

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра гражданского права и процесса
РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ
В ГЭК

Заведующий кафедрой
канд. юрид. наук, доцент
Т.В. Краснова
2019 г.

09 декабря

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистра

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО
НАДЛЕЖАЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

40.04.01 направление подготовки Юриспруденция
Магистерская программа «Гражданское и семейное право»

Выполнила работу
студентка 3 курса
заочной формы обучения



Болотина
Юлия
Сергеевна

Научный руководитель
канд. юрид. наук, доцент



Сливкин
Игорь
Викторович

Консультант
директор управляющей компании
по управлению жилищным фондом «УК «Заря»



Матвеева
Ирина
Валентиновна

Рецензент
канд. юрид. наук, доцент, доцент
кафедры правовой подготовки сотрудников органов
внутренних дел ФГКУ ДПО «ТИПК МВД России»



Боуш
Ксения
Сергеевна

Тюмень
2019

Болотина Юлия Сергеевна. Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме по Тюменской области: выпускная квалификационная работа магистра: 44.04.01 Юридическое образование, магистерская программа «Гражданское и семейное право» / Ю. С. Болотина; науч. рук. И. В. Сливкин; рец. К.С. Боуш; Тюменский государственный университет, Институт государства и права, Кафедра гражданского права и процесса. – Тюмень, 2019. – 98 с.: граф., фот. – Библиогр. список: с. 84-94 (76 назв.). – Прил.: с. 95-98.

Ключевые слова: гражданское право, жилищные правоотношения, жилищно-коммунальное хозяйство, надлежащее содержание общего имущества.

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ПОНЯТИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....	10
1.1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, СВЯЗАННЫЕ С СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.....	10
1.2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА	24
ГЛАВА 2. ГРАЖДАНСКО – ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА.....	34
2.1 СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА СОБСТВЕННИКАМИ И ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.....	34
2.2 СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И СОДЕЙСТВУЮЩИМИ ЕЙ ОРГАНИЗАЦИЯМИ	49
2.3 ГРАЖДАНСКО – ПРАВОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА.....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	76
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	82
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	92

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

МКД – многоквартирный дом

ОИ – общее имущество

УК – управляющая компания

ТСЖ – товарищество собственников жилья

ВВЕДЕНИЕ

Жилищно-коммунальное хозяйство включает в себя целый комплекс подотраслей, которые обеспечивают исправное состояние многоквартирных домов, зданий в населенных пунктах, инженерной инфраструктуры, создают комфорт и удобство для проживания и нахождения в помещениях граждан, предоставляя им широкий перечень жилищно-коммунальных услуг.

Жилищно-коммунальное хозяйство – это следующие услуги:

1. Холодное и горячее водоснабжение.
2. Отопление.
3. Отвод и очистка сточных вод.
4. Электроснабжение.
5. Сбор мусора, его вывоз и дальнейшая утилизация.
6. Капитальный ремонт.
7. Содержание жилья, включающее техническое обслуживание и текущий ремонт общих коммуникаций, технических устройств и помещений домов, санитарное содержание мест общего пользования, содержание лифтового оборудования.
8. Содержание придомовых территорий.

В настоящее время сфера ЖКХ, как и вся экономика Российской Федерации, переживает стадию кризиса.

После жилищной реформы 2006 года весь жилищный фонд сосредоточился в управляющих компаниях частной формы собственности и товариществах собственников жилья. Муниципалитет играет в основном роль надзорного органа.

Продолжающееся реформирование жилищно-коммунальной сферы порождает массу нормативно-правовых актов, часто противоречащих друг другу.

Собственники жилья в большинстве своем не осознают своей ответственности за содержание многоквартирного дома, своей роли и своего участия в жизни дома, в размере квитанций, наконец.

Антироссийские санкции 2014 года и последовавший за этим экономический кризис негативно отразились на платежеспособности населения, что привело к резкому увеличению задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги.

Управляющие организации, лавируя в дебрях постоянно меняющегося жилищного законодательства, являются такими посредниками между исполнительной властью, ресурсоснабжающими организациями и потребителями жилищно-коммунальных услуг. Принимая на себя обязательства в рамках договора управления о предоставлении услуг по содержанию многоквартирного дома, управляющие организации чаще других попадают под удар в случае недовольства собственников многоквартирного дома.

На сегодняшний день жилищно-коммунальное хозяйство продолжает оставаться на этапе разрозненности, неустойчивости и противоречивости. Данная сфера характеризуется низким контролем деятельности участников рынка со стороны государства и весьма низким качеством предоставляемых услуг. Однако, очевидно, что потенциал для развития у данной сферы имеется, и при определенных условиях она может стать весьма привлекательной для инвестиций.

Отношения, складывающиеся в жилищно-коммунальном хозяйстве, относятся к категории особой значимости, поскольку связаны с жизненно важными потребностями человека. Следовательно, исследование проблемных сторон этих отношений, выявление подводных камней и неточностей законодательства, а также практического опыта в оказании услуг управляющих организаций, ресурсоснабжающих организаций по содержанию

и управлению многоквартирными домами на этот момент имеет важное практическое значение.

Отсутствие правовой грамотности населения, а именно осознания всей полноты ответственности за вверенное им имущество, четкое понимание своих прав и своих обязанностей, а также отсутствие четко проработанной системы связей участников данных правоотношений подчеркивает высокую степень важности исследования.

Степень разработанности темы. Теоретическую базу составили научные труды таких авторов, как Балтуите И.В., Баранов В.А., Береговая Т.А., Гонгало Б.М., Звездина Т.М., Масленникова Л.В, Сперанская Л.В., Столяров Д.А. Вопросам анализа договора управления многоквартирным домом посвящены работы Воронцовой Е.Б., Киракосян С.А., Останиной Е.А., анализа характеристики и деятельности товариществ собственников жилья работы Алфериной О.Н., Андреевой Л.А., Борисовой Е.И., Якубовской О.Ю., анализа характеристики и деятельности управляющих компаний работы Кицай Ю.А., Малмыгиной К.Ю., Масленниковой Л.В., Курманбаева М.М., Кутюкова Д.В., Шохина В.Е.

Для исследования вопросов сложившейся практики споров по содержанию общего имущества многоквартирного дома исследована судебная практика периода 2015 – 2019 годов и научные работы Леликовой Я., Степанова В.В., Уваевой М., Федорова П.Г.

Также для написания работы использовались диссертации Ибатуллиной Р.З, Мантул Н.М., Поповой А.В.

Объектом исследования являются отношения между собственниками помещений многоквартирных домов, управляющими организациями и иными лицами при осуществлении ими деятельности по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Предметом исследования являются нормы гражданского и жилищного законодательства, судебная практика и научные монографии, а также процесс

регулируемые ими общественные отношения, составляющих объект исследования.

Цель исследования. Целью работы является всестороннее исследование гражданско-правового регулирования отношений, связанных с содержанием общего имущества многоквартирного дома, выявление теоретических и практических проблем, а также внесение предложений по решению выявленных проблем.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

1. Исследовать основные понятия, входящие в состав надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома;
2. Проанализировать состав общего имущества многоквартирного дома, его правовую природу, провести классификации;
3. Рассмотреть структуру и процесс реализации таких способов управления домом как непосредственное управление и товарищество собственников жилья;
4. Изучить особенности и процесс реализации права содержания общего имущества многоквартирным домом посредством управляющих компаний;
5. Выявить теоретические и практические проблемы по каждому из способов реализации права управления домом;
6. Исследовать гражданско-правовую ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, выявить возможные проблемы.

Методологическую основу составили такие специальные и частнонаучные методы как системно-структурный анализ, исторический анализ, формально-юридический, структурно-функциональный.

Нормативную и эмпирическую базу работы составили нормативно-правовые акты Российской Федерации, акты субъектов Российской

Федерации, постановления Высшего Арбитражного Суда РФ, Верховного суда и решения судов различных инстанций.

Научную новизну исследования составляют выявленные на сегодняшний день вопросы в функционировании данной сферы.

Апробация результатов исследования: Итоговые тезисы, сформулированные нами в заключении магистерского исследования, были вынесены на обсуждение в ходе предзащиты на заседании кафедры гражданского права и процесса Института государства и права Тюменского государственного университета.

Кроме того, по результатам исследования опубликована статья: Болотина Ю.С. Содержание общего имущества в многоквартирном доме / Ю.С. Болотина // Научный журнал Вестник магистратуры / Ю.С. Болотина. – г. Йошкар-Ола : «Коллоквиум», 2019. - №11-3 (98). – С. 74-80. – URL: http://www.magisterjournal.ru/docs/VM98_3.pdf.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1.1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, СВЯЗАННЫЕ С СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Жилищно-коммунальное хозяйство – одна из древнейших отраслей экономики. И это вполне закономерно. Эта отрасль, как никакая другая, связана с жизнеобеспечением человека, его комфортом, благополучием и безопасностью.

