

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ:
ПРАВОВОЙ АСПЕКТ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная
деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 139

Екатеринбург 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации Федеральное
государственное автономное образовательное учреждение высшего
образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
«_____» _____ 2018 г.

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная
деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 139

Исполнитель:
студент группы Пу-411 о ПВД _____ И.С. Яковлева

(подпись)

Руководитель:
канд. филос. наук, доцент _____ О.В. Шмурыгина

Нормоконтролер:
ст. преподаватель _____ К.А. Игишев

(подпись)

Екатеринбург 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ.....	6
1.1. Понятие, цели и содержание деятельности по управлению многоквартирными домами	6
1.2. Правоотношения, возникающие при управлении многоквартирными домами	14
1.3. Общие требования к содержанию общего имущества и стандарты к деятельности по управлению многоквартирными домами.....	19
2. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	25
2.1. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений	25
2.2. Управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом.....	30
2.3. Управление управляющей организацией	38
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	45
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	57
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	60
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	63

ВВЕДЕНИЕ

Вопрос эффективного управления многоквартирными домами является одним из важных и сложных, так как решение данной проблемы должно быть направлено на создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, предоставление качественных жилищных услуг.

Для того чтобы наиболее эффективно обеспечить обслуживание дома и создать благоприятные условия для проживания собственников жилья, необходимо выбрать наиболее результативный способ управления многоквартирным домом, знать права и обязанности в сфере жилищного законодательства. Решение проблем, возникающих при управлении многоквартирными домами, возможно только при совместной деятельности государства, товариществ собственников жилья, управляющих компаний, потребительских кооперативов, непосредственно собственников, а также при совершенствовании жилищного законодательства Российской Федерации.

Большинство собственников многоквартирных домов на данном этапе развития общества сталкиваются с серьезными вопросами управления многоквартирными домами: качество предоставляемых коммунальных услуг, обеспечение жилищными услугами, добросовестное выполнение обязанностей управляющей компанией, погашение задолженностей по оплате обслуживания, определение условий передачи многоквартирных домов от представляющей управляющей компании к другой, и так далее.

Актуальность выбранной темы заключается в правовой значимости осмысления теоретических вопросов регулирования управления многоквартирными домами, решения споров, исследование проблем управления многоквартирными домами и разработка путей их решений.

Объектом исследования являются правоотношения, возникающие при управлении многоквартирными домами между собственниками жилых

помещений в многоквартирных домах, управляющими компаниями, жилищными кооперативами, органами местного самоуправления.

Предмет исследования составили нормы права, определяющие основы и различные способы управления многоквартирными домами.

Цель данной работы заключается в исследовании особенностей деятельности по управлению многоквартирными домами, способов управления многоквартирными домами, рассмотрение —правоприменительной практики по данным вопросам и разработка-предложений по правовому регулированию выявленных проблем в управлении многоквартирными домами.

Поставленная цель предопределила постановку следующих задач:

- раскрыть основные правовые положения управления многоквартирными домами;
- провести анализ способов управления многоквартирными домами непосредственно собственниками, товариществом собственников жилья, управляющей компанией;
- раскрыть правовые проблемы управления многоквартирными домами и разработать пути их решений.

Методологическая основа представляет с собой совокупность таких методов как анализ и синтез, обобщение.

Теоретическую основу исследования составляют труды таких ученых как: Г.А. Моргунова, К.Е. Сычева, В.А. Гассуль, Г.Г. Павлова, В.И. Коробко, Л.С. Цветлюк, П.В. Крашенинников, Г.Ф. Ручкина, В.А. Баранов, Е.Л. Венгеровский, А.Н. Чашин, Е.Ю. Бархатова.

Нормативную основу составят следующие источники правового регулирования: Конституция Российской Федерации¹ (далее Конституция РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ² (далее ЖК РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации часть

¹ Российская газета. 1993. 25 декабря.

² Российская газета. 2004. 12 января.

первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ¹(далее ГК РФ), Федеральный закон «О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 г. № 2300-1-ФЗ², Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» от 28 января 2006 г. № 47³, Постановление Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 3 апреля 2013 г. № 290⁴, Постановление Правительства Российской Федерации «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» от 13 августа 2006 г. № 491⁵.

Структура работы составляет введение, три главы, разделенные на параграфы, анализ правоприменительной практики, методическая разработка по теме дипломной работы, заключение, список источников и литературы.

¹ Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

² Российская газета. 2008. 1 декабря.

³ Российская газета. 2006. 10 февраля.

⁴ Российская газета. 2013. 3 апреля.

⁵ Российская газета. 2006. 22 августа.

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

1.1. Понятие, цели и содержание деятельности по управлению многоквартирными домами

В Конституции РФ, являющейся основным нормативным правовым актом, обладающим высшей юридической силой, закреплено, что высшей ценностью являются человек, его права и обязанности. Главной обязанностью государства является признание, соблюдение и защита прав и свобод граждан. Согласно данной Конституции политика Российской Федерации как социального государства направлена на создание условий, направленных на обеспечение достойной жизни и свободное развитие человека. Следовательно, государство обязано обеспечить пользование благоустроенным помещением той или иной формы собственности, реализацию права на получения жилья в установленном порядке, предоставление возможности покупки или создание условий для строительства жилья. Закрепленное в Конституции РФ положение о том, что «каждый имеет право на жилище», гарантирует охрану праву на жилище со стороны государства, защиту жилищных прав и их реализацию. Государство должно оказывать содействие в улучшении жилищных условий, предоставлять жилище из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище и гарантировать его неприкосновенность¹.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47 (в ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или

¹Альбов А.П., Николюкин С.В. Жилищное право: Учебное пособие. М., 2016. С. 89.

реконструкции» многоквартирным домом является совокупность двух и более квартир, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

В Постановлении Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 27.03.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»¹ закреплено: под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее – управление многоквартирным домом) понимается выполнение необходимых стандартов для достижения целей, обозначенных статьей 161 ЖК РФ, а также установленных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, согласно ст. 161 ЖК РФ целями управления многоквартирным домом являются: создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, соответствующих нормам предоставления коммунальных услуг. Правительством РФ определены стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Обслуживание многоквартирного дома заключается в непосредственном обслуживании дома (обеспечение коммунальными услугами, содержание общего имущества многоквартирного дома), в своевременном проведении текущего и капитального ремонта многоквартирного дома².

Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. от 09.09.2017) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»³

¹ Российская газета. 2013. 20 мая.

² Бархатова Е.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (с постановочными материалами). М., 2015. С. 211.

³ Российская газета. 2011. 1 июня.

положения об условиях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом обозначаются:

- в договоре управления многоквартирным домом;
- в договоре о предоставлении коммунальных услуг, заключаемом с товариществом или кооперативом с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество или кооператив;
- в договорах холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), заключаемых собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Коммунальные услуги предоставляются потребителю круглосуточно и в объемах, установленных в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем¹.

В многоквартирном доме предоставляются следующие виды коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами. Коммунальные услуги предоставляются потребителю на основе возмездного договора. Поставка коммунальных услуг в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод производится на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

Для достижения вышеизложенных целей необходимо выполнение следующего перечня услуг и работ, указанных в Постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 (в ред. от 27.02.2017) «О

¹Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры. М., 2017. С. 117.

минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1. Услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

Вид услуг и работ	Перечень услуг и работ
Работы, осуществляемые в целях надлежащего содержания несущих конструкций) и ненесущих конструкций (многоквартирных домов)	Работы, осуществляемые в отношении всех видов фундаментов (признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов, проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента).
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания стен многоквартирных домов: выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин и т.д.
	Работы, осуществляемые в зданиях с подвалами: контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов
Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества (сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, влажная протирка подоконников, мытье окон и т.д.)
	Работы, направленные на содержание земельного участка (очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда, очистка от мусора урн, уборка крыльца и т.д.)
	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой, вывоз бытовых сточных вод из септиков территории)

Согласно Постановлению Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 (в ред. от 27.02.2017) «Об утверждении Правил и норм технической

эксплуатации жилищного фонда»¹ организация текущего ремонта жилых зданий осуществляется в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий². Периодичность проведение текущего ремонта определяется с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий в пределах трех – пяти лет. Перечень проводимых работ при текущем ремонте, обозначенный в Постановлении Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 (в ред. от 27.02.2017) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». (См. Таблицу 2)

Таблица 2. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту многоквартирного дома

№	Ремонт отдельных частей многоквартирного дома	Описание
1.	Фундаментов	устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2.	Стен и фасадов	герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3.	Перекрытия	частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4.	Крыши	усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5.	Оконные и дверные заполнения	смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6.	Межквартирные	усиление, смена, заделка отдельных участков.

¹ Российская газета. 2003. 23 октября.

² Моргунова Г.А. Проблемы определения и содержания термина «управление многоквартирными домами» на современном этапе. URL: <http://publ.naukovedenie.ru> (дата обращения 24.04.2018).

№	Ремонт отдельных частей многоквартирного дома	Описание
	перегородки	
7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8.	Полы	замена, восстановление отдельных участков
9.	Печи и очаги	работы по устранению неисправностей.
10.	Внутренняя отделка	восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
11.	Центральное отопление	установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
12.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
13.	Электроснабжение и электротехнические устройства	установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
14.	Вентиляция	замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
15.	Мусоропроводы	восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
16.	Специальные общедомовые технические устройства	замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств
17.	Внешнее благоустройство	ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров

Следовательно, к текущему ремонту многоквартирного дома относятся работы по замене, восстановлению или ремонту отдельных частей, элементов

этого дома, проводимые для поддержания этого дома в надлежащем состоянии.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 27.03.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» перечень работ и услуг составляется собственниками жилых помещений и предоставляется им для утверждения в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом.

Периодичность выполнения работ и оказания услуг осуществляется исходя из выбранного способа управления многоквартирными домами: решений собственников жилья, согласно договору управления многоквартирными домами, заключенному с управляющей компанией или в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, а также решений застройщика, если он непосредственно осуществляет управление многоквартирным домом¹. Перечень работ и услуг, входящих в управление каждого многоквартирного дома определяется с учетом конструктивных элементов многоквартирного дома, наличия и состава внутридомовых инженерных систем, наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Для надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного привлекаются специализированные организации.

Проведение капитального ремонта в многоквартирном доме предполагает комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные.

Согласно статье 166 ЖК РФ к капитальному ремонту относятся следующие виды работ в соответствии с рисунком 1.

