

7. Беджанова Т.Е. Эволюция конституционно–правовых основ избирательного права в России / Т.Е. Беджанова // Закон и право. – 2014. - № 4. – С. 48-50.
8. Гадельшин Р.И. К вопросу о понятии «избирательный спор» / Р.И. Гадельшин // Вестник Тюменского государственного университета. – 2008. – № 308. – С. 115-118.
9. Игнатенко В.В. Словарь по избирательному праву / В.В. Игнатенко, А.Е. Штурнев. – Иркутск, 1999. - С. 136.
10. Определение Судебной коллегии по административным делам от 13 сентября 2014 г. № 11-АПГ14-21 и частное определение от 13 сентября 2014 г. № 11-АПГ14-21 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант» (дата обращения 23.03.2017).
11. Определение Судебной коллегии по административным делам данное решение суда оставлено без изменения (определение от 26 августа 2014 г. № 127-АПГ14-1) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант» (дата обращения 20.03.2017).
12. Карта нарушений на выборах [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://www.kartanarusheniy.org>.

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ФОРМ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

О.А. Мартемьянова,
студентка ИГиП ТюмГУ
направление «Юриспруденция»
martemyanova_olya@mail.ru
Научный руководитель:
Н.Н. Герасимова,
доцент кафедры гражданского права и
процесса ИГиП ТюмГУ,
судья в отставке

В Российской Федерации каждый имеет право на жилище. Данное право является основным, неотчуждаемым правом человека и гражданина, которое не может быть ограничено даже в условиях чрезвычайного положения [1]. Право на жилище универсально. Так, оно означает возможность получения или приобретения жилья любыми предусмотренными законом способами и возможность постоянного пользования жилым помещением [12; 48].

При приобретении права собственности на жилое помещение у гражданина возникают обязанности по содержанию данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме (ч. 3 ст. 30 ЖК РФ). Важным является вопрос об управлении многоквартирным домом (далее – МКД), выборе его формы, чтобы «...обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме» [2]. Причем решение этих вопросов целиком находится в руках собственников помещений.

К сожалению, у граждан не всегда хватает знаний и времени, чтобы эти нормы закона реализовать. И даже те, кто готов потратить силы на то, чтобы улучшить состояние общедолевой собственности, не всегда способны добиться результата. Поэтому при управлении МКД все же возникают различные проблемы. Рассмотрим некоторые из них и определим перспективы развития форм управления МКД.

ЖК РФ предусматривает 3 способа управления МКД (ч. 2 ст. 161):

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией [2].

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ) - это деятельность одного из собственников

помещений в таком доме или иного лица, имеющего полномочие, удостоверенное доверенностью, по управлению МКД от имени собственников помещений (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ). Суть данной формы управления заключается в том, что каждый собственник обязан заключить договор на поставку всех энергоресурсов в дом самостоятельно (ч. 2 ст. 164 ЖК РФ) [2].

Основная проблема данной формы управления МКД: собственники жилых помещений обязаны лично предоставлять достоверные данные по лицевым счетам, что отнимает много времени и сил, так как пользователям коммунальных услуг приходится оплачивать их в разных местах и разное время.

Вторая проблема заключается в том, что никто не контролирует качество предоставляемых коммунальных услуг. Подрядная организация отвечает только за содержание сетей (не текут, прочищены и т.д.). Ответственность за поставку коммунального ресурса до квартиры лежит на каждом собственнике, так как данный участок трубы является общедолевой собственностью. В результате при какой-либо непредвиденной ситуации «каждый остается наедине со своими проблемами» [9; 51].

Отсюда «вытекает» третья проблема: «незащищенность» прав жильцов, так как между собственниками и ресурсоснабжающими организациями отсутствует посредник, способный наиболее эффективно защищать интересы собственников жилых помещений как в суде, так и при различных неисправностях (например, если по невнимательности или нерасторопности ТСЖ или управляющей компании жилье затопило, или нанесен другой вред, то можно рассчитывать на компенсацию).