Еще в далеком 1649 году Князь всея Руси Алексей Михайлович издал указ о «Градском благочинии». В нем Великий Князь наказывает: «Чтобы грязи не было – иметь на каждом дворе дворника», «ведать всякое дворовое дело, починки и прочие дела». [61] Эта дата и считается днем основания, становления жилищно-коммунального хозяйства. В те времена функции «общественного благочиния» были отданы полиции.

Жилищно-коммунальное хозяйство включает в себя целый комплекс подотраслей, которые обеспечивают исправное состояние многоквартирных домов, зданий в населенных пунктах, инженерной инфраструктуры, создают комфорт и удобство для проживания и нахождения в помещениях граждан, предоставляя им широкий перечень жилищно-коммунальных услуг.

После жилищной реформы 2006 года весь жилищный фонд сосредоточился в управляющих компаниях частной формы собственности и товариществах собственников жилья. Муниципалитет играет в основном роль надзорного органа.

Продолжающееся реформирование жилищно-коммунальной сферы порождает массу нормативно-правовых актов, часто противоречащих друг другу.

Собственники жилья в большинстве своем не осознают своей ответственности за содержание многоквартирного дома, своей роли и своего участия в жизни дома, в размере квитанций, наконец.

Одной из самых насущных проблем является состояние многоквартирных домов.

С точки зрения архитектуры, многоквартирный дом является строением различной формы, этажности и планировки. С юридической точки зрения многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством. Исходя из методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда (МДК 2-04.2004), утвержденного Госстроем России, жилой многоквартирный дом - жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы. [13]

Кандидат юридических наук Т.А. Береговая под многоквартирным домом понимает здание жилого назначения, которое включает в себя индивидуальные помещения и общее имущество собственников помещений. Также она считает многоквартирный дом объектом управления и технического учета, элементом градостроительной инфраструктуры. [54] В Жилищном кодексе Российской Федерации, а именно в п.1 ст.36 многоквартирный дом рассматривается как недвижимость, находящаяся в общей долевой собственности. [3]

С введением в действие Жилищного Кодекса РФ собственники многоквартирного дома были поставлены перед выбором, какой способ управления многоквартирным домом окажется наиболее эффективным и разумным. При этом ни собственники, ни законодатель не обратили внимания

на состояние передаваемых многоквартирных домов. Таким образом, в 2006-2007 годах собственники жилья попали в довольно непростую ситуацию: с одной стороны, они были обязаны выбрать способ управления своим многоквартирным домом, с другой стороны, они оказались собственниками дома, зачастую нуждающегося в ремонте, ответственность за выполнение и финансирование которого, отныне возложена на них.

Собственники помещений в многоквартирном доме – это физические и юридические лица, органы муниципальной и государственной власти, которым принадлежат входящие в состав указанного дома жилые или нежилые помещения на праве собственности.

Важно отметить, что в юридической науке многие ученые предлагают свое понятие права собственности в то время, как сам законодатель такого понятия нигде не закрепляет.

А.Д. Лебедева говорит, что под правом собственности следует понимать юридическое регулирование процессов присвоения и использования субъектами материальных благ.

Очень близкое определение предлагает А.А. Саркисян. Под правом собственности она понимает юридическое выражение присвоения, предоставляющее собственнику правомочия непосредственного владения, пользования и распоряжения вещью.

Наиболее широкое понятие права собственности приводит А.В. Рыжик.

В объективном смысле под правом собственности он понимает систему правовых норм, которая регулирует отношения по владению, пользованию и распоряжению имуществом на усмотрение собственника путем исключения незаконного вмешательства всех третьих лиц в сферу легального господства над вещью. В субъективном смысле – это возможность на свое усмотрение и в своих интересах пользоваться, владеть и распоряжаться вещью, при этом требуя надлежащего поведения любых иных лиц, в том числе при помощи механизма гражданско-правовой защиты права собственности.

Данные определения понятия права собственности, в общем, вытекают из законодательства, так как в п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ перечисляются полномочия рассматриваемого права. (Гиричева В.В.)

Однако, действующее законодательство устанавливает пределы указанных полномочий. Например, согласно ст. 30 Жилищного кодекса РФ к пределам осуществления права собственности на жилое помещение относится необходимость использовать его только по назначению, недопустимость бесхозяйственного обращения с жилым помещением, необходимость соблюдения прав и законных интересов соседей, правил пользования жилым помещением, правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. [58]

Согласно законодательству, право собственности делится на личное (единственный владелец) и общее (два и более владельцев).

В рамках исследования представляет интерес понятие права общей собственности.

В ст. 244 ГК сказано, что имущество, находящееся в собственности двух или более лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Таким образом, законодатель дает нам понятие права общей собственности. Далее в статье даются понятия права долевой собственности (имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого собственника в праве общей собственности) и совместной собственности (имущество, находящееся в общей собственности без определения доли каждого собственника в праве общей собственности).

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (ст.36 ЖК РФ).

Состав общего имущества многоквартирного дома регламентирован Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 и ЖК РФ. [5] Однако, данный перечень является открытым, поскольку собственники помещений в многоквартирном доме вправе определять (в том числе изменять) состав общего имущества МКД на своем общем собрании.

Основной критерий для включения помещения либо оборудования в состав общего имущества МКД – обслуживание более одного жилого или нежилого помещения.

Интересным является тот факт, что в случае разрушения (случайной гибели) дома, собственники сохраняют свою долю в праве общей долевой собственности на оставшийся земельный участок, а также на расположенные на участке объекты, которые предназначались для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома.

Верховный Суд РФ также дает свою характеристику общего имущества многоквартирного дома: «По смыслу действующего гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации жилые помещения (квартиры), находящиеся в многоквартирных домах, относятся к сложным вещам, т.е. составлены из главной вещи (самой квартиры), непосредственно удовлетворяющей жилищные потребности граждан, а также других общих помещений дома, находящихся в общем пользовании (лестницы, лифты, подвалы, коридоры, чердаки, крыши и т.п.) и предназначенных для обслуживания и обеспечения главной вещи (квартиры) и связанных с ней общим назначением». [58]

Собственникам помещений в многоквартирном доме общее имущество принадлежит на праве общей долевой собственности.

Однако такое право обладает некими особенностями:

Во-первых, доля в праве собственности на общее имущество связана с правом собственности на помещение в данном доме. Доля в праве общей собственности пропорциональна размеру помещения в данном доме.

Во-вторых, долю в праве на общее имущество невозможно продать, подарить, заложить, выделить в натуре, так как она лишь обеспечивает нормальную эксплуатацию дома. Поэтому право собственности на общее имущество возникает и прекращается с правом собственности на помещение в данном доме. [78]

В-третьих, доля в праве собственности на общее имущество МКД дает право беспрепятственно пользоваться не какой-то его частью, а всем имуществом в полном объеме.

В-четвертых, все решения, касающиеся общего имущества, принимаются на общем собрании собственников. Решение считается принятым, если «за» проголосовали 2/3 общего состава собственников.

В-пятых, с правом владения и пользования на собственников также ложится бремя содержания не только собственного помещения, но и общего имущества МКД. [58]

В-шестых, размер доли в праве не влияет на осуществление правомочий собственников, он учитывается только лишь при определении суммы на содержание МКД (текущий и капитальный ремонт).

Таким образом, можно увидеть, что право собственности на общее имущество МКД, действительно, имеет ряд особенных черт, и не вписывается в полном объеме в право общей долевой собственности.

Отдельного внимания заслуживает пятая особенность права собственности на общее имущество МКД.

Б. М. Гонгало, доктор юридических работ, в своей работе указывает на то, что за правом собственности следует бремя содержания.

Исходя из норм действующего законодательства, а именно ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на надлежащее содержание общего имущества дома.

Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ Волгоградской области на своем сайте дает следующее определение

надлежащего содержания многоквартирного дома: это поддержание состояния, соответствующего требованиям различных нормативно-правовых актов: в частности, технических регламентов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и норм, гигиенических нормативов, стандартов и иных документов.

Как гласит ч.10 раздела 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

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

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

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

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

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

ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Итак, рассмотрим перечень работ и услуг, входящих в понятие «содержание дома» и требования к их выполнению, чтобы это самое содержание было надлежащим.

Содержание многоквартирного дома – это, во-первых, техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений. При этом техническое обслуживание охватывает конструктивные элементы здания, систему электроснабжения, систему водоснабжения и водоотведения, систему горячего водоснабжения и отопления. Под техническим обслуживанием понимается следующее: плановые и внеочередные осмотры общего имущества дома, устранение мелких дефектов, поддержание готовности инженерных коммуникаций.

Во-вторых, это санитарное содержание (уборка) мест общего пользования. Это ежедневное подметание, влажная уборка всех лестничных площадок и маршей, генеральная уборка. К содержанию мест общего пользования относятся также дезинсекция и дератизация подвального помещения, мест общего пользования и земельного участка.

Следующим элементом содержания МКД является содержание придомовой территории, которое включает в себя уборку земельного участка, содержание и текущий ремонт зеленых насаждений, скос травы и вывоз снега.

К содержанию общего имущества многоквартирного дома относится также приобретение коммунальных ресурсов холодного водоснабжения и электроснабжения.