¹Бархатова Е.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (с постановочными материалами). М., 2015. С. 211.

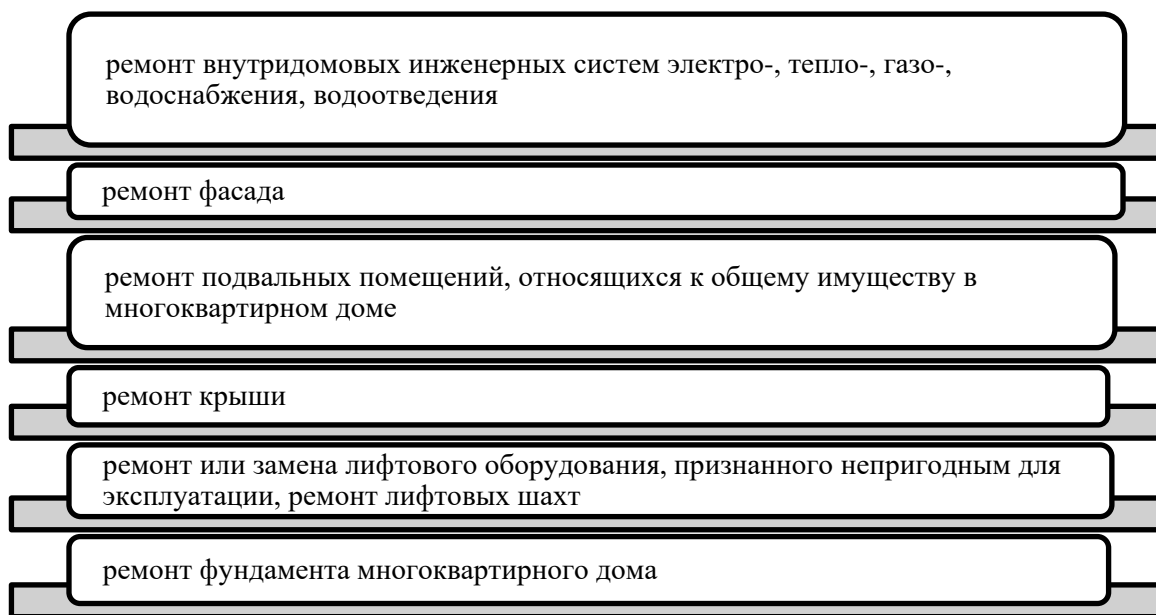


Рисунок 1 – Виды работ, входящих в капитальный ремонт многоквартирного дома

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированный исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Сведения и результаты, проведенных работ и оказанных услуг закрепляются в актах, составленных согласно Приказу Минстроя России от 26.10.2015 г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 № 40928).

Нормативно–правовые акты, изданные органами государственной власти субъекта РФ, направленные на своевременное обеспечение проведение работ по капитальному ремонту, устанавливают минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определяют порядок проведения

мониторинга технического состояния многоквартирного дома, утверждают порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и так далее¹.

Таким образом, право на жилище является одним из важных конституционных и основных прав человека и гражданина, гарантированного государством, реализация которого направлено на обеспечение достойной жизни и свободного развития человека. Эффективное управление многоквартирными домами является одним из главных условий обеспечения безопасного и благоприятного проживания граждан. В деятельность по управлению многоквартирными домами входит своевременное, качественное и периодичное выполнение работ и оказание услуг, установленных Правительством РФ, субъектами правоотношений. При осуществлении управления многоквартирными домами возникают правоотношения между субъектами, наделенными жилищными правами и обязанностями, по поводу объекта управления.

1.2. Правоотношения, возникающие при управлении многоквартирными домами

Жилищные правоотношения – это отношения, регулируемые жилищным законодательством. Согласно ст. 4 ЖК РФ к жилищным правоотношениям также относятся отношения, возникающие по поводу управления многоквартирными домами:

- отношения по поводу предоставления коммунальных услуг,
- внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги,
- формирование и использование фонда капитального ремонта,

¹Столяров Д.А. Содержание общего имущества и управление МКД с учетом нововведений // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2018. № 5. С. 52-53.

- содержание и ремонт многоквартирного дома,
- создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов и так далее.

Управление многоквартирными домами – это целенаправленная деятельность, которая зависит от жизненного цикла многоквартирного дома, и направленная на конкретный объект управления. Управление осуществляется в интересах собственников помещений многоквартирного дома.

Согласно статье 15 ЖК РФ объектом жилищных прав являются жилые 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 (далее - требования)).

Г.А. Моргунова отметила, что объектом в рамках управления многоквартирного дома являются помещения, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и управление инженерными сетями и оборудованием здания.

По объекту управления Г.А. Моргунова выделила следующие формы управления многоквартирными домами: управление жилищным фондом, то есть управление всеми помещениями, находящимися в собственности одного лица и управление общим имуществом в доме – осуществляется собственниками помещений в доме, либо лицом, привлеченным собственниками¹.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. от 09.09.2017) «Об утверждении Правил содержания общего

¹Моргунова Г.А. Проблемы определения и содержания термина «управление многоквартирными домами» на современном этапе. URL: <http://publ.naukovedenie.ru> (дата обращения 24.04.2018).

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» состав общего имущества определяется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме;
- органами государственной власти;
- органами местного самоуправления.

К общему имуществу многоквартирного дома относятся:

– помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

– иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

– крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

– земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для

обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты¹.

Также в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, электроснабжения, инженерная система газоснабжения, водоотведения, холодного и горячего водоснабжения.

Субъект управления многоквартирного дома – это группа лиц, орган, который выполняют возложенные на них обязанности по управлению многоквартирным домом для обеспечения безопасного функционирования.

Г.А. Моргунова отметила, что субъекты осуществляют организационные и управленческие функции, тем самым обеспечивают создание благоприятных и безопасных условий для проживания граждан в многоквартирном доме. К субъектам управления многоквартирного дома относятся: собственники помещений многоквартирного дома или юридические лица, органы местного самоуправления².

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. от 09.09.2017) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома осуществляется следующими субъектами управления многоквартирным домом:

– собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией или с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы;

¹Крашенинников П.В. Указ. соч. С. 17.

²Белолипецкий С.А. Управление многоквартирными домами. Теория и практика. М., 2016. С. 99.

– товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом путем членства собственников помещений в указанных организациях или путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями;

– застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) - в отношении помещений в этом доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию самостоятельно или путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией;

– лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

Собственники жилых помещений владеют, пользуются и распоряжаются в установленных пределах ГК РФ и ЖК РФ¹.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, и она следует судьбе права собственности на указанное помещение.

Собственник не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и отчуждать свою долю. Также собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, то есть вносят плату за содержание жилого помещения многоквартирного дома (расходы на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и

¹Крашенинников П.В. Указ соч. С. 23.

водоснабжения, водоотведения соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт) обязательные платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива¹.

Согласно ст. 36.1. ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, которые находятся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

Таким образом, правоотношения, возникающие при управлении многоквартирными домами – это отношения, возникающие по поводу предоставления и оплаты коммунальных услуг, обеспечении сохранности и надлежащего пользования общего имущества в многоквартирном доме, финансирования реализации текущих перспективных планов управления, осуществления контроля достижения результатов проведенных работ, принятия решений о пользовании общим имуществом.

1.3. Общие требования к содержанию общего имущества и стандарты к деятельности по управлению многоквартирными домами

Управление многоквартирными домами – это деятельность, направленная на достижение целей, указанных в ЖК РФ посредством

¹Моргунова Г.А. Указ. соч.

выполнения общих требований и стандартов управления многоквартирными домами, установленных Правительством РФ.

Согласно ст. 161 ЖК РФ надлежащее содержание имущества собственников жилья осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе – в соответствии с нормами санитарно-эпидемиологическими, пожарной безопасности, технического регулирования, защиты прав потребителей¹.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 27.03.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» к стандартам осуществления управления многоквартирным домом относятся следующее. (См. Таблицу 3)

Таблица 3. Стандарты управления многоквартирными домами

№	Стандарты управления многоквартирным домом	Содержание стандарта
1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов	К документам по управлению многоквартирным домом относятся технический паспорт многоквартирного дома, документы на приборы учета многоквартирного дома, акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического и так далее; кадастровый план земельного участка К иным документам относятся: копия кадастрового плана (карты) земельного участка, выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости и так далее.

¹Крашенинников П.В. Указ соч. С. 45.

2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров	–ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных
3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества	–разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; –расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей подготовка предложений о передаче –объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе
4.	Организация вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом	–уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания; –подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; –подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; –документальное оформление решений, принятых собранием;

Хранение и передача документации на многоквартирный дом осуществляется в соответствии с Правилами содержания общего имущества

в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491. В документах на момент передачи сведений должна содержаться информация о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Передача документации осуществляется по акту приема-передачи, в котором обозначаются дата, место, перечень документов, подлежащих передаче.

Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. от 09.09.2017) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» установлены следующие требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома. (См. Рис. 3).