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) представляет собой образованную собственниками квартир в многоквартирных домах некоммерческую организацию, которая в своей деятельности реализует две основные цели:

- представительство интересов собственников квартир;
- эксплуатацию и управление имуществом многоквартирного дома [6].

С 1 сентября 2014 г. ТСЖ может создаваться в организационно-правовой форме юридического лица - товарищество собственников недвижимости (далее - ТСН) (пп. 4 п. 3 ст. 50, ст. 123.12 ГК РФ) [3].

Для создания ТСЖ необходимо более 50% голосов от общего количества голосов собственников в домах, где планируется выбор ТСЖ.

Деятельность ТСЖ регламентируется уставом, однако базовые правовые рамки определяет ЖК РФ, согласно которым высшим органом управления товарищества выступает общее собрание его членов, на котором собственники помещений в этом доме согласуют свою волю по тем или иным вопросам управления (содержания) общего имущества многоквартирного дома.

Все необходимые договоры во исполнение воли собственников, выраженной на общем собрании, заключает ТСЖ как юридическое лицо, а не каждый собственник в отдельности. По сравнению с непосредственным управлением МКД это облегчает внешние отношения собственников помещений со сторонними организациями в вопросах управления МКД. К основным преимуществам ТСЖ также относятся:

- защита интересов собственников дома;
- возможность непосредственного участия в решении основных вопросов;
- возможность сокращать расходы жильцов за счет хозяйственной деятельности ТСЖ;
- возможность влиять на политику управляющей компаний [8; 147].

Однако, как и любая форма управления МКД, ТСЖ имеет свои недостатки.

Одной из главных проблем является *отсутствие инициативы жильцов в принятии решений о деятельности ТСЖ*. Собственники помещений в многоквартирных домах, несмотря на обязанность, возложенную на них ЖК РФ, заняли сегодня весьма сдержанную позицию относительно своего участия в управлении домом. Отсутствие у них энтузиазма к самоорганизации обусловлено недоверием, серьезными опасениями и недостаточной информированностью [8; 149].

Другой проблемой является *социально-имущественное неравенство собственников жилых помещений*. Согласование интересов собственников со схожими предпочтениями в разы проще, чем при наличии между ни-

ми различий в понимании приоритетов расходования средств товарищества или, например, размеров взносов [7; 24].

Более высокие эксплуатационные платежи и наличие должников. Первое возникает в силу того, что необходимо оплачивать работу управляющего ТСЖ, бухгалтера, юриста, а также дополнительные расходы могут возникать при желании собственников помещений благоустроить общее имущество (например, нанять консьержа). Положение ухудшается, если в доме проживают жильцы, имеющие плохую платежную дисциплину, так как финансирование потребностей ТСЖ происходит из общего бюджета, соответственно, добросовестные платильщики будут нести больше расходов [8; 149].

Проблемой являются также *отношения между собственниками – членами и не членами ТСЖ в многоквартирном доме.* Достаточно частая ситуация, когда собственники жилых помещений – члены ТСЖ на собрании принимают решения, с которыми не согласны собственники, не являющиеся членами ТСЖ. Это происходит в силу недостаточного законодательного регулирования данного вопроса. Возможно, при наличии договора между собственниками - не членами ТСЖ и товариществом, в котором были бы прописаны права и обязанности сторон, такой проблемы бы не было [11; 40].

Проведенный анализ демонстрирует, что проблемы ТСЖ - во многом это «вина» законодательных рамок, но также и самих собственников, пока, очевидно, неготовых взять управление домами в свои руки.

Управляющая организация – юридическое лицо, создаваемое для оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (ст. 162 ЖК РФ). Согласно ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации...» от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ после 01 мая 2015 г. осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии не допускается [2].

Кроме способа управления общему собранию собственников помещений необходимо выбрать конкретную управляющую организацию, согласовать с ней условия договора и размер платы за содержание и ремонт.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ) [2].