Содержание лифтового оборудования – важная и неотъемлемая часть содержания МКД, которая включает в себя содержание лифтеров, текущий

ремонт лифтового оборудования и ежегодное техническое освидетельствование лифта.

К содержанию многоквартирного дома относится также бесперебойная работа аварийно-диспетчерской службы. Задачей аварийно-диспетчерской службы является прием и обработка заявок от населения, организация устранения аварийных ситуаций, контроль над постоянной подачей коммунальных ресурсов.

Пожалуй, можно смело сказать, что начинается содержание общего имущества МКД с управления жилищным фондом. Какой перечень работ и услуг скрывается за статьей «управление»? Управление жилищным фондом – это ведение технической документации по дому, заключение договоров с подрядными, ресурсоснабжающими, специализированными организациями, составление актов о причинении ущерба, работа с населением, организация начисления и сбора денежных средств за оплату жилищно-коммунальных услуг.

Одной из самых важных составляющих содержания многоквартирного дома является текущий ремонт жилья. Как и техническое обслуживание, текущий ремонт направлен на все системы многоквартирного дома: систему электроснабжения, систему водоснабжения и водоотведения, систему горячего водоснабжения и отопления, систему конструктивных элементов здания. Однако, если техническое обслуживание – это осмотры и устранение мелких дефектов, то текущий ремонт – это восстановление работоспособности отдельных элементов МКД, косметический ремонт лестничных площадок. Рассмотрим некоторые понятия текущего ремонта, встречающиеся в нормативно-правовых актах.

В Постановлении Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279 под текущим ремонтом законодатель имеет ввиду работы направленные на систематическое и своевременное предохранение частей зданий и сооружений, а также инженерного оборудования от их преждевременного износа за счет

проведения профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей. [9]

Еще одно определение текущего ремонта можно встретить в Постановлении Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, в котором говорится, что текущий ремонт здания – это комплекс строительных и организационно-технических мероприятий направленных на устранение неисправностей элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. [8]

Важно подчеркнуть, что к перечню работ по текущему ремонту не относятся ремонт дверей в жилое или нежилое помещение, если оно не относится к местам общего пользования и ремонт дверей и окон, которые располагаются внутри жилых или нежилых помещений. Данный ремонт осуществляется за счет средств собственников самого помещения. [6]

Согласно Жилищному кодексу РФ, решение о проведении текущего ремонта принимается общим собранием собственников помещений данного многоквартирного дома. Такое решение принимается более, чем пятьюдесятью процентов голосов собственников, участвующих в собрании. [3]

Также на общем собрании собственники должны определить перечень работ по капитальному ремонту, условия их выполнения и размер финансирования. [3]

Неотъемлемой частью содержания общего имущества многоквартирного дома является капитальный ремонт жилья.

Понятие капитального ремонта фигурирует во многих нормативно-правовых актов страны. Приведем некоторые из них.

Понятие капитального ремонта объектов капитального строительства дается в Градостроительном кодексе. А именно, это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих

строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. [4]

Еще одно понятие капитального ремонта, более понятное приводится в Постановлении Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279. Постановление относит к капитальному ремонту работы, в процессе которых производится смена изношенных конструкций и деталей зданий и сооружений или замена их на более прочные и экономичные, улучшающие эксплуатационные возможности ремонтируемых объектов, за исключением полной смены или замены основных конструкций, срок службы которых в зданиях и сооружениях является наибольшим (каменные и бетонные фундаменты зданий [9] и сооружений, все виды стен зданий, все виды каркасов стен, трубы подземных сетей, опоры мостов и др.).

В национальном стандарте Российской Федерации, утвержденном Приказом Росстандарта от 11.06.2014 № 543-ст дается определение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. К данному понятию законодатель относит комплекс работ (услуг) по замене и (или) восстановлению (ремонту) потерявших в процессе эксплуатации несущую и (или) функциональную способность конструкций, деталей, систем инженерно-технического обеспечения, отдельных элементов несущих конструкций многоквартирного дома на аналогичные или иные улучшающие показатели до их нормативного состояния, когда объем таких работ превышает текущий ремонт.

Капитальный ремонт проводится в соответствии с региональной программой, которая утверждается субъектом Российской Федерации самостоятельно. В региональной программе определяется очередность

проведения капитального ремонта, а также указывается перечень всех домов на территории данного субъекта, в которых планируется проведение капитального ремонта. В Тюменской области такая программа разработана на срок 2015-2044 годы. Также в Тюменской области разработан краткосрочный план реализации вышеуказанной региональной программы капитального ремонта МКД. Она разработана на срок 3 года с разбивкой по годам. Данный план устанавливает:

1) Перечень многоквартирных домов, в которых планируется проведение капитального ремонта в срок, на который рассчитан данный краткосрочный план с разбивкой по муниципальным образованиям;

2) Перечень работ и услуг, которые будут проведены в отношении каждого дома, включенного в краткосрочный план;

3) Сведения об источниках финансирования, а именно планируемый сбор средств с собственников, объем средств государственной поддержки и объем средств муниципальной поддержки;

4) Стоимость капитального ремонта 1 квадратного метра дома, внесенного в краткосрочный план реализации региональной программы.

У собственников помещений МКД есть два варианта формирования фонда капитального ремонта:

1. На счете в кредитной организации – в таком случае данные накопления идут на ремонт только данного дома

2. На счете регионального оператора – в данном случае все денежные средства со всех домов поступают в одну «копилку». Особенностью данного способа накопления средств является то, что эти средства идут на ремонт того дома, который в данный момент стоит в очереди согласно региональной программе. Таким образом, получается, что собственники сначала оплачивают чей-то ремонт дома, а потом кто-то оплачивает их ремонт дома. Преимуществом такого сбора средств является то, что денежные средства для проведения капитального ремонта собрать несколько проще.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта, на собственников возлагается обязанность по уплате ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Такой взнос выделяется отдельно в структуре оплаты за жилое помещение. [3] Минимальный размер такого взноса устанавливается субъектом Российской Федерации на основании методических рекомендаций Минстроя России. Данный взнос также зависит от площади помещения в многоквартирном доме. Согласно региональной программе Тюменской области 2015-2044 годы, на 2019 год взнос на капитальный ремонт установлен в размере 7,5 рублей на 1 квадратный метр. Согласно данным регионального министерства ЖКХ, собираемость взносов составляет более 87%.

Порядок содержания многоквартирного дома, то есть объем необходимых для выполнения работ и их периодичность, определены законодательством Российской Федерации, а именно Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

В таблице (Приложение № 1) приведены перечень и периодичность выполнения работ по содержанию многоквартирного дома (за исключением работ по капитальному ремонту, которые определяются региональной программой).

Стоит отметить, что, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством РФ о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Решение о том, что общее имущество достигло предельного физического износа принимается федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, наделенными полномочиями осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. [6]

Собственники многоквартирного дома играют немаловажную роль в осуществлении надлежащего содержания дома. Ведь именно они несут бремя ответственности за содержание общего имущества дома. Кроме того, от хозяйственного, ответственного подхода к содержанию общего имущества каждого собственника жилья во многом зависит то, в каких условиях мы живем. Как гласит народная мудрость: «Чисто не там, где убирают, а там, где не мусорят». Поэтому так важно формирование у собственников бережного отношения к общему имуществу дома, осознания и принятия понятия общедолевой собственности.

Какие же проблемы возникают при осуществлении надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома?

Рассмотрим некоторые из них.

1. Одной из наиболее острых и значимых является проблема безынициативности собственников жилья. Так ст. 161.1. ЖК РФ обязывает собственников избрать совет многоквартирного дома. Однако, на практике советы домов избираются крайне редко. Чаще всего в доме присутствуют так называемые «инициативные собственники», которые берут на себя полномочия председателя совета дома. Как следствие, невозможность решения вопросов содержания многоквартирного дома: контроль над санитарным содержанием, утверждение объема и сроков выполнения текущего ремонта и другие.

2. Второй проблемой, непосредственно влияющей на содержание многоквартирного дома, можно назвать задолженность населения по оплате за жилищно-коммунальные услуги. Здесь следует отметить несколько моментов. Во-первых, отсутствие 100% платежей от населения и, в некоторых случаях, невозможность взыскания. К сожалению, с 2012 года наблюдается рост задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги. После вынесения судебного приказа нередко судебными приставами выносятся постановления о невозможности взыскания. Кроме того, применение срока

исковой давности также делает невозможным взыскание всей суммы долга. В последние годы получает распространение банкротство физических лиц. Во-вторых, неравнозначный подход к взысканию долгов управляющими организациями и ТСЖ с населения и ресурсоснабжающими организациями с управляющих организаций и ТСЖ. При расторжении или окончании срока действия договора ресурсоснабжения управляющая организация обязана погасить всю задолженность без применения срока исковой давности и независимо от оплат населения. В данном случае на погашение долгов в нарушение федерального законодательства идут средства содержания.

3. К следующей проблеме можно отнести безответственное отношение собственников жилья к общему имуществу дома. Это и порча общего имущества (поджог кнопок вызова лифта, вандальные действия по отношению к почтовым ящикам, рекламе в лифтовых кабинах), и оставление мусора в коридорах и на лестничных клетках, и производство ремонтных работ с захлаплением и запылением лестничных клеток.