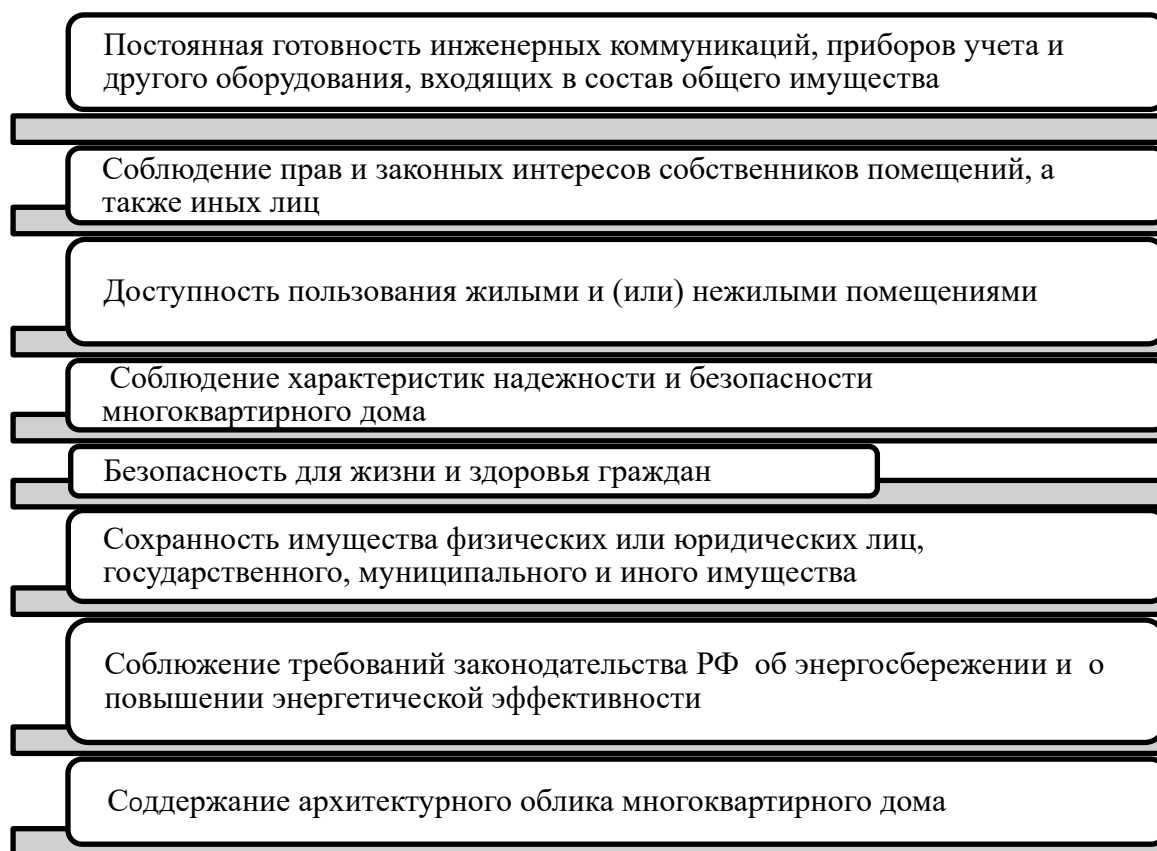


Рисунок 3 – Требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома

В жилищном законодательстве постепенно и непрерывно происходят изменения норм, в том числе касающихся управления многоквартирным домом. Так, новый федеральный закон от 31 декабря 2017 г. № 485 «О внесении изменений в ЖК РФ¹ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» расширил сферу полномочий жилищной инспекции по проведению проверок исполнения требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. На основе данного закона в Постановление Правительства от 11 июня 2013 г. № 493 (в ред. от 29.09.2017) «О государственном жилищном надзоре»² жилищная инспекция вправе осуществлять контроль за правомерность установления размера платы за жилое помещение, предоставления или приостановления подачи коммунальных услуг, пользования помещениями в многоквартирном доме.

Также в новой редакции ЖК РФ от 03 апреля 2018 г. № 188-ФЗ в ст. 198 данного закона законодатель ужесточает ответственность управляющей организации за неисполнение предписаний жилищной инспекций, по решению жилищных инспекторов управляющая организация может лишиться полномочий управления в отношении многоквартирных домов посредством исключения их из лицензии³.

На основании поправки ст. 45 ЖК РФ законодатель возложил дополнительную обязанность на управляющую организацию, ТСЖ и жилищный кооператив предоставления сведений о принятых решениях на общих собраниях в орган государственного жилищного контроля. Также были внесены поправки в статьи 110 и 135 ЖК РФ, а именно о том, что необходимо предоставить сведения в орган государственного жилищного контроля о выборе способа управления ТСЖ или ЖСК.

Следовательно, для эффективного управления многоквартирным домом независимо от способа управления конкретного многоквартирного

¹Российская газета. 2018. 9 января.

²Российская газета. 2013. 24 июня.

³Фролова О.Е., Сохранов С.С., Яременко С.А., Шенс Р.А. Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья // Российская газета. 2017. № 20. С. 20.

дома необходимо обязательное соблюдение требований и стандартов, определенных законодательством РФ¹.

Способ управления многоквартирного дома определяется исходя из решения принятого на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, который может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение, принятое на общем собрании является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

¹Альбов А.П., Николюкин С.В. Указ. соч. С. 55.

2. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

2.1. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений

К.Е. Сычева отмечает то, что современная область управления многоквартирными домами имеет свои направления и тенденции. На данном этапе развитии жилищного законодательства делается упор на развитие самоуправления и саморегулирования собственниками помещений многоквартирных домов вопросов, касающихся ремонта многоквартирного дома, содержания общего имущества, заключения ресурсоснабжающих, ремонтно-эксплуатационных договоров, выбора способа управления, то есть происходит постепенная передача функций от органов местного самоуправления к собственникам и их объединениям. Развитию данной тенденции способствовал институт приватизации, а также опыт зарубежных стран, согласно которому преобладание диспозитивности договорных отношений способствует развитию конкуренции на рынке жилищных и коммунальных услуг¹.

Согласно статье 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирными домами договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими данные виды работ, заключаются на основании решения, принятого на общем собрании собственниками помещений многоквартирного дома. Договоры на предоставление холодного и горячего водоснабжения, водоотведение, электро- и газоснабжение, отопление заключаются непосредственно с каждым собственником от своего имени или с доверенным лицом, выбранным общим решением собственников, с

¹Сычева К.Е. Указ. соч.

поставщиком услуг. В договоре большинство собственников выступают одной стороной, а организации, осуществляющие выполнение работ и оказание услуг – другой стороной, то есть договор является двусторонним.

Лицо, заключившее возмездный договор об оказании услуг по содержанию дома и (или) о выполнении работ по его ремонту с собственниками помещений, в зависимости от предмета договора квалифицируется как подрядчик или исполнитель услуг. К отношениям, возникающим при выполнении работ и оказании услуг, применяются нормы о договорах возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК РФ) и о договорах бытового подряда (параграф 2 гл. 37 ГК РФ), а также обязательные требования и технические регламенты, санитарные и технические нормы и правила, устанавливаемые на федеральном уровне, правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ)¹.

Собственники помещений на общем собрании могут выбрать один из способов решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом:

- все текущие вопросы решаются на общем собрании;
- собственники помещений могут распределить между собой обязанности;
- собственники могут выбрать управомоченное лицо из своего числа собственников или пригласить иное лицо, которое вправе действовать в отношениях с третьими лицами от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

ЖК РФ устанавливает то, что при таком способе управления собственники помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

¹Альбов А.П., Николюкин С.В. Указ. соч. С. 45.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. от 09.09.2017) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание жилого помещения равен размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

В.А. Гассуль отмечает следующие положительные стороны данного способа управления:

– денежные средства используются непосредственно на решение проблем данного дома. В соответствии со статьей 175 ЖК РФ собственниками помещений многоквартирного дома на основе общего собрания открывается специальный счет для формирования фонда на капитальный ремонт.

– согласно статье 30 ЖК РФ каждый собственник несет индивидуальную ответственность за выполнение своих обязанностей, несет бремя содержания помещения, и не зависит от действий других, а именно на собственника жилого помещения возложен ряд обязанностей за его надлежащее содержание. За недолжное исполнение обязанностей или полностью неисполнение обязанностей в соответствии с законодательством РФ собственник несет гражданско-правовую, административную ответственность.

– есть возможность требовать перерасчет за некачественно предоставленные услуги. В соответствии с Постановлением Правительства

РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. от 27.03.2018) при предоставлении в расчетном периоде потребителю ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность размер платы за коммунальные услуги подлежит уменьшению вплоть до освобождения потребителя от обязанности оплаты.

Этот способ управления является наиболее экономным, так как нет необходимости осуществления оплаты за деятельность управленческого аппарата.

Наряду с положительными сторонами существуют и противоположные стороны непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений. Г.Г. Павлова обозначила следующие минусы данного способа управления:

– размывается ответственность за предоставления качественных услуг, так как исполнитель обязуется предоставить ресурс на границу эксплуатационной ответственности жилого дома, а не в саму квартиру¹. Согласно Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в ред. от 09.09.2017) границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса это место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом². То есть ответственность за поставку ресурсов от границы эксплуатационной ответственности до квартиры несут собственники помещений, так как данный участок является общедолевым имуществом;

– обязанность по предоставлению достоверных данных по лицевым счетам возлагается на собственников. По вопросам, связанным с качеством предоставления коммунальных услуг, собственникам помещений

¹Павлова Г.Г. Проблемы практики непосредственного управления многоквартирным домом // Вестник государственного челябинского университета. 2014. Выпуск. 9. С. 51-52.

²Российская газета. 2006. 22 августа.

необходимо обращаться по отдельности, так как договоры заключаются с каждым.

– отсутствует посредник в лице юридического лица между собственниками и ресурсонабжающими организациями, следовательно, собственники помещений самостоятельно защищают свои права.

– при непосредственном управлении каждый дом и каждая квартира должна быть оснащено приборами учета ресурсов – общедомовым и индивидуальным. На собственников помещений возлагаются дополнительные обязанности: оплата за обслуживание счетчиков, счетчики необходимо также периодически менять и проверять, регулярно снимать с них показания, с каждым поставщиком рассчитываться самостоятельно.

При уплате каждым собственником своих расходов согласно показаниям индивидуального счетчика возникает вопрос об оплате расходов на поставку ресурсов на общедомовой собственности¹.

Таким образом, такой способ управления, как непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений содержит, как и положительные стороны, так и отрицательные стороны управления, на собственников помещений многоквартирного дома возлагаются дополнительные обязательства и ответственность за выполнение обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества (чердаков, крыш, подвалов и так далее). Данный способ управления предполагает осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, в котором содержится не более шестнадцати квартир. Для эффективного управления необходимо разумное финансовое распределение ресурсов на содержание общего имущества и обслуживание многоквартирного дома, а также правовая, профессиональная подготовка собственников.

¹Сычева К.Е. Указ. соч.

2.2. Управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом

ЖК РФ определяет товарищество собственников жилья (далее ТСЖ) как некоммерческую организацию, представляющую с собой добровольное объединение собственников всех помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме. Товарищество собственников жилья создается на неограниченный срок вследствие принятия решения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, закрепленного в протоколе общего собрания. В соответствии с законодательством в одном многоквартирном доме может быть создано одно товарищество собственников жилья. ТСЖ как юридическое лицо в соответствии с законодательством о государственной регистрации подлежит обязательной государственной регистрации¹.

Согласно статье 143 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме становится членом ТСЖ на основе поданного заявления о вступлении в ТСЖ. Также вправе стать членами ТСЖ лица, приобретающие помещения в многоквартирном доме. Лицо перестает входить в органы ТСЖ с момента подачи заявления о выходе из органов товарищества собственников жилья.