Управляющая компания осуществляет деятельность по трем направлениям:

- по содержанию жилья: осуществление уборки мест общего пользования, т.е. уборки подъездов; отслеживание состояния фасадной части дома, а именно: контроль отсутствия несанкционированных рекламных конструкций, очистка от многочисленных объявлений, закрашивание надписей и рисунков и т. п.; прочистка канализационных труб стояков дома; осуществление чистки крыши от наледи и снега; и т.д.

- по ремонту жилья: осуществление ремонта подъездов (побелка, шпаклевка, покраска), инспекция функционирования внутripодъездного и надподъездного освещения; реставрация рам окон и остекление в местах общего пользования; осуществление капитального ремонта общего имущества дома; ремонт крыши дома при ее протечке.

- по предоставлению коммунальных услуг: заключение контрактов с ресурсоснабжающими организациями; контроль за исполнителем услуг по коммунальному обслуживанию; защита прав и интересов собственников и других жильцов дома; осуществление вывоза крупных и твердых бытовых отходов; и т.д.

Здесь можно выделить первую проблему: *отсутствие единых параметров и стандартов качества предоставляемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.* На практике управляющие организации и собственники помещений сами определяют необходимый набор услуг и их объем в рамках устраиваемого обе стороны тарифа. Вследствие этого недостаточно учитываются конструктивные особенности дома, состав, необходимый объем и параметры работ по обслуживанию инженерного оборудования. В дальнейшем это может привести к нарушению характеристик надежности и безопасности дома. Чтобы избежать этого, необходимо законодательно установить обязательные единые минимально допустимые стандарты качества выполне-

ния работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, внеся соответствующие изменения в Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 [5].

Также серьезную проблему составляет *дефицит профессиональных кадров в сфере содержания и обслуживания конструктивных элементов и инженерного оборудования жилых зданий*. Он возникает вследствие низких размеров заработной платы таких рабочих специальностей. Однако управляющая организация должна обладать квалифицированными рабочими кадрами для оказания качественных услуг.

К финансовым проблемам относится *сложность установления платы за содержание и ремонт, удовлетворяющей интересам большинства собственников помещений*. Перед тем, как установить размер платы за содержание и ремонт, управляющая организация, как правило, проводит обследование дома и по его итогам определяет сметную стоимость обязательных работ. После проведения таких мероприятий плата за содержание и ремонт каждого конкретного дома увеличивается почти в 2 раза в отличие от муниципального тарифа (который не в полной мере отражает потребности в работах исходя из существующего технического состояния дома). Вынесение управляющей организацией «нового» тарифа на утверждение общего собрания собственников помещений заранее увеличивает риск недовольства жильцов и может привести к отказу от обслуживания. Это недовольство возрастает пропорционально социально-имущественному неравенству собственников жилых помещений, что является насущной проблемой для всех форм управления МКД. В результате управляющая организация вынуждена устанавливать плату на уровне или чуть ниже муниципального тарифа и предоставлять минимальный объем работ, что не улучшает техническое состояние многоквартирного дома и впоследствии делает его непривлекательным для дальнейшего обслуживания [10; 64-65].

Таким образом, проблемы реализации обязанности собственников помещений в части выбора способа управления жилыми домами, стали сегодня одной из актуальнейших тем. Формулировка законодателя (ст. 161 ЖК РФ) стала намного жестче. Законодательство требует от собственников помещений в МКД «брать» управление в свои руки. Это задача оказывается очень сложной для подавляющего большинства домов. Для некоторых домов решение задачи управления может оказаться невыполнимой.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.: по сост. на 21 июля 2014 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.
2. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ: по сост. на 1 января 2017 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: по сост. на 23 марта 2017 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - №32. - Ст. 3301.
4. 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: Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491: по сост. на 27 февраля 2017 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2006. - № 34. - Ст. 3680.
5. Агешкина Н.А., Баринов Н.А., Беляев М.А., Бирюкова Т.А., Вахрушева Ю.Н., Гришина Я.С., Закиров Р.Ю., Кожевников О.А., Копьев А.В., Кухаренко Т.А., Морозов А.П., Морозов С.Ю., Серебренников М.М., Шадрин Е.Г., Юдина А.Б. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (постатейный) / Н.А. Агешкина Н.А. и др. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: Подготовлено для СПС «КонсультантПлюс», 2014.
6. Борисова Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России / Е. И. Борисова; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». - М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2013. - 28 с.