1.2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Как уже известно, собственники помещений многоквартирного дома обладают правом общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Если собственники многоквартирного дома на своем общем собрании не утвердили состав общего имущества дома, то он определяется нормативно-правовыми актами РФ, а именно:

Так в ст. 36 Жилищного кодекса РФ дается следующий перечень, составляющий общее имущество многоквартирного дома:

1. Помещения, не принадлежащие отдельным собственникам, которые предназначены для удовлетворения социально-бытовых

потребностей собственников, а также помещения для организации их досуга, развития и т.д.;

2. Помещения, не являющиеся частями квартир, обслуживающие 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);

3. Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4. 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 объекты (придомовая территория). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» также дается перечень общего имущества многоквартирного дома. Таким образом, помимо пунктов, указанных в ст. 36 Жилищного кодекса, к общему имуществу МКД еще относятся:

1. Технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для

автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

2. Автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета;

3. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Попробуем на основании различных критериев классифицировать общее имущество собственников МКД.

1. По своим функциональным характеристикам состав общего имущества собственников многоквартирного дома можно разделить на три большие группы:

-строительные конструкции: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, колясочные, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;

-инженерное и механическое оборудование: электрические сети, этажные щиты, ВРУ, трубопроводы холодного, горячего водоснабжения, отопления и канализации, насосное оборудование, бойлер, ИТП, общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов, оборудование, составляющее систему дымоудаления и пожаротушения, общедомовые коллективные антенны, домофонное оборудование;

-земельный участок с элементами благоустройства, МАФ, пандусы.

2. Если рассматривать общее имущество собственников МКД с точки зрения ежедневной непосредственной эксплуатации самими собственниками жилья, то его можно разделить на следующие группы:

-конструкции и оборудование, используемое непосредственно собственниками ежедневно (постоянно): межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, трубопроводы холодного, горячего водоснабжения, отопления и канализации, электрические сети, домофонное оборудование, общедомовые коллективные антенны, колясочные, земельный участок с элементами благоустройства, МАФ, пандусы;

-конструкции и оборудование, обслуживающие многоквартирный дом, но не попадающие в ежедневный обиход жильцов МКД: лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, этажные щиты, ВРУ, насосное оборудование, бойлер, ИТП, общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов, оборудование, составляющее систему дымоудаления и пожаротушения.

3. С точки зрения заключения договоров на содержание и обслуживание все общее имущество собственников многоквартирного дома можно разделить на:

-конструкции и оборудование, обслуживаемые управляющей или подрядной организацией: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, колясочные, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома,

электрические сети, этажные щиты, ВРУ, трубопроводы холодного, горячего водоснабжения, отопления и канализации, насосное оборудование, бойлер, ИТП, общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов, земельный участок с элементами благоустройства, МАФ, пандусы;

-конструкции и оборудование, обслуживаемые специализированными организациями: лифты, оборудование, составляющее систему дымоудаления и пожаротушения, общедомовые коллективные антенны, домофонное оборудование.

4. С точки зрения оплаты содержания общего имущества его можно разделить на:

-общее имущество, содержание и ремонт которого оплачиваются соразмерно площади жилого помещения собственника (то есть из расчета на 1м² жилой площади): сюда относится все общее имущество собственников МКД, за исключением общедомовых коллективных антенн и домофонного оборудования;

-общее имущество, содержание которого оплачивается по фиксированной стоимости с квартиры, утвержденной общим собранием собственников помещений: общедомовые коллективные антенны, домофонное оборудование, автоматические ворота или шлагбаумы (при наличии).

В связи с возможностью передачи общего имущества в пользование третьим лицам, в научной литературе также предлагается классификация объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома. Так, А.С. Кудина в своей статье предлагает следующий перечень общего имущества по назначению и оборотоспособности:

1) Объекты, которые неразрывно связаны с поддержанием дома в эксплуатационном состоянии и не имеющие самостоятельного целевого назначения. Такие объекты предназначены только для обслуживания помещений в доме и отчуждения в отношении них недопустимы. К данным

объектам автор статьи относит: лифты, лестницы и лестничные площадки, крыльцо, крыши, ограждающие и несущие конструкции дома, инженерное и техническое оборудование дома. Без вышеперечисленных объектов, считает автор, невозможно удовлетворение бытовых нужд собственников.

2) Объекты, которые не имеют самостоятельного целевого назначения, но обладают ограниченной оборотоспособностью. Здесь имеются в виду объекты, предназначенные для обслуживания помещений в доме, а также элементы благоустройства внутри дома, однако такие объекты могут быть переданы в пользование, хотя и не могут быть выделены в натуре. Сюда автор относит холлы, тамбуры, чердаки и подвалы, эксплуатируемые крыши, а также земельный участок, на котором располагается дом. Однако, стоит отметить, что земельный участок можно использовать только по его целевому назначению, а именно для строительства жилого дома и благоустройства территории.

3) Объекты, которые потенциально имеют самостоятельное целевое назначение. Автор говорит об объектах благоустройства как в составе дома, так и за его пределами, которые могут быть использованы отдельно от МКД. К ним относятся дворничьи, колясочные, хозяйственные постройки, погреб, автостоянки и иные объекты.

К проблемам, связанным с составом общего имущества собственников многоквартирного дома, можно отнести следующие.

1. Первая проблема связана с необходимостью изменения состава общего имущества дома. Так как изменить состав общего имущества дома возможно путем проведения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений, то низкая активность, безынициативность и низкая грамотность, а где-то просто безответственность собственников жилья в сфере норм жилищного законодательства делают эту задачу зачастую трудновыполнимой.

2. На сегодняшний день многие собственники многоквартирных домов сталкиваются с такой проблемой. При наличии свободных помещений, типа колясочных, помещений мусорокамер и других, собственники жилья не могут взять эти помещения в пользование или аренду, так как нормы ЖК РФ предполагают передачу части общего имущества в пользование третьим лицам, но не собственникам данного дома.

3. В части изменения состава общего имущества МКД путем отчуждения его части в пользу одного из собственников законодатель и вовсе ставит перед собственниками практически невыполнимую задачу – решение, принятое 100% голосов собственников.

Так, управляющая компания обратилась в суд к собственнику квартиры с требованиями демонтировать установленный собственником дверной блок и взыскать сумму госпошлины.

Суд первой инстанции удовлетворил иск в полном объеме, обязал привести поврежденные перегородкой стены и потолок в первоначальное состояние.

В суде апелляционной инстанции ответчик требования не признал, так как дверной блок был демонтирован, а также просил отказать в удовлетворении иска в полном объеме. Собственник ссылался на то, что суд не установил факт повреждения стен и потолка перегородкой, доказательств такового нет. Также суд не привел нормы права, на которых основывается его решение.

Согласно Жилищному кодексу РФ, переустройство или перепланировка помещения должны проводиться, соблюдая ряд условий:

1. Должно быть получено согласие всех собственников помещений указанного дома;
2. Должно быть получено согласование уполномоченного органа местного самоуправления;
3. Должны быть соблюдены все требования пожарной безопасности.

Как показывает, судебная практика, если хоть одно из условий не соблюдено, в большинстве случаев перепланировку приходится устранять и приводить помещение в первоначальное состояние.

Конкретно в данном случае уполномоченным органом был произведен осмотр и выявлены нарушения пожарной безопасности. Жалобу о том, что повреждения стен и потолка не доказаны, суд нашел несостоятельной, поскольку восстановление имущества в первоначальное состояние подразумевает и ремонт повреждений.

В итоге, суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции оставил без изменений.

В ситуациях с согласованием всех собственников суды принимают неоднозначные решения.

Так, например, в одном из случаев собственники застеклили лоджию и произвели демонтаж оконного блока и балконной двери, тем самым увеличив свою квартиру за счет общего имущества дома (балкон относится к общему имуществу многоквартирного дома). Суды первой и второй инстанции удовлетворили иск о приведении общего имущества дома в первоначальное состояние, сославшись на то, что собственниками не получено разрешение всех собственников помещений многоквартирного дома. При этом тот факт, что данная перепланировка была согласована уполномоченным органом и соответствовала всем нормам пожарной безопасности не являлся для суда основанием законности данной перепланировки.

А вот в другом случае суд первой инстанции признал перепланировку помещения путем присоединения находящегося выше технического этажа законной. Данная перепланировка была согласована органом местного самоуправления и соответствовала нормам пожарной безопасности. Более того, собственник даже предоставил протокол голосования собственников. На основании этого суд принял решение о законности данной перепланировки.

Однако, суд апелляционной инстанции решение первого суда не поддержал и обратил внимание, что в протоколе голосования несколько собственников проголосовали против данной перепланировки. Следовательно, согласование всех не получено, значит, перепланировка является незаконной.