В ст. 135 ЖК РФ законодатель обозначает то, что число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

¹*Коробко В.И., Цветлюк Л.С. Управление и экономика многоквартирного дома*
URL: <https://lawbook.online/rossii-pravo-jilischnoe/upravlenie-ekonomika-mnogokvartirnogo-doma.html> (дата обращения 24.04.2018).

Согласно гражданскому законодательству органами правления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества. В соответствии со статьей 146 ЖК РФ общее собрание проводится на основании поданного уведомления о его проведении, направленного каждому члену ТСЖ под расписку. В соответствии с жилищным законодательством исполнительным органом ТСЖ является правление, осуществляющее руководство деятельностью органов ТСЖ, которое избирается общим собранием из числа членов товарищества. Правление избирает из своего состава председателя товарищества. В компетенции председателя ТСЖ входят обеспечение выполнения решений правления, дача указаний и распоряжений всем должностным лицам товарищества, подпись документов и совершение сделок, не требующих обязательного одобрения членов товарищества собственников жилья. Согласно ст. 150 ЖК РФ общим собранием членов товарищества создается не более чем на два года ревизионная комиссия, осуществляющая проведение ревизий финансовой деятельности, представление отчетов о своей деятельности перед ТСЖ, а также заключения о смете доходов и расходов на соответствующий год.

В.И. Коробко, Л.С. Цветлюк отмечают, что субъектами ТСЖ могут быть не только собственники жилых помещений многоквартирного дома, но и любых иных помещений в многоквартирном доме. Это обусловлено тем, что в последнее время строятся административно – жилые комплексы, жилые дома со встречными нежилыми помещениями и гаражными комплексами, поэтому наряду с собственниками квартир в доме имеются и собственники нежилых помещений, и собственники гаражных (парковочных) мест. Также к субъектам ТСЖ могут относиться не только физические лица, но и юридические, муниципальные образования, Российская Федерация и ее субъекты¹.

В соответствии со статьей 136 ЖК РФ ТСЖ может быть создано в следующих случаях:

¹Коробко В.И., Цветлюк Л.С. Указ. соч.

1) собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу и в пределах которых есть сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

2) собственниками нескольких находящихся близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу и в пределах которых есть сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для обслуживания более чем одного жилого дома.

В соответствии с жилищным законодательством ТСЖ принадлежать права и возложены следующие обязанности. (См. Таблицу 4)

Таблица 4.

Права и обязанности товарищества собственников жилья по управлению многоквартирным домом		
№	Права	Обязанности
1.	Заключать договор управления многоквартирным домом и иные договоры, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества.	Обеспечивать соблюдение требований по управлению многоквартирного дома, выполнение устава товарищества.
2.	Определять смету доходов и расходов на год, необходимые расходы на содержание и ремонт общего имуществ.	Выполнять обязательства по договору.
3.	Вести хозяйственную деятельность: выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;	Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме
4.	предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме; надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.	Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество
5.		Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при

		установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
6.	Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.	Принимать меры для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.
7.	Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.	Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме.

Следовательно, у органов ТСЖ есть неисчерпывающий круг обязанностей и прав, регламентированных жилищным и гражданским законодательством. В соответствии с жилищным кодексом доход, полученный от хозяйственной деятельности, используется для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды.

В.А. Гассуль отмечает следующие особенности способа управления ТСЖ: во-первых, ТСЖ – это некоммерческой организацией; во-вторых, основной целью ТСЖ является управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме. А под управлением подразумевается управление финансами, содержанием и ремонтом общего имущества, обеспеченностью коммунальными услугами и так далее¹. Таким образом, ТСЖ несет все бремя ответственности за функционирование многоквартирного дома.

Следовательно, ТСЖ осуществляет заключение договоров на оказание услуг и выполнение работ по обслуживанию многоквартирного дома,

¹Гассуль В.А. Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ. URL: <http://lifeinbooks.net/chitat-online/veniamin-gassul-upravlenie-mnogokvartirnyim-domom-v-sisteme-zhkh/> (дата обращения 24.03.2018).

составляет смет доходов и расходов, определяет стоимость работ по текущему и капитальному ремонту, обеспечивает оперативное решение вопросов по заявкам владельцев жилых и нежилых помещений, участвует в подготовке, проведении и сдаче по капитальному ремонту многоквартирного дома и так далее. Вышеизложенные компетенции не являются исчерпывающими¹.

В. Гассуль выделяет положительные черты такого способа управления многоквартирным домом:

– мотивация органов ТСЖ направлена на улучшение коммунального обслуживания жильцов и в своевременном проведении капитальных и текущих ремонтов многоквартирного дома. Такая мотивация обусловлена тем, что члены правления ТСЖ являются собственниками помещений, что способствует действовать органам ТСЖ в интересах собственников помещений;

– все финансовые ресурсы находятся в управлении ТСЖ, что исключает нецелевое их использование;

– в соответствии со статьей 291 ГК РФ ТСЖ как некоммерческая организация не ставит целью извлечение прибыли²;

– согласно статье 152 ЖК РФ денежные средства, полученные от ведения хозяйственной деятельности, направляются на содержание многоквартирного дома;

Также ТСЖ в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

При данном способе управления на практике также могут возникать следующие проблемы:

¹Осипова З.А. Субсидиарная ответственность руководителя управляющей организации в сфере ЖКХ // Жилищное право. 2018. № 2. С. 45-48.

²Гассуль В.А. Указ. соч.

– нарушение норм законодательства при создании ТСЖ и его функционировании, а именно несоблюдение порядка создания, подделка учредительных документов ТСЖ, фактически удостоверяющих добровольное желание собственников организовать товарищество для управления своим имуществом, нарушение норм при проведении общего собрания собственником помещений многоквартирного дома и так далее.

– неправомерные действия представителей органов государственной власти и третьих лиц в отношении ТСЖ. Например, навязывание обслуживающей компании городскими властями и сложности с капитальным ремонтом здания

– превышение полномочий руководством ТСЖ, избранным жильцами.

Согласно жилищному кодексу РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом является добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства для удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также для управления многоквартирным домом¹.

В соответствии со ст. 110 ЖК РФ отличием в деятельности жилищного от жилищно-строительного кооператива является то, что жилищный кооператив создается для приобретения за счет средств членов кооператива готового жилья, реконструкции и последующего содержания (управления) многоквартирного дома, а жилищно-строительный кооператив создается для строительства за счет средств членов кооператива нового жилья, реконструкции и последующего содержания (управления) многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив выступает в качестве застройщика и обеспечивает строительство в соответствии с выданным разрешением на строительство многоквартирного дома на принадлежащем ему земельном участке

В. И. Коробко, Л. С. Цветлюк отмечают то, что «поскольку первичной целью создания жилищных кооперативов является удовлетворение

¹Белолыпецкий С.А. Управление многоквартирными домами. Теория и практика. М., 2016. С. 114.

потребности членов кооператива в жилье, то и создаваться такие кооперативы должны до приобретения жилья в интересах членов кооператива и уже затем проводится прием в члены кооператива иных лиц, пожелавших вступить в него»¹.

Отличиями жилищного кооператива от ТСЖ является то, что жилищный кооператив выступает в качестве собственника как жилых помещений, так и объектов общего пользования до того, пока все члены кооператива не выплатят свой пай; деятельность жилищного кооператива носит временный характер, так как с момента возникновения права собственности на жилые помещения жилищный кооператив преобразовывается в ТСЖ. Еще одной особенностью созданием жилищного кооператива является то, что на основании общего собрания членов предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером паевого взноса.

Создание жилищных кооперативов схожи с созданием ТСЖ, создается устав, в котором должны быть указаны сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, целях деятельности, о порядке входа в кооператив и выхода из него.

В соответствии со ст. 115 ЖК РФ жилищный кооператив осуществляет управление многоквартирным домом через органы: председателя правления жилищного кооператива, общее собрание членов жилищного кооператива, конференции, если число участников общего собрания более пятидесяти и это предусмотрена уставом. Жилищный кооператив не может состоять менее пяти членов и не должен превышать количество жилых помещений строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме. Решение о создании жилищного кооператива принимается собранием учредителей (лица, желающие вступить в кооператив), которое оформляется протоколом.

¹*Коробко В.И., Цветлюк Л.С.* Управление и экономика многоквартирного дома. URL: <https://lawbook.online/rossii-pravo-jilischnoe/upravlenie-ekonomika-mnogokvartirnogo-doma.html> (дата обращения 24.04.2018).

В соответствии со ст. 117 ЖК РФ общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, – более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании. В соответствии с жилищным кодексом РФ членом жилищного кооператива может быть: гражданин не моложе шестнадцати лет, юридическое лицо в случае, установленном законодательством РФ, юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме. Член жилищного кооператива при вступлении приобретает следующие права в соответствии с жилищным законодательством:

- вправе сдавать часть занимаемого им жилого помещения временным жильцам в доме жилищного кооператива;
- владеть, пользоваться, в установленных пределах распоряжаться жилым помещением в доме жилищного кооператива;
- произвести раздел помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай.

Таким образом, жилищный кооператив правомочен самостоятельно заключать договоры оказания услуг содержания и (или) выполнения работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома и договоры с ресурсоснабжающими организациями по поставке ресурсов, необходимых для общего имущества многоквартирного дома¹.

Согласно жилищному кодексу РФ при управлении многоквартирным домом ТСЖ или жилищным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив

¹Фролова О.Е., Сохранов С.С., Яременко С.А., Шенс Р.А. Указ. соч. С. 21.

несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме, за предоставление коммунальных услуг¹. Товарищество и кооперативы также вправе своими силами оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также привлекать лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности, заключать договоры управления многоквартирным домом с управляющей организацией и осуществлять контроль за ее деятельностью.

Размер обязательных платежей за содержание общего имущества определяются органами управления определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива.

Также в обязанности членов ТСЖ, жилищных кооперативов или иного специализированного кооператива входят внесение обязательных платежей и (или) взносов на оплату расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, на потребление коммунальных услуг, а также осуществление расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, за обращение с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором.

Таким образом, такой способ управления, как ТСЖ предполагает управление одним домом, в котором количество квартир не превышает шестнадцати, в исключительных случаях двумя домами, управление жилищными кооперативами – управление новым готовым домом или строящимся.

2.3. Управление управляющей организацией

Согласно правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ, управляющей

¹Ручкина Г.Ф., Баранов В.А., Венгеровский Е.Л. Жилищное право: Учебник для бакалавров. М.: Кнорус, 2017. С. 37.