7. Валиев Ш.З., Гавриленко И.Г. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития / Ш.З. Валиев, И.Г. Гавриленко; Вестник Томского государственного университета. - 2011. - № 350. – С. 146-151.
8. Павлова Г.Г. Проблемы практики непосредственного управления многоквартирным домом / Г.Г. Павлова; Вестник Челябинского государственного университета - 2014. - № 2 (331). – С. 50-52.
9. Чередов С. В. Частные управляющие организации: проблемы управления домами / С.В. Чередов; Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2008. - № 5. – С. 60-67.
10. Мороз О.В. Актуальные проблемы управления многоквартирным домом / О.В. Мороз; Вестник Омской юридической академии. - 2015. - № 2 (27). – С. 38-41.
11. Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие / Г.Ф. Шешко. - М.: Юридическая фирма «Контракт», Издательство «Аст Москва», 2007. - 256 с.

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НАЦИОНАЛЬНОЙ ГВАРДИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

П.В. Матюшечкина,
студентка ИГиП ТюмГУ
направление «Юриспруденция»
polina.matyushechkina@bk.ru
Научный руководитель:
Н.В. Сидорова,
доцент кафедры уголовного
права и процесса ИГиП ТюмГУ,
кандидат юридических наук, доцент

3 июля 2016 года вступил в силу закон о войсках национальной гвардии – национальная гвардия пришла на смену внутренним войскам Министерства внутренних дел РФ. Кроме того, национальной гвардии были переданы некоторые полномочия органов внутренних дел, ранее не входившие в компетенцию внутренних войск. Сразу возникло множество вопросов в связи с созданием этой военной организации.

Следует отметить, что создание национальной гвардии – не новшество. Структуры, именуемые «национальной гвардией» и имеющие схожие задачи, на сегодняшний день существуют во многих государствах: США, Грузии, Казахстане, Украине и др.

Исследователи считают, что предшественники национальной гвардии в России возникли давно, еще в XVI веке, когда были созданы опричные войска Ивана IV. Подобная силовая структура существовала в России и позднее. Так, при Петре I она именовалась «гарнизонные войска», при Александре I – «корпус внутренней стражи», при Николае I – «корпус жандармов».

Идеи создания национальной гвардии в современной России возникли еще в 1990-х. В частности, об этом говорил первый вице-президент России А.Ручкой. Президент Ельцин видел в национальной гвардии потенциал «для усиления защиты конституционного строя и демократических завоеваний, создания дополнительных гарантий законности и правопорядка на территории страны» [4].

Однако в конце прошлого века эти идеи не стали воплощать в жизнь, а сохранили функции обеспечения правопорядка уже существующего Министерства внутренних дел РФ. На протяжении многих лет Министерство внутренних дел реорганизовывали и добились видимого результата – хорошо организованной, централизованной силовой структуры.

Изменения в полномочиях Министерства внутренних дел РФ произошли только в 2016 году: 05 апреля 2016 года Президент РФ издал указ №157 «Вопросы Федеральной Службы войск национальной гвардии Российской Федерации» [3], чуть позднее был принят и федеральный закон. Сегодня основы деятельности национальной гвардии регламентированы в Федеральном законе от 03.07.2016 № 226-ФЗ «О войсках Национальной гвардии Российской Федерации» (далее: ФЗ «О войсках национальной гвардии») [1]. Возглавил национальную гвардию бывший первый заместитель министра внутренних дел РФ, бывший начальник личной охраны Владимира Путина, **Виктор Золотов**.