Таким образом, видно, что желающие произвести перепланировку и увеличить свое имущество за счет общего имущества МКД, редко получают согласие всех собственников помещений. А проблема соблюдения данной нормы лежит в ее практической сложности и скорее невозможности. Возьмем, к примеру, дом, в котором 240 квартир и с каждой нужно получить согласие. При этом, существует много квартир, собственники которых находятся не по адресу проживания, и зачастую не предоставляют информацию о своем фактическом пребывании. В таких случаях получить от них какой-либо ответ не представляется возможным. Да и в общем, получить согласие 240 квартир получится спустя очень длительное время, а ведь, по факту, большинству из собственников совершенно без разницы, что там решили сделать соседи со своим балконом или может решили организовать дверной блок.

Для практического упрощения осуществления права собственников увеличивать свое имущество за счет общего имущества многоквартирного дома, предлагается воспользоваться аналогией нормы по переводу жилого помещения в нежилое. Согласно законодательству, жилое помещение можно перевести в нежилое:

1. В доме имеется более одного подъезда – большинством голосов от общего числа принимающих участие в собрании собственников при условии, что «за» проголосовали собственники помещений, в подъезде которого находится спорное помещение, обладающие большинством голосов от общего числа таких собственников, принимающих участие в собрании. Также «за» должны проголосовать собственники всех жилых помещений смежных со спорным помещением.

2. В доме один подъезд – большинством голосов от общего числа собственников, принявших участие в собрании.

В соответствии с этим, предлагается право распоряжения общим имуществом дома поподъездно, а именно:

1. В случае наличия одного подъезда в доме – 100% голосов собственников.

2. В случае наличия в доме более одного подъезда – 100% голосов собственников помещений подъезда, в котором находится спорное помещение и двумя третями голосов от общего числа, принимающих участие в собрании собственников.

4. Достаточно остро стоит проблема с использованием земельного участка, находящегося в собственности собственников жилья. С одной стороны, собственники в соответствии с нормами жилищного законодательства вправе принимать решение об использовании общего имущества дома, с другой стороны, земельный участок должен использоваться по назначению. И собственники многоквартирного дома не вправе принять решение о передаче части земельного участка в пользование или аренду, к примеру, для размещения торговой точки.

5. Еще одной проблемой, относящейся к границам общего имущества собственников МКД, является следующая. В последнее время нередки случаи, когда жильцы дома, почувствовав себя «собственниками», не оставляют ни квадратного метра обслуживающему данный многоквартирный дом персоналу. Порой складываются ситуации, когда лифтеры, дворники, уборщицы оказываются изгнанными из всех помещений, не имея возможности просто оставлять инвентарь для уборки, так как ретивые «хозяева» оберегают свое имущество.

ГЛАВА 2. ГРАЖДАНСКО – ПРАВОВЫЕ СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

2.1 СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА СОБСТВЕННИКАМИ И ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Содержание общего имущества многоквартирного дома - проблема весьма насущная и дискуссионная. На данный момент российское законодательство имеет некоторые недоработки относительно регулирования деятельности и ответственности субъектов содержания общего имущества многоквартирного дома. Довольно часто встречаются ситуации, где видно, что собственники совершенно не подозревают, что, кроме внесения оплаты, они несут обязанности по содержанию общего имущества.

Статьи 30, 45 ЖК РФ устанавливают права и обязанности собственников жилых помещений. Согласно данным статьям, собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением, предоставлять во владение или пользование, принадлежащее ему помещение иным лицам. При этом собственник помещения несет бремя содержания данного помещения, а также общего имущества дома, в котором находится данное помещение, собственник обязан поддерживать помещение в надлежащем состоянии и не нарушать законные права и интересы соседей, ежегодно проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома.

На сегодняшний день Жилищный кодекс РФ обязывает собственников помещений избрать способ управления домом. Таких способа предусматривается всего 3: непосредственное управление самими собственниками (при этом количество квартир в доме не должно превышать

30), управление товариществом собственников жилья или иным специализированным потребительским кооперативом и посредством управляющей организации.

Данное решение собственники помещений обязаны принять на общем собрании. Общее собрание является органом управления многоквартирным домом.

Согласно законодательству к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома относятся следующие вопросы:

1. О реконструкции МКД, строительстве хозяйственных построек, проведении капитального ремонта, использовании фонда капитального ремонта, перепланировке помещений;
2. О пределах использования земельного участка;
3. О пользовании общим имуществом МКД иными лицами;
4. О выборе способа управления домом и т.д. [3]

В зависимости от вопроса определяется правомочность общего собрания собственников помещений. Так по ряду вопросов решения принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в общем собрании. При решении вопросов о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и лица, уполномоченного на открытие специального счета, а также о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте решения принимаются более 50% от общего числа голосов. Если в повестке дня общего собрания такие вопросы, как: перевод из жилого в нежилое помещение, утверждение размера взноса на капитальный ремонт, получение кредита или займа на капитальный ремонт, пределы использования земельного участка, использование общего имущества собственников многоквартирного дома иными лицами, определение лиц, уполномоченных от имени собственников на заключение договоров об использовании общего имущества, наделение председателя МКД полномочиями, не оговоренными ЖК РФ, - решения

принимаются 2/3 голосов от общего числа. Если же речь идет об отчуждении части общего имущества в пользу собственников, по такому вопросу решения принимают 100% собственников данного дома.

Собственники многоквартирного дома обязаны проводить отчетные собрания. Такие собрания проводятся ежегодно. Также по инициативе любого из собственников может быть проведено внеочередное общее собрание.

Стоит отметить, что бывают случаи, когда собственники не определились с выбором способа управления домом. В таком случае орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. Информация о проведении конкурса размещается на официальном сайте, находящемся в ведении специального органа, выбранного Правительством Российской Федерации.

После завершения конкурса, в течение 10 дней орган местного самоуправления доводит до сведения собственников результаты конкурса и условия договора управления домом. После уведомления собственники МКД обязаны заключить договор управления с указанной организацией.

Отличительной особенностью непосредственного управления является то, что собственники напрямую без каких-либо посредников решают все вопросы по содержанию многоквартирного дома. Данная особенность и раскрывает само понятие непосредственного управления.

При данном способе управления домом любой вопрос по содержанию общего имущества дома выносится на собрание собственников. Приняв решение, участники собрания могут выбрать уполномоченных лиц либо одного представителя для осуществления решения. В этом случае с представителями заключается соглашение.

Важно отметить, что при непосредственном управлении собственники могут выбрать один из трех вариантов осуществления управления:

1. Коллективный – в управлении домом принимает участие каждый собственник, а все соглашения с подрядчиками подписываются большинством собственников;

2. С выбором представителя – из числа всех собственников избирается один человек, который впоследствии представляет интересы всех владельцев помещений дома;

3. С привлечением постороннего человека – собственники могут выбрать представителя, не являющегося собственником помещения в данном доме, который впоследствии на основании доверенности будет осуществлять управленческие функции.

Статья 164 Жилищного кодекса РФ обязывает собственников при непосредственном управлении заключить договоры на предоставление услуг по содержанию дома, а также договоры на предоставление коммунальных услуг.

Договоры на содержание заключаются либо большинством собственников (в таком случае, все собственники считаются одной стороной) либо их представителем. Договоры на предоставление коммунальных услуг заключаются каждым собственником отдельно.

В данной ситуации все подрядные и ресурсоснабжающие организации несут ответственность за качество предоставляемых услуг непосредственно перед собственниками помещений.

Таким образом, у вышеуказанного способа управления можно выявить и положительные черты, и недостатки. К положительным сторонам можно отнести отсутствие оплаты деятельности посредников, что существенно экономит бюджет собственников, сами собственники выступают инициаторами и контролируют деятельность организаций по осуществлению содержания дома. Денежные средства, оплачиваемые собственниками, идут на обслуживание и содержание именно этого дома. К отрицательным сторонам данного способа управления можно отнести следующее:

- высокая затратность времени на проведение собраний и принятие решений;

- возможность возникновения конфликтов, особенно в наиболее крупных домах, по вопросам содержания общего имущества, что может существенно затормозить принятие решений;

- отсутствие компетентных специалистов в решении подобных вопросов.

Чуть более распространенным способом управления домом является товарищество собственников жилья (далее ТСЖ).

Данный термин появился в России в 1996 году с принятием Федерального закона о товариществах собственников жилья. С принятием закона о товариществах собственников жилья, ТСЖ провозгласили образцовым способом управления домом. Повсеместно усиленно велась пропаганда ТСЖ в то время, как об иных формах управления вовсе не было слышно.

Государство настолько сильно желало увеличить число ТСЖ по стране, что в Федеральном законе «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» было указано, что ЖК и ЖСК, в которых полностью были внесены паевые взносы должны быть преобразованы в ТСЖ. В противном случае указанные объединения ликвидировались по решению суда. Столкнувшись с жестоким сопротивлением, был принят новый Федеральный закон, отменяющий принудительное преобразование и ликвидацию.

Еще одной попыткой государства повысить численность ТСЖ явился Федеральный закон «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в 2007 году. Согласно указанному закону проведение капитального ремонта в жилых домах поддерживалось соответствующими Фондами. Такая возможность возникала от создания определенного числа ТСЖ в муниципалитете. Однако, и данная попытка не

увенчалась успехом, а лишь породила тысячи «липовых» товариществ собственников жилья.