организацией являются юридическое лицо, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

В.А. Гассуль отмечает то, что управляющая организация получает в свое распоряжение все финансовые ресурсы от собственников жилых помещений за обслуживание и коммунальные услуги, а также несет полную ответственность за эксплуатацию многоквартирного дома.

Особенностями управления управляющей организацией:

- управляющая организация является коммерческой организацией, основной целью которой является извлечение прибыли;
- управляющая организация отличается от ТСЖ стабильностью;
- масштаб деятельности управляющей организации определяется с учетом экономической целесообразности, обеспечивающей максимальное извлечение прибыли и повышения уровня содержания многоквартирного дома¹;

Согласно жилищному кодексу РФ управление многоквартирным домом осуществляется одной управляющей организацией, избранной на общем собрании собственников помещений.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 (в ред. от 04.03.2015) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»² орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если

¹Гассуль В.А. Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ. URL: <http://lifeinbooks.net/chitat-online/veniamin-gassul-upravlenie-mnogokvartirnyim-domom-v-sisteme-zhkh/> (дата обращения 24.03.2018).

² Российская газета. 2006. 22 февраля.

собственниками помещений многоквартирного дома не был избран способ управления, в следующих случаях в соответствии с рисунком 3.

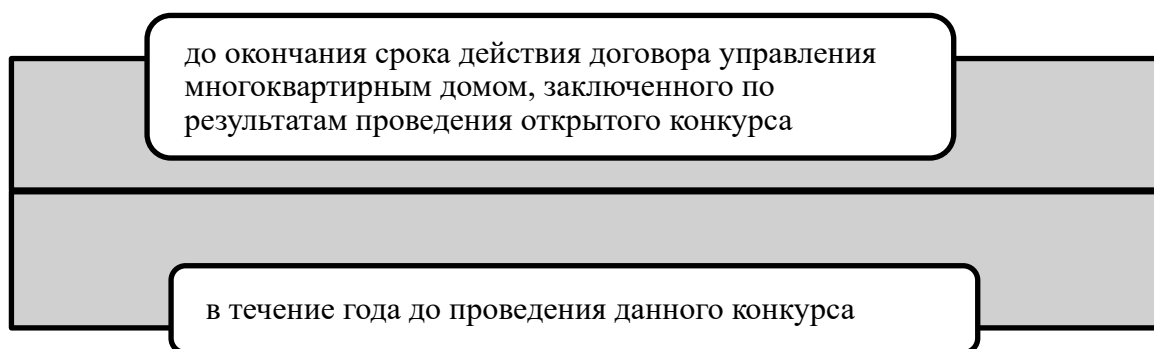


Рисунок 3 – Случаи проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации

Информация о проведении открытого конкурса обязательно размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также на официальном сайте муниципального образования и публикуется в печатном издании. По результатам проведения конкурса собственники помещений заключается договор управления многоквартирным домом с выбранной управляющей организацией.

По договору управления, управляющая организация обязуется собственникам помещений многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива в определенный срок за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом¹.

В.И. Коробко, Л.С. Цветлюк выделяют, что в договоре управления многоквартирным домом могут быть указаны следующие обязанности управляющей организации:

¹Ручкина Г.Ф., Баранов В.А., Венгеровский Е.Л. Указ. соч. С. 30.

– обеспечение предоставления пользователям помещений коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями;

– принятие мер по устранению недостатков предоставления некачественных коммунальных услуг, аварийных ситуаций;

– осуществление контроля за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома;

– ведение учета выполненных работ по обслуживанию многоквартирного дома;

– своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

– осуществление регистрационного учета проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления и так далее.

В.И. Коробко, Л.С. Цветлюк отнесли к правам управляющей организации следующее:

– право требования надлежащего исполнения заказчиком своих обязанностей;

– право требования от заказчиков и пользователей помещений оплаты своих услуг;

– право требования возмещения убытков, понесенных по вине заказчиков или пользователей помещений;

– право требования допуска в жилое и нежилое помещения сотрудников управляющей организации¹. Данный перечень обязанностей и прав не является исчерпывающим.

¹Коробко В.И., Цветлюк Л.С. Управление и экономика многоквартирного дома. URL: <https://lawbook.online/rossii-pravo-jilischnoe/upravlenie-ekonomika-mnogokvartirnogo-doma.html> (дата обращения 24.03.2018).

Согласно жилищному кодексу РФ договор управления с управляющей организацией заключается от одного года до пяти лет.

Изменение, расторжение договора управления осуществляется в порядке установленном гражданским законодательством.

В.И. Коробко, Л.С. Цветлюк отмечают следующие существенные условия, которые должны быть урегулированы между собственниками и управляющей организацией при заключении договора управления:

- состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, адрес дома;
- необходимый перечень и услуг по содержанию многоквартирного дома;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- порядок выполнения контроля за осуществлением деятельности управляющей организации.

В соответствии со ст. 162 ЖК РФ управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

К обязанностям управляющей организации относятся предоставление свободного доступа к информации об основных ее показателях финансово – хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с жилищным законодательством управляющая организация аналогично с ТСЖ, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами обязана осуществлять расчеты за предоставление коммунальных услуг с лицами, осуществляющими поставку данных услуг, а также с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Статья 161 ЖК РФ содержит следующие нормы: управляющая организация обязана предоставить коммунальные услуги собственникам в

случае заключения договора управления с ТСЖ, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Управляющая организация не вправе отказаться от заключения договоров поставки ресурсов с ресурсоснабжающими организациями.

В соответствии со ст. 175 ЖК РФ управляющая организация, как и ТСЖ, жилищный кооператив или специализированный потребительский кооператив может выступать в качестве владельца специального счета, предназначенного для формирования фонда капитального ремонта¹. Таким образом, управляющая организация обязана предоставлять платежные документы, информацию о сумме зачисленных платежей, определить порядок их предоставления, вправе осуществлять операции в соответствии с законодательством РФ.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 27.03.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» договоры, заключенные управляющей организацией с организациями, осуществляющих оказание услуг и выполнение работ по содержанию многоквартирного дома, прекращаются с момента прекращения договора управления с управляющей организацией, а также в случае прекращения действия лицензии и исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

Жилищный кодекс РФ устанавливает, что управляющая организация при осуществлении своих прав и выполнении обязанностей по управлению многоквартирным домом несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме².

Согласно новым поправкам в жилищном законодательстве, а именно в ст. 156 и ст. 157 при допущении ошибок в определении размера платы за коммунальные услуги и платы за содержание жилого помещения на

¹Умрихин М.В. Управление многоквартирными домами: проблемы законодательного регулирования на современном этапе // Российская юстиция. 2015. № 12. С. 23-26.

²Ручкина Г.Ф., Баранов В.А., Венгеровский Е.Л. Указ. соч. С. 33.

управляющую организацию может быть наложен штраф в случаях обращения потребителя с заявлением в суд.

Таким образом, особенностями управления многоквартирными домами управляющей организацией заключается в следующем: мотивацией осуществления управленческой деятельности является извлечение прибыли, органы управляющей организации представляют штат профессиональных сотрудников, масштаб своей деятельности – осуществление управления значительно большим количеством многоквартирных домов.

За ненадлежащее исполнение обязанностей управляющая компания на основе законодательства РФ несет административную, гражданско-правовую и в некоторых случаях уголовную ответственность.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

На данном этапе развития общества часто возникают вопросы о правомерном и своевременном выполнении обязанностей по управлению многоквартирными домами управляющей организацией, ТСЖ, жилищными кооперативами и непосредственно собственниками жилых помещений многоквартирного дома, а также о несении ими ответственности за нарушение жилищного законодательства.

Для того чтобы более подробно изучить вопросы управления многоквартирными домами обратимся к судебной практике.

Проведем анализ каждого способа управления многоквартирного дома на основе судебных решений.

1) Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга, рассмотрев дело № 2-3472 от 27.09.2017 г.¹ в отношении Сайфутдиновой Н.Р., которая являлась инициатором проведения общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома. В материалах дела сказано, что Лазарева Т.М. обратилась в суд с иском о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от 28.04.2017. ООО «УЖК»ЖКО – Екатеринбург» обратилась в суд с заявлением об изменении реестра на основании общего собрания собственников многоквартирного дома. В данном протоколе было указано, что якобы было проведено общее собрание общее собрание собственников помещений по смене управляющей компании с ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» на ООО «УЖК «ЖКО-Екатеринбург». В протоколе нет указаний на место хранения оригинала протокола и бюллетеней голосования, в повестке дня отсутствует вопрос об избрании председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии. Также информации о проведении общего собрания собственников истец не

¹Заочное решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 27.09.2017 г., № 2-3472. URL: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559773263/> (дата обращения 23.02.2018).

получала, участие в голосовании не принимала, уведомления собственников по итогам голосования, также, не было. Другие собственники жилых помещений отметили, что информации о проведение общего собрания они также не получали, собрание фактически не проводилось. С момента избрания новой компании ООО «УЖК «ЖКО - Екатеринбург» так и не преступила фактически к обслуживанию нового дома.

Суд решил: исковые требования удовлетворить. Признать ничтожным решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленное протоколом от 28.04.2017.

Анализ данного судебного решения позволяет сделать следующий вывод: решение общего собрания собственников жилых помещений является неправомочным, так как были нарушены положения статьи 45, п.3,4,6 46 ЖК РФ, а именно собственникам помещений не было извещено заказным письмом или письменно вручено под роспись либо иным способом о проведении собрания, а также о принятом решении путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме.

Также на практике существуют случаи оставления иска без удовлетворения о признании недействительным решения общего собрания собственников жилых помещений.

2) Орджоникидзевский районный суд г. Екатеринбурга, рассмотрев дела № 2-3483 и 2-3482 от 16.10.2017 г.¹ в отношении Пономаревой Н.П., являющейся инициатором общих собраний многоквартирного дома, решил: исковые требования Старковой Е. В. к Пономаревой Н. П. о признании недействительными решений общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, оформленные протоколами от 08.12.2015, 19.04.2016 оставить без удовлетворения.

¹Решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 16.10.2017 г., № 2-3482. URL: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559540742/> (дата обращения 23.04.2018).

