская газета. – 1993. – № 237.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018, с изм. от 03.07.2019) // Российская газета. – 1994. – № 238-239.

3 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Российская газета. – 2005. – № 1.

4 Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5 Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6 Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7 Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

8 Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (ред. от 24.12.2018) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

9 Постановление 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» // Российская газета. – 2006. – № 184.

10 Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «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» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

11 Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

12 Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

13 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

14 Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. № 124 «О пра-

вилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

15 Постановление Правительства РФ от 28 марта 2012 г. № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

16 Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

17 Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» // Собрание законодательства РФ. – 2016. – №16. – Ст. 2285.

18 Приказ Минрегиона РФ от 02.09.2010 № 394 «Об утверждении Примерной формы перечня мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

19 ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-

правовой системы «КонсультантПлюс».

20 ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

21 ГОСТ Р 51870-2002. Услуги бытовые. Услуги по уборке зданий и сооружений. Общие технические условия [Электронный ресурс] : Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

II Специальная литература

22 Баранова, Е. П. Проблемы управления многоквартирным домом / Е. П. Баранова // Государство и право. – 2019. – № 1. – 172-174.

23 Генцлер, И. Как управлять общим имуществом многоквартирного дома: практика и перспективы / И. Генцлер // ЖКХ Управленческие решения. – 2018. – № 2. – С. 56-64.

24 Демидов, В. П. К вопросу о способах управления многоквартирными домами / В. П. Демидов, Б. Р. Нырова // Актуальные проблемы науки и практики. – 2016. – № 2 (003). – С. 71-74.

25 Иванов, И. О. Правовые коллизии управления многоквартирными домами // Российское государствоведение. – 2019. – № 1. – С. 83-97.

26 Кириллова, А. Н. Стратегия развития и функционирования жилищно-коммунального комплекса / А. Н. Кириллова, Н. И. Трухина // ФЭС: Финансы. Экономика. – 2015. – №7. – С. 31- 35.

27 Колпакова, Л. С. Теоретические аспекты управления многоквартирным домом / Л. С. Колпакова // Ученые записки Российской Академии предпринимательства. – 2012. – № 33. – С. 305-309.

28 Кудина, С. А. Понятие, признаки и состав общего имущества многоквартирного дома / С. А. Кудина // Вестник УЮИ. – 2017. – № 2 (76). – С. 28-31.

29 Кузин, Н. Я Управление общим имуществом многоквартирного дома: виды, достоинства и недостатки / Н. Я. Кузин // Научно-практический электронный журнал Аллея Науки. – 2018. – № 1 (17). – С. 360-363.

- 30 Маркова, И. В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / под общ. ред. В. Д. Рузановой. – М.: Деловой двор, 2010. – 168 с.
- 31 Мащенко, Е. Стратегия развития ЖКХ до 2020 года» / Е. Мащенко // ЖКХ. – 2015. – №11-12. – С.15-17.
- 32 Минаева, А. А. Отдельные проблемы управления многоквартирным домом / А.А. Минаева // Инновации в науке и практике. – 2019. – № 1. – С. 34-45.
- 33 Мищенко, В. И. К вопросу о роли Совета многоквартирного дома в управлении общим имуществом многоквартирного дома / В. И. Мищенко, А. И. Гудков, А. В. Красильщиков // Евразийское научное объединение. – 2019. – № 4-3 (50). – С. 185-187.
- 34 Мохоров, Д. А. Организационно-правовые основы деятельности товариществ собственников жилья / Д. А. Мохоров, В. П. Демидов, А. Ю. Мохорова // Создание, деятельность и управление ТСЖ в муниципальном образовании города федерального значения: научно-практическое пособие. – 2017. – № 2. – С. 21-50.
- 35 Основы функционирования ЖКХ : учебное пособие / Е.В. Султанова, Я.А. Волынчук ; Владивостокский государственный университет экономики и сервиса. – Владивосток: Изд-во ВГУЭС, 2017. – 88 с.
- 36 Певницкий, С. Г. Многоквартирные дома: проблемы и решения / С. Г. Певницкая, Е. А. Чефранова. – М.: Статут, 2006. – 541 с.
- 37 Погорелова, Ю. В. Особенности деятельности управляющих компаний / Ю. В. Погорелова // Актуальные вопросы развития современного общества. – 2015. – № 3. – С. 132-134.
- 38 Серебрякова, И. А. Управление общим имуществом многоквартирного дома и повышение его эффективности / И. А. Серебрякова, А. В. Чугунов, Т. И. Макеева // Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ. – 2019. – № 1(16). – С. 195-200.
- 39 Тихомиров, М. Ю. Управление многоквартирным домом: практиче-

ское пособие / М. Ю. Тихомиров . – М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2011. – 91 с.

40 Учебное пособие федерального проекта «Школа грамотного потребителя» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gkh.adm44.ru/i/u/proekt-Uchebnogo-posobiya%20FP%20SHGP.pdf>. – 25.12.2019.

41 Хазиева, Д. Д. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме / Д. Д. Хазиева // Молодежный научный потенциал XXI века: ступени познания. – 2018. – № 1. – С. 182-186.

42 Цахоев, А. Н. Сравнительный анализ способов управления многоквартирным домом / А.Н. Цахоев // Пробелы в российском законодательстве. – 2011. – № 3. – С. 152-154.

43 Шидловская, Т. Б. Актуальные проблемы реализации управления ТСЖ // Интеллектуальные ресурсы-региональному развитию . – 2017. – № 2. – С. 320-324.

44 Шумилин, Г. Н. Содержание общего имущества многоквартирного дома как элемент управления многоквартирным домом в целом / Г. Н. Шумилин // Научный форум: юриспруденция, история, социология, политология и философия. – 2017. – № 4. – С. 75-82.

III Правоприменительная практика

45 Орловский областной суд Определение Гражданское дело 33-9/2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://jur24pro.ru/reshenie-sudov/90207/>. – 12.01.2020.

46 Решение № 2-295/2016 2-295/2016(2-5990/2015;)~М-5792/2015 2-5990/2015 М-5792/2015 от 25 апреля 2016 г. по делу № 2-295/2016 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – 12.01.2020.

47 Решение № 2-596/2019 2-596/2019~М-273/2019 М-273/2019 от 28 июня 2019 г. по делу № 2-596/2019 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/>. – 12.01.2020.