Учитывая столь интересную динамику развития ТСЖ, рассмотрим, что представляет из себя ТСЖ и почему же в итоге данная форма управления домом так и не смогла стать ведущей в нашей стране. [73]

Итак, товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющая управление общим имуществом многоквартирного дома. [3]

Интересно отметить, что управление общим имуществом товариществом может осуществляться в нескольких многоквартирных домах.

Целью данного товарищества является обеспечение осуществления собственниками помещений своих законных прав в отношении помещений и общего имущества дома либо в отношении имущества нескольких домов, а также иные действия, направленные на управление многоквартирным домом либо домами.

Товарищество собственников жилья осуществляет деятельность по содержанию и управлению имуществом, приращению этого имущества, предоставлению коммунальных услуг.

Данная организация создается на неопределенный срок, если иное не предусмотрено уставом товарищества. ТСЖ отвечает по своим обязательствам своим имуществом, однако не отвечает по обязательствам членов товарищества и наоборот.

При создании товарищества собственников жилья, собственники берут на себя обязанности по содержанию многоквартирного дома.

Самая важная составляющая процесса создания товарищества собственников жилья – это наличие инициативной группы, которая решит заняться созданием товарищества. Чаще всего на практике их количество равно количеству подъездов в доме, но не менее 3 человек. Если при этом каждый участник инициативной группы будет обладать неким авторитетом у

своих соседей, это сыграет большую роль, так как данной группе предстоит тесно работать с жильцами. Чаще всего каждый представитель подъезда работает именно с ними. Целью группы на этом этапе будет убедить своих соседей в необходимости создания ТСЖ и организовать общее собрание собственников.

Решение собрания обязательно должно быть отмечено в протоколе общего собрания, поскольку этот документ является основополагающим при государственной регистрации товарищества собственников жилья.

Статья 135 ЖК РФ гласит, что число членов товарищества, создавших ТСЖ, должно превышать 50% голосов от общего количества голосов собственников многоквартирного дома.

Товарищество собственников жилья является юридическим лицом, поэтому, как упоминалось ранее, подлежит государственной регистрации в соответствии с ФЗ №129-ФЗ от 08.08.2001г. «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Согласно ст. 12 вышеуказанного закона, для регистрации ТСЖ необходимы следующие документы:

- 1) Заявление о государственной регистрации;
- 2) Протокол общего собрания собственников (отмечается решение о создании товарищества, информация о создании Устава и выбранном правлении товарищества);
- 3) Уже разработанный Устав товарищества;
- 4) Квитанция об уплаченной государственной пошлине.

Вступление в товарищество собственников жилья не является обязательным. Данная процедура осуществляется на основании заявления собственника о желании вступить в ТСЖ. [3]

Товарищество собственников жилья ведет реестр членов товарищества, в котором отражаются сведения о каждом члене товарищества, а также

сведения о размере его доли в праве общей собственности на имущество многоквартирного дома.

Поскольку ТСЖ создается более 50% голосов собственников, следует полагать, что членами товарищества являются более половины собственников. В таком случае, ТСЖ вправе принимать от лица всех собственников решения по содержанию и управлению домом за исключением решений:

1. О реконструкции дома;
2. Об использовании земельного участка;
3. О строительстве хозяйственных построек;
4. Об использовании мест общего пользования для рекламных конструкций. [3]

А в том случае, если членами товарищества являются две трети от всего количества собственников дома, товарищество вправе принимать решения от лица всех собственников по всем вопросам, касающимся управления и содержания общего имущества многоквартирного дома.

Следует отметить, что не вступление в товарищество собственников жилья не освобождает собственника от уплаты взносов на содержание общего имущества многоквартирного дома. Товарищество во исполнение своих обязанностей на основании закона сможет взыскать с собственника плату за оказание услуг и проведение работ. [3]

В соответствии со статьей 137 Жилищного кодекса РФ, к правам товарищества собственников жилья относятся:

1. Заключение договоров на содержание и управление общим имуществом многоквартирного дома;
2. Определение сметы доходов и расходов на год (в том числе затраты на капитальный ремонт, реконструкцию дома, отчисления в резервный фонд и другие);
3. Выполнение работ и оказание услуг для собственников помещений данного дома;

4. Установление размеров платежей собственников на основании определенной сметы доходов и расходов;
5. Использование кредитов, предоставляемых банками;
6. Оплата услуг подрядных организаций;
7. Предоставление в пользование части общего имущества в МКД;
8. Надстройка или перестройка части общего имущества МКД;
9. Осуществление застройки земель, прилегающих к многоквартирному дому;
10. Заключение и совершение сделок, направленных на осуществление задач товарищества и прочее.

К обязанностям товарищества собственников жилья ст. 138 Жилищного кодекса РФ относит:

1. Осуществление управления многоквартирным домом;
2. Выполнение обязательств по договору;
3. Обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества дома;
4. Обеспечение выполнения собственниками всех своих обязанностей по поддержанию общего имущества в надлежащем состоянии;
5. Обеспечение прав и законных интересов собственников помещений многоквартирного дома;
6. Представление законных интересов собственников помещений в отношении управления и содержания общего имущества;
7. Ведение реестра членов товарищества и предоставление его в органы исполнительной власти субъекта РФ и прочее.

Права и обязанности самих членов товарищества состоит из двух составляющих: прав и обязанностей, как собственников помещений, так и членов ТСЖ.

Интерес представляет ст. 143.1 ЖК РФ, которая регламентирует права собственников, не являющихся членами товарищества собственников жилья:

1. Они вправе получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества;
2. Вправе решения органов управления товарищества обжаловать в судебном порядке;
3. Вправе предъявлять требования по качеству выполнения работ и услуг;
4. Вправе знакомиться с документацией товарищества.

Свою деятельность товарищество собственников жилья может построить двумя способами. Во-первых, может самостоятельно организовать предоставление жилищных услуг, а, во-вторых, может привлечь для этих целей управляющую организацию или иную специализированную организацию.

Деятельность товарищества основывается на заключенных договорах оказания и приобретения жилищно-коммунальных услуг.

Для начала своей деятельности товарищество заключает договоры с собственниками. Как правило таких договора два: по содержанию и ремонту общего имущества и на предоставление коммунальных услуг.

Оплата жилищно-коммунальных услуг в данном случае тоже не совсем обычная. Члены товарищества собственников жилья в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса, вносят обязательные платежи и взносы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома и за коммунальные услуги в порядке, установленном органом управления товарищества. Те собственники, которые не являются членами товарищества, оплачивают содержание и коммунальные услуги на основании договоров, заключенных с товариществом.

На основании вышеизложенного можно предположить возможные отрицательные и положительные стороны выбора данного способа управления.

К положительным можно отнести:

1. Полная самостоятельность собственников по распоряжению общим имуществом дома;
2. Контроль собственниками помещений над выполнением работ и предоставлением услуг, что повышает качество и уровень проведенных работ, поскольку собственники в данном случае заинтересованы в высоком качестве работ и услуг;
3. Сокращение расходов на оплату работы сотрудников управляющей организации;
4. Воспитание в собственниках ответственности за общее имущество дома, поскольку его состояние целиком и полностью зависит от их работы.

К отрицательной стороне такого способа управления, пожалуй, можно отнести следующее:

1. Возможное отсутствие инициативы со стороны собственников, что может существенно замедлять процесс принятия решений, и, как следствие, выполнение работ и услуг по содержанию дома;
2. Некомпетентность руководства. Не в каждом доме найдется специалист в сфере управления имуществом, юрист или бухгалтер, а отсутствие грамотных специалистов в аппарате управления товарищества может пагубно сказаться на разумности и рациональности принимаемых решений и, впоследствии, на состоянии общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, можно сказать, что данный способ управления приживется в домах с активными и желающими что-то менять собственниками, стремящимися учиться и поддерживать общее имущество дома.

В научной литературе вопросы выбора способов управления многоквартирным домом, их достоинства и недостатки являются весьма актуальными. Анализируя динамику развития и условия функционирования на данном этапе развития нашей страны и общества товариществ

собственников жилья, многие исследователи выявляют положительные и отрицательные стороны выбора данного способа управления домом, а также выявляют основные проблемы его функционирования, которые вполне могут являться причинами столь низкого интереса к ТСЖ.

Так в своей работе «Проблемы организации и функционирования ТСЖ» Якубовская отмечает лишь две положительные черты создания ТСЖ: свобода при выборе подрядчиков и возможность сэкономить деньги на содержание дома. А вот проблем функционирования ТСЖ выделяют чуть больше. К ним О.Ю. Якубовская относит: противоречивость и неточность законодательства, регулирующего деятельность ТСЖ, отсутствие специалистов по управлению общим имуществом в многоквартирном доме, правовая незащищенность членов ТСЖ. Под правовой незащищенностью автор понимает отсутствие типовых форм договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг и примерного Устава, которые прописывал бы все основные процедуры деятельности ТСЖ. Сюда же можно отнести и отсутствие специализированного органа в системе органов местного самоуправления, который осуществлял бы контроль за функционированием ТСЖ, посредством проведения разъяснительных встреч, оказания помощи в спорных ситуациях [77] и т.д.