В июне 2017 на официальном сайте Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области истец Старкова Е.В.обнаружила информацию о том, что многоквартирный дом внесен в реестр лицензий ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» и исключен из реестра лицензий ООО «УЖК ЖКО - Екатеринбург» на основании внеочередных общих собраний собственников помещений, оформленных протоколами от 08.12.2015 и 19.04.2016. Старкова Е.В., пообщавшись с жителями дома,—выяснила, что никаких собраний в данном доме не проводилось. Порядок проведения собрания был полностью нарушен, поддельные бюллетени и протоколы внеочередных общих собраний собственников помещений сотрудниками ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» были направлены в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области.

Представитель истца по нотариальной доверенности в судебной заседании просил оставить исковые требования без удовлетворения, обосновывая это тем, что истцом пропущен срок исковой давности для оспаривания собрания, так как платежные документы от ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» поступали истцу начиная с 2016. Также протокол собрания вместе с решением собственников помещений направлялся в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области и на официальном сайте в разделе лицензирование и лицензионный контроль информация о поступлении заявления ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» о включении многоквартирного дома в реестр лицензий компания на основании протокола от 08.12.2016, а также о поступление протокола от 19.04.2016 была размещена. Представитель истца пояснил то, что объявления о проведении общего собрания размещались в общедоступных местах дома, информация до собственников доводилась, порядок голосования был соблюден в соответствии с порядком, утвержденным собственниками в 2015.Подсчет голосов был произведен ответчиком. Инициатор проверила подсчет голосов.

Далее протоколы были направлены в Департамент государственного жилищного и строительного надзора, который их проверил. В обоих собраниях истец и третьи лица принимали участие в голосовании, голосовали против выбора в качестве управляющей компании ЗАО «Орджоникидзевская УЖК». Данные о результатах голосования вывешивались уведомления в общедоступных местах дома. За выбор ООО «УЖК ЖКО - Екатеринбург» за период с 19.04.2016 по 24.04.2017 было проведено пять собраний, а также для того, чтобы учесть желание собственников, было проведено общее собрание за выбор ЗАО «Орджоникидзевская УЖК». Данные сведения размещены на сайте Департамента государственного жилищного и строительного надзора.

Таким образом, по решению данного дела можно сделать выводы о том, что в соответствии со п. 1 ст. 44, п. 3 ст. 45, п. 1 ст. 46, ч. 6 ст. 48 ЖК РФ порядок проведения общего собрания был соблюден, принятие решение о смене управляющей организации.

В судебной практике также часто встречаются дела о не выполнении собственниками помещений многоквартирного дома обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг.

3) Орджоникидзевский районный суд города Екатеринбурга 03.08.2017 вынес следующее решение по делу 2-2091¹: исковые требования удовлетворить в части, а именно взыскать с Шмелевой Н. С. в пользу ЗАО «Орджоникидзевская управляющая жилищная компания» задолженность по оплате жилья и коммунальных услуг на за период с 01.05.2014 по 30.03.2017 в сумме 270 001 руб. 76 коп., пени за просрочку оплаты в сумме 50 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 400 руб. 02 коп.

Как следует из представленных материалов в жилом помещении зарегистрированы и проживают: собственник Шмелева Н.С. и ее дочь Ш.

¹Заочное решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 03.08.2017 г. № 2-2091. URL: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-558518472/> (дата обращения 24.04.2018).

ЗАО «Орджоникидзевская УЖК», в управлении которого находится дом, заявляет о том, что данные ответчики несвоевременно и не в полном объеме производят оплату предоставляемых услуг, что привело к образованию задолженности. Также ответчики были не раз предупреждены о необходимости погасить задолженность, но до настоящего времени оплата не произведена. Из вышесказанного можно сделать следующие выводы по данному делу, согласно ч. ч. 2, 4 ст. 154., ч. 1 ст. 155 ЖК РФ требования истца являются правомерными, так как оплата коммунальных услуг и жилого помещения является обязанностью граждан, являющихся собственниками данного жилого помещения.

На практике встречаются также апелляционные жалобы на решения мировых судей по спорам оплаты коммунальных услуг.

4) Октябрьский районный суд г. Екатеринбурга рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело 11-200/2017¹ по иску ФИО1 к ТСЖ «ФИО2 о взыскании убытков, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, по апелляционной жалобе истца ФИО1 на решение мирового судьи судебного участка № ***** Октябрьского судебного района.

Суд оставил следующее: истец считает, что в квитанции по оплате услуг за октябрь 2015 года включена сумма, основания для начисления которой ему не известны. Истец просит взыскать её с ответчика, а также неустойку, компенсацию морального вреда, и штраф за невыполнение в добровольном порядке требований потребителя. Судом постановлено решение, которым в удовлетворении иска отказано.

В апелляционной жалобе истец также поддерживает свои требования; также пояснил, что в материалах дела отсутствуют доказательства того, что в спорный период в квартире были зарегистрированы и проживали 3 человека.

¹Апелляционное определение Октябрьского районного суда № 11-200/2017. URL: <https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559589807/> (дата обращения 24.04.2018).

Суд не принял во внимание представленный им акт о не проживании в квартире ФИО1.

Представитель ответчика возражала против доводов апелляционной жалобы, ссылаясь на то, что начисления были произведены за пользование газом на двух людей за период с августа 2014 по октябрь 2015 года на основании информации поступившей в ТСЖ из Центра регистрации граждан. Таким образом, суд определил: решение мирового судьи оставить без изменения, апелляционную жалобу истца - без удовлетворения.

5) Октябрьский районный суд рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело 11-199/2017¹ по иску ФИО1 к ТСЖ «ФИО2» о взыскании убытков, причиненных нарушением качества предоставляемых коммунальных услуг, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, по апелляционной жалобе истца на решение мирового судьи судебного участка № ***** Октябрьского судебного района. Суд установил, что управление домом, в котором проживает истец, осуществляет ТСЖ «ФИО2». Истец пояснил то, что он обратился с претензией о предоставлении услуг горячего и холодного водоснабжения ненадлежащего качества (давление холодной и горячей воды в точке забора не соответствует установленным нормам, также нормативу не соответствует температура горячей воды) к ответчику, но ответа на претензию получено не было. Связи с чем истец решил обратиться с иском в суд о взыскании убытков, ненадлежащим качеством предоставления коммунальных услуг в период с декабря 2012 по август 2013 года, но решением мирового судьи в удовлетворении иска было отказано.

Не согласившись с решением, истец подал апелляционную жалобу, в которой пояснил, что суд неправильно установил обстоятельства, имеющие значение для дела. А также указал, что спорный период с мая по сентябрь 2014 года срок исковой давности не пропущен, а сроки давности к

¹Апелляционное определение Октябрьского районного суда № 11-199/2017. URL: <https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559589806/> (дата обращения 24.04.2018).

результатам проверки качества предоставляемых коммунальных услуг, проведенной управлением Государственной жилищной инспекции и прокуратурой не могут быть применены.

Таким образом, суд апелляционной инстанции согласился с выводами мирового судьи на основании того, что мировой судья по требованиям до мая 2014 года сослался на пропуск истцом срока обращения в суд, о котором заявил ответчик, а по требованиям с ДД.ММ.ГГГГ по сентябрь 2014 года сослался на непредоставление истцом доказательств оказания услуг ненадлежащего качества. Следовательно, суд определил решение мирового судьи оставить без изменения, апелляционную жалобу истца - без удовлетворения.

б) Верх-Исетский районный суд г. Екатеринбурга Свердловской области рассмотрев 04.08.2017 гражданское дело 2-5250¹ по иску Спириной Л.Х. к ЖСК «Западный», ЖСК «Очеретина 14» о признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства – многоквартирного жилого дома, в виде однокомнатной (строительный № а также на объект незавершенного строительства – многоквартирного жилого дома в виде однокомнатной, решил: исковые требования Спириной Л. Х. удовлетворить частично, а также признать за ней право собственности на долю в объекте незавершенного строительства, равную однокомнатной квартире. Указанное решение является основанием для государственной регистрации права собственности на долю в объекте незавершенного строительства и основанием для постановки Спириной Л.Х. на кадастровый учет доли в объекте незавершенного строительства. В удовлетворении исковых требований Спириной Л.Х. к ЖСК «Западный» отказать. Взыскать с Жилищно-

¹Апелляционное определение Октябрьского районного суда № 11-199/2017. URL: <https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-verdlovskaya-oblast-s/act-559589806/> (дата обращения 24.04.2018).

строительного кооператива «Очеретина 14» в пользу Спириной Л.Х. уплаченную государственную пошлину в размере 20 376 руб.

В материалах дела содержится следующая информация: истица Спирина Л.Х. утверждает то, что между нею и Жилищно-строительным кооперативом «Западный-1» были заключены договоры паевого участия в строительстве. В данных договорах было пояснено то, что ответчик участвует в строительстве малоэтажного многоквартирного жилого комплекса «Западный». В обязанности ответчика входит передача члену ЖСК две жилых однокомнатных квартир по окончании строительства данного дома и исполнением членом ЖСК обязанности по внесению паевых взносов.

Спирина Л.Х. полностью выплатила паевые взносы, что было отражено в справках от 15.07.2013 г. и от 16.08.2013 г. Истица, не смотря на то, что исполнила обязанности по выплате паевых взносов, не может зарегистрировать свое право собственности на квартиры во внесудебном порядке из-за того, что ответчики не передают ей документы, необходимые для оформления права собственности на жилые помещения.

Таким образом, исковые требования истицы правомерны. Согласно п. 4 ст.218 ГК РФ, ч.1 ст.129 ЖК РФ член ЖСК приобретает право собственности после полной выплаты паевого взноса. Проанализировав данное дело можно прийти к тому, что ЖСК не всегда или не полностью осуществляют свои обязанности.

В судебной практике часто встречаются споры о решении вопросов пользования общедомовым имуществом.

7) Ирбитский районный суд Свердловской области рассмотрев 11.08.2017 г. гражданское дело № 2-899¹ по иску Бабиной Е.Д. к Стасьо Г.К. об устранении препятствий в пользовании общедомовым имуществом,

¹Решение Ирбитского районного суда Свердловской области от 11.08.2017 г., № 2-899. URL: <https://rospravosudie.com/court-irbitskij-rajonnyj-sud-verdlovskaya-oblast-s/act-558384947/> (дата обращения 24.04.2018).

решил: исковые требования Бабиной Е.Д. к Стасьо Г.К. об устранении препятствий в пользовании общедомовым имуществом - двумя дровяниками, оставить без удовлетворения.

В материалах дела содержатся следующие сведения: истица утверждает, что в подвале дома, в котором она проживает, имеются кладовые и дровяники, которые являются общим имуществом собственников многоквартирного дома. Между собственниками жилых помещений по их договоренности закреплены кладовые и дровяники. Стасьо Г.К. самовольно заняла дровяники, закрепленные за квартирой Бабиной Е.Д. складирова там свои вещи, повесила замки, тем самым нарушив законное право пользования общедомовым имуществом истицы. Ответчик в судебном заседании пояснила, что факт приобретения дровяников у собственника Т. подтверждены распиской и показаниями Т.

Таким образом, подача иска Бабиной Е.Д. является неправомерной в соответствии со п.1 ст.209 ГК РФ, ст.304 ГК РФ. Собственник имущества вправе владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом по своему усмотрению. Также Стасьо Г.К. вправе требовать устранения всяких нарушений его права.

В судебной практике также имеются иски против неправомерной деятельности ТСЖ.

8) Так, Кировский районный суд г. Екатеринбурга рассмотрев 31.01.2017 г. гражданское дело № 2-634¹ решил: исковые требования Пучковой М.С. к ТСЖ «Гагарина-33» о признании незаконным решения правления ТСЖ «Гагарина-33» – удовлетворить. Признать незаконным решение правления ТСЖ «Гагарина-33 в части установления величины оклада управляющему домом ТСЖ. В материалах дела содержится следующая информация: в доме, в котором проживает Пучкова М.С., было

¹Заочное решение Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 31.01.2017 г., № 2-634. URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559205862/> (дата обращения 24.04.2018).

создано и зарегистрировано ТСЖ «Гагарина-33» для управления указанным многоквартирным жилым домом. Также установлено, что Управляющим домом является А. с оплатой оклада на основе решения правления ТСЖ. Право на утверждение регламента труда и уровня заработной платы работников ТЖС относится к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ. Таким образом, согласно ст. 145 ЖК РФ, п.1 ст. 148 ЖК РФ, ст. 149 ЖК РФ решение ТСЖ о принятии на работу на неопределенный срок гражданина А. с неустановленным регламентом работы и величиной оклада в размере <***> в месяц управляющего многоквартирным жилым домом является незаконным.

9) Ивдельский городской суд Свердловской области рассмотрев 19.10.2017 г. дело 2-469¹ по исковому заявлению Энграф А.К. к ООО «Управляющая компания Гидролизный» о взыскании убытков, штрафа, компенсации морального вреда за причиненный ущерб его имуществу за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома. В материалах дела содержится следующая информация: в результате сильных атмосферных осадков в виде дождя произошло затопление квартиры, в результате которого было повреждено имущество в кухне, спальне, балконе, по стенам и потолку была течь, обои и пол намокли. Обращения к ответчику по поводу повреждений кровли остались проигнорированы, в возмещении ущерба было отказано. Суд решил: иск Энграф А.К. удовлетворить. Взыскать с ООО «Управляющая компания Гидролизный» в пользу Энграф А.К. убытки, судебные расходы, компенсацию морального вреда.

Из анализа данного дела можно сделать следующие выводы, что решение суда правомерно, так как в соответствии с п. 2, п. 3 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация обязана выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

¹Решение Ивдельского городского суда Свердловской области от 19.10.2017 г., № 2-469. URL: <https://rospravosudie.com/court-ivdelskij-gorodskoj-sud-verdlovskaya-oblast-s/act-560261638/> (дата обращения 24.04.2018).

10) Верх-Исетский районный суд г. Екатеринбурга 27.09.2017. рассмотрев дело 2-5956¹ по иску Чепканич, Чепканич (Баранниковой) к потребительскому кооперативу «Жилищно-строительный кооператив «Три Д» о признании договора расторгнутым, взыскании паевого взноса, процентов за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов, суд установил: между истцами и ПК «ЖСК «Три Д» заключен договор № о внесении паевого взноса на строительство квартиры, по условиям которого истцы обязались внести паевой взнос в размере <иные данные> коп. на строительство объекта недвижимости, а ПК «ЖСК «Три Д» обязался направить паевой взнос на строительство многоквартирного дома, составить передаточный акт. Обязанность по оплате паевого взноса истцами была выполнена. Вместе с тем, ответчик своих обязанностей в установленные договором сроки не выполнил, объект недвижимости не передал, передаточный акт не составил, о причинах задержки не сообщил. Дополнительные соглашения с истцами не заключались.

Суд решил: исковые требования Чепканич, Чепканич (Баранниковой) к потребительскому кооперативу «Жилищно-строительный кооператив «Три Д» о признании договора расторгнутым, взыскании паевого взноса, процентов за пользование чужими денежными средствами, судебных расходов – удовлетворить. Признать договор о внесении паевого взноса, заключенный между Потребительским кооперативом «Жилищно – строительный кооператив «Три Д» и Чепканич И.С., Чепканич Д.В. расторгнутым. Взыскать с Потребительского кооператива «Жилищно – строительный кооператив «Три Д» в пользу истца Чепканич уплаченный по договору паевой, проценты за пользование чужими денежными средствами, взыскание которых производить до фактического исполнения обязательств.

Таким образом, проанализировав судебную практику можно прийти к следующему выводу: в жилищном законодательстве споры, связанные с

¹Решение Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбурга от 27.09.2017., № 2-5956. URL: <https://rospravosudie.com/court-verx-isetskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559107565/> (дата обращения 24.04.2018).

управлением многоквартирным домом возникают из-за некачественного, несвоевременного выполнения обязанностей по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию многоквартирного дома управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и непосредственно собственниками жилых помещений многоквартирного дома. Обращения собственников жилых помещений в суд с иском против организаций, на которые возложены обязанности по управлению многоквартирным домом, в большинстве случаев подлежат удовлетворению. В судебной практике также часто встречаются апелляционные определения, основанные на подаче апелляционных жалоб на восстановление нарушенных прав собственников помещений, возмещение ущерба, в результате некачественного выполнения обязанностей управляющей организации, ТСЖ, жилищными кооперативами.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

На тему «Основные положения деятельности по управлению многоквартирными домами»

Данное занятие разработано для студентов высшей образовательной организации для юридических специальностей.

Курс: Жилищное право

Раздел курса: Управление многоквартирными домами в Жилищном законодательстве.

Форма занятия: семинар

Методы: словесные, частично – поисковые, командно-игровой.

Средства обучения: Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Постановление Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», мультимедийное оборудование для показа презентационного материала.

Цель занятия: закрепить уровень знаний студентов в изучении Жилищного законодательства РФ, проверить степень усвоения пройденного материала.

Задачи занятия:

1.Обучающие (определить уровень знаний студентов о способах управления многоквартирными домами)

2.Развивающие (развить навыки и умения пользования нормативно – правовыми актами, поиска необходимой информации, решения правовых задач)

3.Воспитывающие (сформировать правовую культуру студентов)

План занятия (90 мин)

1. Организационная часть (10 мин.)

1.1. Цель (2 мин.)

1.2. Актуальность (5 мин.)

2. Основное содержание занятия (65 мин.)

2.1. Повторение основных понятий (15 мин)

2.2. Выступление с докладами и презентациями (40 мин.)

2.3. Проведение теста (15 мин)

3. Подведение итогов (15 мин.)

3.1. Проверка тестов (10)

3.1. Объявление и обсуждение результатов выполнения заданий (5 мин.)

Ход занятия:

1. Организационный момент.

1.1. Цель:

Сегодня на занятии мы повторяем основные понятия, закрепляем материал о целях деятельности по управлению многоквартирным домом, стандартах и требованиях, о содержании общего имущества многоквартирного дома, а также проходим новый материал о способах управления многоквартирным домом.

1.2. Актуальность темы занятия:

Деятельность по управлению многоквартирными домами, направленная на поддержание благоприятных и безопасных условий проживания граждан, представляет собой обязательное соблюдение правил и стандартов, установленных законодательством РФ.

Управление многоквартирными домами осуществляется специальными субъектами управления: собственниками помещений многоквартирного дома, органами государственной власти или ТСЖ, управляющей компанией, потребительским кооперативом. На общем собрании собственников помещений избирается один из способов управления многоквартирным домом. Для того чтобы с правовой точки подходить к тому, какие требования

должны соблюдаться при управлении многоквартирным домом, какие обязанности должен осуществлять управляющий орган, какими нормами регулируется деятельность по управлению многоквартирным домом необходимо конкретно изучить вопросы, касающиеся управления многоквартирным домом, особенностей способов управления, содержания общего имущества и так далее.

2. Основное содержание занятия

2.1. Преподаватель задает вопросы учащимся. Учащиеся отвечают на вопросы, пользуясь нормативно – правовыми актами: «Что такое многоквартирный дом, жилище, ТСЖ, управляющая компания, потребительский кооператив?», «Назовите цели управления многоквартирным домом?», «Каким образом определяется способ управления многоквартирным домом?», «Что входит в общее имущество многоквартирного дома», «Какие осуществляются работы по управлению многоквартирным домом» и так далее.

2.2. Следующий этап: выступление студентов с докладами на следующие темы: «Особенности непосредственного управления многоквартирными домами собственниками помещений», «Управление ТСЖ, жилищным кооперативом и иными специализированными кооперативами», «Управление управляющей компанией»,- и с показом презентаций. В конце выступления каждого учащегося другие студенты задают вопросы. Преподаватель оценивает выступление и подводит итоги по теме.

2.3. Затем преподаватель дает небольшой тест по пройденному материалу (вопросов 10).

3. Подведение итогов

Проверка усвоения данной темы через вопросы личностно-ориентированного направления.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На данном этапе развития общества и государства Жилищный кодекс претерпевает систематические изменения, в том числе и в области норм, касающихся управления многоквартирным домом, но количество коллизии в жилищном законодательстве не уменьшается.

Эффективное управление многоквартирными домами является одним из главных условий обеспечения безопасного и благоприятного проживания граждан.

Настоящее исследование было направлено на выявление правовых проблем управления многоквартирного дома.

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы:

В деятельность по управлению многоквартирными домами входит своевременное, качественное и периодичное выполнение работ и оказание услуг, установленных Правительством РФ, субъектами правоотношений.

Надлежащее содержание имущества собственников жилья осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе – в соответствии с нормами санитарно-эпидемиологическими, пожарной безопасности, технического регулирования, защиты прав потребителей.

Выполнение работ и оказание услуг осуществляется исходя из выбранного конкретного способа управления многоквартирным домом.

В научной литературе выделяют следующие способы управления: непосредственное управления многоквартирным домом, жилищными кооперативами и управляющей организацией.