Те же положительные стороны ТСЖ отмечает и Мишуриных К.Е в своей работе «Управление собственностью на примере ТСЖ». Правда, она выделила еще такие положительные качества, как защищенность собственников и улучшение микроклимата в доме. Под защищенностью собственников в данном случае автор имел ввиду то, что никто не остается в стороне со своими проблемами по содержанию дома, все проблемы выносятся на обсуждение и решаются совместно. Так каждый собственник в отдельности чувствует некую защищенность. Собственно, такие собрания, на которых обсуждаются и решаются как общие, так и частные проблемы собственников

по содержанию домов, и являются той самой ниточкой сплочения соседей и, как следствие, способствуют улучшению микроклимата в доме.

К проблемам функционирования товарищества собственников жилья Мишуринских относит те же, что и Якубовская. Она считает, что чаще всего у истоков создания ТСЖ стоят люди юридически неграмотные и неосведомленные обо всех подводных камнях, которые могут им встретиться в процессе осуществления своей деятельности. Также она считает, что большую роль в деятельности ТСЖ играет его председатель, и ему уж точно необходимы хотя бы базовые юридические навыки. Более того, поскольку должность председателя подразумевает постоянное общение как с собственниками дома, так и с подрядными организациями и органами государственной власти, человек, занимающий данную должность должен обладать большим терпением, тактом и, в идеале, иметь коммерческую жилку.

В отношении законодательства Мишуринских отмечает противоречия и особенности применения в различных регионах. Автор подчеркивает, что на данный момент крайне сложно найти четкий ответ на вопросы, касающиеся деятельности ТСЖ, только лишь посредством метода «проб и ошибок».

Не совсем согласна с ними кандидат экономических наук Алферина О.Н. В отличие от своих коллег, она видит в ТСЖ и отрицательные черты. В своей работе среди минусов создания ТСЖ она отмечает безынициативность собственников, а также их социальную неоднородность, кроме уже известной необразованности создателей ТСЖ. Алферина не уверена, что совместная деятельность собственников по содержанию дома настолько уж гладкая и сплоченная. Автор подчеркивает в своей работе социальную неоднородность жильцов дома, что может вызывать многочисленные споры по различным вопросам содержания дома. [52] То, что для одних может показаться необходимым, другим может казаться пустой тратой денег, вследствие того, что их и так едва хватает. Также не исключены случаи неоплаты собственниками взносов на содержание дома ввиду отсутствия необходимых

для этого средств. В таком случае, либо за них оплачивают остальные собственники, либо выполнение каких-либо работ и услуг откладывается на неопределенный срок, что вряд ли придется по нраву остальным собственникам помещений в доме.

Такой минус, как отсутствие инициативы от собственников довольно распространен и это касается не только ТСЖ, но также и иных способов управления домом. Такая проблема, как абсолютное равнодушие к собственному имуществу остро стоит на повестке дня с самого момента передачи общего имущества на содержание собственникам и по сей день. Безынициативность жильцов существенно сказывается на содержании имущества, поскольку тормозится процесс выбора и принятия решений.

Но не только минусы выделяет Алферина, а и уже перечисленные положительные стороны ТСЖ также отмечены в ее работе наряду с проблемами, мешающими полноценному функционированию ТСЖ.

Помимо уже отмеченных другими учеными проблем, в ее работе следует выделить следующие:

1. Неготовность собственника взять на себя решение проблем по содержанию дома. И действительно, решили передать, передали, а подготовить к этому забыли. Введение подобных способов управления домами сильно связано с развитием самого общества. И, как показывает опыт создания ТСЖ, население нашей страны к этому не готово по сей день.

2. Из первой проблемы вытекает и вторая – неподготовленность людей к самоорганизации для решения вопросов управления домом.

Одним из вариантов решения данных проблем, снова-таки, является обучение собственников азам юридических, а, возможно, и управленческих норм.

Возможно, изначально государству следовало не скидывать весь жилищный фонд на плечи граждан, а попробовать по отдельности передавать какие-либо вопросы содержания в ведение собственников. Таким образом,

процесс передачи вряд ли был бы таким болезненным и проблемным, также это помогло бы поочередно выявлять пробелы и неточности законодательства по регулированию деятельности ТСЖ и иных организаций собственников и своевременно их устранять. Более того, сами собственники к моменту полной передачи им имущества уже были бы к этому подготовлены.

Не менее интересной предстает работа Борисовой Е.И. «Практика работы ТСЖ в России». В своей работе автор подробно описывает проблемы, окружающие товарищества собственников жилья. Одной из проблем она выделяет негативный образ ТСЖ в средствах массовой информации, а именно, вмешательство власти в их деятельность, диктат ресурсоснабжающих организаций и т.п. Подобный образ товариществ породил настолько низкую создаваемость ТСЖ.

Борисова поддерживает позицию Алфериной, отмечая, что собственники совершенно не готовы брать на себя содержание дома. Она обуславливает это отсутствием знаний по управлению домом и недостаточностью информации и понимания целей и задач создания ТСЖ. Сюда же она отнесла и низкую активность населения в участии содержания общего имущества дома. [52]

Не менее важной проблемой, по мнению Борисовой, является специфика жилого фонда. [56] Под этим понимается различная физическая изношенность домов и неоднородность собственников. От степени изношенности домов зависит величина вложений собственников на поддержание этого дома в эксплуатационном состоянии. В итоге некоторым ТСЖ оказывается попросту не под силу содержать дом.

Неоднородность состава собственников многие ученые выделяют отдельной проблемой, так как она является весьма весомой для осуществления деятельности ТСЖ. Сколько людей, столько и мнений. Неоднородность состава жильцов порождает массу конфликтов при решении вопросов содержания общего имущества, а также сильно тормозит осуществление

деятельности ТСЖ. В отдельных случаях при крайне большой дифференциации собственников даже рекомендуют воздержаться от создания товарищества собственников жилья.

Таким образом, несмотря на то, что интерес к самостоятельному управлению домом растет, грамотность собственников в данной сфере никак не увеличивается, из-за чего часто страдает жилой фонд. В связи с этим, государству следует задуматься о введении стандартов и критериев создания собственниками организаций. Одним из основных критериев в данном случае должно стать наличие хотя бы базовых знаний о том, что представляют собой многоквартирный дом, его содержание и управление, а также о базовом законодательстве, регулирующем права и обязанности подобного рода организаций и законодательства о нормах содержания общего имущества многоквартирного дома.

2.2 СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ И СОДЕЙСТВУЮЩИМИ ЕЙ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Поскольку отрасль жилищно-коммунального хозяйства обеспечивает материально-бытовые потребности граждан, она является одной из самых основных сфер государственного и муниципального регулирования. Собственно, поэтому именно к этой сфере предъявляются высокие требования, и она столь обсуждаема как научным сообществом, так и обычными собственниками помещений МКД.

Большая часть населения страны на данный момент проживает в многоквартирных домах, от чего информация о способах управления таким домом для них является наиболее актуальной. К сожалению, довольно много собственников совершенно ничего не знают о возможных способах управления домом, а самое печальное, что и не хотят знать.

Несмотря на это, одним из наиболее распространенных способов управления МКД на данный момент является управляющая организация. Однако, в последние годы замечен существенный рост судебных разбирательств между управляющей компанией и жильцами. Среди основных причин споров можно выделить завышение тарифов на оплату жилищно-коммунальных услуг (далее – ЖКУ), некорректный договор управления, должники по оплате за ЖКУ и т.п. [63] Однако, на самом деле, одной из основных причин наличия споров между управляющими компаниями и жильцами является отсутствие конструктивного диалога, иными словами – неумение и нежелание сторон разговаривать и добиваться компромиссных решений.

Управляющая организация – это юридическое лицо, коммерческая организация, созданная для обеспечения поддержания в надлежащем санитарном и техническом состоянии имущества многоквартирного дома.

Целью управляющей компании является поддержание общего имущества собственников МКД в эксплуатационном состоянии.

Если рассматривать УК с организационной точки зрения, то она своего рода посредник между собственниками и организациями, осуществляющими работы по содержанию и ремонту МКД.

Выбор управляющей компании как способа управления домом может быть, как добровольный, так и принудительный.

Добровольным выбор будет в том случае, если решение о заключении договора управления с выбранной УК было принято собственниками на общем собрании посредством голосования.

А принудительным выбор станет, когда собственники в указанный срок так и не определятся со способом управления домом.

Как и многие юридические лица, управляющая организация должна быть лицензирована. Данная обязанность для УК была введена с 1 мая 2015 года Федеральным Законом №255-ФЗ. Также отношения по осуществлению

лицензирования деятельности по управлению МКД регулируются Федеральным законом № 99-ФЗ от 4 мая 2011 года «О лицензировании отдельных видов деятельности».