Из анализа судебной практики следуют, что большинство споров возникают из – за некачественного или несвоевременного выполнения работ и оказания услуг по обслуживанию многоквартирного дома, невнесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Из вышесказанного делается целесообразно внести следующие изменения в жилищное законодательство:

1. В законодательстве РФ существуют существенные разногласия между нормами. Так, наблюдается расхождение статьи 57 ГК РФ и ст. 140 ЖК РФ

Согласно статье 57 ГК РФ реорганизация юридического лица происходит только по принятому решению его учредителей или уполномоченного на то органом юридического лица. В ст. 140 ЖК РФ содержится следующее, что ТСЖ по решению собственников помещений может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Из вышесказанного следует, что решение о реорганизации ТСЖ по жилищному законодательству также возможно по решению третьих лиц, а не учредителей ТСЖ.

2. Ст. 291 ГК РФ содержит норму, которая содержит отсылку на ФЗ «о товариществах собственников жилья». Данный федеральный закон в настоящее время признан утратившим силу с 1 марта 2005 года. Положения о порядке создании и функционировании ТСЖ содержатся в ЖК РФ.

3. В ст. 111 ЖК РФ содержится следующая информация, что «Категории граждан, указанных в статье 49 настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации ...». Законодатель не пояснил, как следует понимать данную формулировку «при содействии», что влечет самовольное ее толкование. Данная норма не конкретизирует, какие действия органов государственной власти способствуют вступлению категориям граждан в кооперативы. Например, здесь может возникнуть абсурдный вопрос, допустимо ли считать таким содействием государственную регистрацию кооператива при его создании в качестве юридического лица? Следовательно, необходимо внести следующее изменение «Категории граждан, указанных в статье 49 настоящего Кодекса, имеют преимущественное право на вступление в

жилищные кооперативы, организованные при осуществлении органами государственной власти Российской Федерации ... принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, внесение.... ».

4. Также в ч.1 ст. 111 ЖК РФ законодатель указывает на то, что «членом жилищного кооператива может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет». Согласно гражданскому законодательству полная дееспособность лица наступает с 18 лет, а с 16 лет – в случае эмансипации. Таким образом, если несовершеннолетний член потребительского кооператива захочет защитить свои права, вытекающие из его участия в кооперативе, в суде, то сначала он должен будет пройти процедуру эмансипации по правилам ст. 27 ГК РФ, а при отсутствии согласия родителей - по правилам гл. 32 ГПК РФ. Для вступления в жилищный кооператив необходимо внесение паевых взносов, что для несовершеннолетнего составляет затруднение, так как у него нет постоянного заработка. Предлагается статью изложить в следующей редакции «членом жилищного кооператива может быть лицо, достигшее 18 лет, а в случае признания несовершеннолетнего, достигший шестнадцати лет, полностью дееспособным – лицо, достигшее 16 лет».

Проведенное исследование показывает, что в жилищном законодательстве существуют коллизии норм, что на практике приводят к затруднению применения соответствующих норм. В связи с этим была произведена попытка разрешения некоторых проблем и внесения соответствующих изменений и дополнений в жилищное законодательство норм, регулирующих управление многоквартирным домом.

В связи с этим вопрос эффективного управления многоквартирным домом остается открытым и подлежит дальнейшему исследованию.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации РФ от 12 декабря 1993 г. (в ред. от 21 июля 2014) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 03.04.2018) // Российская газета. 2004. 12 января.

Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ (в ред. от 23.11.2009) // Российская газета. 2009. 23 ноября.

Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 7 февраля 1992 № 2300-1-ФЗ 9 (в ред. от 18.04.2018) // Российская газета. 1992. 7 февраля.

Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» от 28 января 2006 г. № 47 (в ред. от 28.02.2018) // Российская газета. 2006. 10 февраля.

Постановление Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 3 апреля 2013 г. № 290 (в ред. от 27.02.2017) // Российская газета. 2013. 3 апреля.

Постановление Правительства Российской Федерации «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» от 13 августа 2006 г. № 491 (в ред. от 09.09.2017) // Российская газета. 2006. 22 августа.

Постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 6 мая 2011 г. № 354 (в ред. от 27.03.2018) // Российская газета. 2011. 1 июня.

Постановление Правительства Российской Федерации г. Москва «О государственном жилищном надзоре» от 11 июня 2013 г. № 493 (в ред. от 29.09.2017) // Российская газета. 2013. 24 июня.

Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 г. Москва «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (в ред. от 27.03.2018) // Российская газета. 2013. 20 мая.

Постановлению Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 (в ред. от 04.03.2015) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // Российская газета. 2006. 6 февраля.

Судебная практика

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» от 2 июля 2009 г. № 14 (в ред. 02.07.2009) // Российская газета. 2009. 8 июля.

Заочное решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 27.09.2017 г., № 2-3472. URL: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559773263/> (дата обращения 23.02.2018).

Решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 16.10.2017 г., № 2-3482. URL: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559540742/> (дата обращения 23.04.2018).

Заочное решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 03.08.2017 г. № 2-2091. URL: <https://rospravosudie.com/court-ordzhonikidzevskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-558518472/> (дата обращения 24.04.2018).

Апелляционное определение Октябрьского районного суда № 11-200/2017. URL: <https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559589807/> (дата обращения 24.02.2018).

Апелляционное определение Октябрьского районного суда № 11-199/2017. URL: <https://rospravosudie.com/court-oktyabrskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559589806/> (дата обращения 24.04.2018).

Заочное решение Верх-Исетский районный суд г. Екатеринбурга от 04.08.2017 г., № 2-5250. URL: <https://rospravosudie.com/court-verx-isetskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-558559582/> (дата обращения 24.04.2018).

Решение Ирбитского районного суда Свердловской области от 11.08.2017 г., № 2-899. URL: <https://rospravosudie.com/court-irbitskij-rajonnyj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-558384947/> (дата обращения 24.02.2018).

Заочное решение Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 31.01.2017 г., № 2-634. URL: <https://rospravosudie.com/court-kirovskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559205862/> (дата обращения 24.04.2018).

Решение Ивдельского городского суда Свердловской области от 19.10.2017 г., № 2-469. URL: <https://rospravosudie.com/court-ivdelskij->

gorodskoj-sud-sverdlovskaya-oblast-s/act-560261638/ (дата обращения 24.04.2018).

Решение Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбурга от 27.09.2017., № 2-5956. URL: <https://rospravosudie.com/court-verx-isetskij-rajonnyj-sud-g-ekaterinburga-sverdlovskaya-oblast-s/act-559107565/> (дата обращения 24.04.2018).

Литература

Альбов А.П., Николюкин С.В. Жилищное право: Учебное пособие. М.: Юстиция, 2016. 176 с.

Бархатова Е.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (с постатейными материалами). М.: Велби, 2015. 368 с.

Белолипецкий С.А. Управление многоквартирными домами. Теория и практика. М.: Проспект, 2016. 270 с.

Гассуль В.А. Многоквартирный дом: стандарты управления и инфраструктура. С-П.: Питер, 2018. 240 с.

Гассуль В.А. Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ. URL: <http://lifeinbooks.net/chitat-online/veniamin-gassul-upravlenie-mnogokvartirnyim-domom-v-sisteme-zhkh/> (дата обращения 24.03.2018).

Давыдова О.В. Оперативное управление и содержание общего имущества // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2016. № 12. С. 33-36.

Емельянова Е.В. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. № 10. С. 29-33.

Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры. М.: Юрайт, 2017. 394 с.

Коробко В.И., Цветлюк Л.С. Управление и экономика многоквартирного дома. URL: <https://lawbook.online/rossii-pravo-jilischnoe/upravlenie-ekonomika-mnogokvartirnogo-doma.html> (дата обращения 24.04.2018).

Крашенинников П.В. Жилищное право: Учебная литература. М.: Статут, 2017. 415 с.

Маркова И.В., Рузанова В.Д. Товарищество собственников жилья как собственник и объединение собственников // *Законы России: опыт, анализ, практика.* 2017. № 2. С. 15-19.

Моргунова Г.А. Проблемы определения и содержания термина «управление многоквартирными домами» на современном этапе. URL: <http://publ.naukovedenie.ru> (дата обращения 24.04.2018).

Осипова З.А. Субсидиарная ответственность руководителя управляющей организации в сфере ЖКХ // *Жилищное право.* 2018. № 2. С. 45-48.

Павлова Г.Г. Проблемы практики непосредственного управления многоквартирным домом // *Вестник государственного челябинского университета.* 2014. Выпуск. 9. 137 с.

Позняк В.С. Подсчет голосов на общем собрании собственников помещений в МКД // *Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение.* 2018. № 5. С. 33-35.

Разворотнева С.В., Пинчуков А.П., Юлегина Е.Е., Новиков В.В. Кто хозяин в доме: управление, содержание и ремонт многоквартирного дома // *Российская газета.* 2016. № 19. С. 71-74.

Рудов М.В. О недостатках правового регулирования имущественной ответственности участников отношений по оказанию коммунальных услуг и поставке коммунальных ресурсов // *Имущественные отношения в Российской Федерации.* 2017. № 12. С. 34-38.

Ручкина Г.Ф., Баранов В.А., Венгеровский Е.Л. Жилищное право: Учебник для бакалавров. М.: Кнорус, 2017. 370 с.

Столяров Д.А. Содержание общего имущества и управление МКД с учетом нововведений // *Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение.* 2018. № 5. С. 52-53.

Сычева К.Е. Тенденции развития законодательства по управлению многоквартирными домами.

URL: <https://e.mail.ru/attachment/15095181840000000164/0;1> (дата обращения 24.04.2018) .

Умрихин М.В. Управление многоквартирными домами: проблемы законодательного регулирования на современном этапе // Российская юстиция. 2015. № 12. С. 23-26.

Фролова О.Е., Сохранов С.С., Яременко С.А., Шенс Р.А. Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья // Российская газета. 2017. № 20. С. 20-23.

Чащин А.Н. Товарищества собственников жилья. Правовое регулирование: Практическое пособие. М.: Дело и сервис, 2015. 160 с.

Чубаров С.А. Общее собрание членов товарищества собственников жилья: проблемы применения отдельных положений Жилищного кодекса РФ // Законодательство. 2017. № 11. С. 60-65.

Шерешовец Е.В., Богомольный Е.И., Блех Е.М., Аринцева Е.П. Общее собрание собственников помещений. Инструкция по применению. ЖКХ для всех: Методическое пособие. М.: Проспект, 2017. 64 с.

Шиткина И.С. Корпоративное право: Учебный курс. М.: Статут, 123 с.