Согласно Жилищному кодексу РФ такая лицензия выдается сроком на 5 лет и действует только в пределах того субъекта РФ, где была выдана. Лицензия может быть продлена и, разумеется, не может быть передана третьим лицам.

Для получения лицензии управляющая организация должна соответствовать ряду требований:

1. Регистрация как юридическое лицо или индивидуальный предприниматель;
2. Наличие необходимой базы для обеспечения своей деятельности;
3. Наличие постоянного и необходимого для осуществления деятельности штата сотрудников;
4. Отсутствие неисполненных предписаний от Государственного жилищного надзора и нарушений в течение года, предшествующего лицензированию;
5. Отсутствие каких-либо препятствий к раскрытию информации о деятельности организации.

Более того, специальные требования выдвигаются и по отношению к руководителю лицензируемой управляющей компании:

1. Наличие квалификационного аттестата;
2. Постоянное место работы в указанной должности;
3. Отсутствие судимости.

Наличие квалификационного аттестата у руководителя УК является одним из основных условий получения лицензии.

Квалификационный экзамен включает в себя проверку знаний и требований законодательства Российской Федерации по осуществлению предпринимательской деятельности, направленной на управление

многоквартирными домами. Для прохождения указанного экзамена достаточно направить заявление в отделение Жилищной инспекции либо лицензионной комиссии.

Экзамен проходит в электронном виде. Всего для экзамена подготовлено 200 вопросов, для самого же тестирования выбираются случайных 100 вопросов. Для получения квалификационного аттестата достаточно набрать 86% за отведенные 2 часа тестирования. Полученный аттестат действителен в течение 5 лет.

Вышеуказанный экзамен проводится бесплатно, а за выдачу лицензии организации в 2019 году придется заплатить 30000 рублей.

Стоит отметить, что осуществление деятельности организацией без лицензии является незаконным и предполагает административную ответственность. Более того, штраф накладывается и на организацию, и на руководителя этой организации.

Поскольку лицензирование управляющих организаций явление относительно новое, в научном сообществе ведутся бурные обсуждения его целесообразности.

Кутюков Д.В. называет введение лицензирования необходимыми рамками осуществления предпринимательской деятельности, обеспечивающими соблюдение прав и законных интересов всех участников отношений [63].

Разумеется, одной из основных задач государства является создание максимальной свободы предпринимательской деятельности.

Однако, в свою очередь профессор В.Ф. Яковлев говорит, что попытка государства внедрить саморегулирование, своего рода попытка уменьшить свою роль в экономике. Но это не есть хорошо и может привести к очень печальным последствиям.

Действительно, саморегулирование не является спасением от всех бед в сфере ЖКХ. Как минимум, оно не поможет отрасли избавиться от недобросовестных участников.

Опираясь на это, ряд исследователей таких как Л.В. Масленников, Копыл Ю.В. и О.Д. Тютюник утверждают, что введение государством лицензирования управляющих организаций стало необходимостью из-за их неспособности самоорганизоваться вследствие того, что сами собственники не могут организовать управление домом. В связи с этим, лицензирование носит для них прогрессивный характер и позволит искоренить всех недобросовестных участников рынка [69].

Сам Д.А. Медведев на встрече с секретарями первичных отделений партии «Единая Россия» сказал, что через этот период нужно просто пройти. Однажды он приведет к саморегулированию.

После успешного получения лицензии управляющая организация должна заключить договор управления с многоквартирным домом. Для чего она с предложением выходит либо на председателя совета дома, либо на председателя ТСЖ дома.

Договор управления многоквартирным домом вопрос весьма обсуждаемый, поскольку имеет интересную природу.

В ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса можно увидеть определение договора управления: «По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные

услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность».

Одной из сторон договора всегда является управляющая организация, второй – либо собственники (с каждым из них заключается данный договор), либо товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив и т.д.

Стороной являются собственники в случае, если на общем собрании они выбрали способ управления домом посредством управляющей компании или если данная управляющая компания назначена им по результатам конкурса.

Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив и т.д. являются сторонами в том случае, если собственниками выбран способ управления ТСЖ, ЖК и т.д. и уже в последствии ТСЖ, ЖК и т.д. заключают договор с УК. Договор заключается в письменной форме в одном экземпляре. Указанный договор является двусторонним, возмездным, консенсуальным и срочным.

Существенные условия договора управления указаны в ст. 162 Жилищного кодекса. К ним относятся:

1. Состав общего имущества конкретного многоквартирного дома и адрес этого дома.
2. Перечень работ и услуг, направленных на осуществление содержания и ремонта общего имущества, порядок изменения этого перечня, а также перечень коммунальных услуг, предоставляемых компанией.
3. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, размера платы за коммунальные услуги и порядок внесения этой оплаты. Порядок внесения платы указан в ст. 155 ЖК РФ, а расчет размера такой платы – в ст. 157 ЖК РФ. Как правило плата за жилое помещение устанавливается на основании тарифов,

определенных органом местного самоуправления, но на общем собрании собственников может быть установлено иное согласно ч. 4 ст. 158 ЖК РФ.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением УК ее обязанностей по договору. В ст. 162 ЖК РФ указано, что, если договором управления не установлено иное, ежегодно в первом квартале текущего года управляющая компания предоставляет отчет о выполнении договора за предыдущий год.

Также можно указать еще одно существенное условие договора, не указанное в законе. Таким условием является цена договора. Определить фиксированную цену договора практически невозможно, так как договор заключается максимум на 5 лет, а жилищно-коммунальные тарифы имеют свойство каждый год меняться. Поэтому на практике чаще всего цена договора определяется в процентном отношении к той сумме, которую собственник платит ежемесячно.

Существует несколько точек зрения относительно природы договора управления.

Так многие ученые, такие как А.И. Бычков, Д.П. Гордеев и т.д. называют договор управления смешанным. Они объясняют свою позицию тем, что в договоре управления соединяются несколько видов договоров подряда, оказания услуг, купли-продажи, поручения и т.д. Следовательно, они придерживаются мнения, что при оспаривании договора будут применяться правила о видах договоров, входящих в состав договора управления.

Данная точка зрения имеет место быть, хоть и не является верной. Более логичной считается точка зрения А.А. Собчак, который указывал на то, что договор уже законодателем закреплен в качестве самостоятельного вида, а, следовательно, уже не может рассматриваться как смешанный, так как отпадает надобность в применении правил различных видов договоров, которые включены в него.

В свою очередь С.Л. Филимонов тоже называет договор управления смешанным, однако уже по иной причине. Свою точку зрения он обосновывает тем, что выполнение договора на оказание жилищно-коммунальных услуг включает в себя набор работ, услуг и товаров. Что тоже не является верным, поскольку предметом договора являются не какие-либо работы и услуги по отдельности, а в общем деятельность по управлению, которая уже и включает в себя различную направленность.

Другие ученые относят договор управления к непоименованному виду договоров. Такая позиция также имела место быть, но только до вступления в силу Жилищного кодекса РФ.

Козлова Е.Б., Михайлов В.К., Свит Л.А. рассматривают договор как поименованный. Данная точка зрения на сегодняшний день заслуживает поддержки.

Также судами договор управления квалифицируется как особый вид договора, имеющий специальный режим правового регулирования.

Изменение и расторжение договора управления регулируется Гражданским кодексом РФ, если иное не установлено самим договором.

А, следовательно, договор может быть расторгнут судом по заявлению одной из сторон, если были нарушены пункты договора, а также при существенном изменении обстоятельств.

Более того, в Жилищном кодексе РФ указаны возможности собственников отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке. Таких случаев всего два: собственники приняли решения на общем собрании сменить способ управления домом, и собственники на общем собрании приняли решение отказаться от исполнения договора, поскольку управляющая организация не выполняет условия этого договора.

Таким образом, договор управления представляет собой обязательство, осложненное множественностью лиц со стороны собственников. Обязанности

по договору управления принадлежат как управляющей организации, так и всем собственникам совместно. [66]

Договор управления многоквартирным домом является основополагающим документом взаимодействия управляющей организации и собственников помещений. Обязанности управляющей компании четко прописываются в договоре управления на основании законодательства Российской Федерации. В совокупности все обязанности УК можно объединить в несколько групп:

1. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом;
2. Работы и услуги по содержанию многоквартирного дома;
3. Предоставление коммунальных услуг;
4. Иная деятельность.

Поскольку управление многоквартирным домом основывается на федеральных стандартах, к обязанностям УК в области управления домом относятся:

1. Прием и хранение технической документации по многоквартирному дому, а также иных документов, связанных с управлением этим домом, технических средств, оборудования, их актуализация и восстановление;
2. Ведение реестра собственников многоквартирного дома, сбор информации о нанимателях помещений в доме, а также о лицах, использующих общее имущество дома;
3. Подготовка и вынесение на общее собрание собственников вопросов и предложений по содержанию общего имущества дома;
4. Вынесение на общее собрание вопросов, связанных с управлением домом, организация общего собрания по инициативе собственников, а также организация уведомления о предстоящем собрании собственников;

5. Организация процесса оказания услуг и проведения работ по перечню вопросов, указанному собственниками на общем собрании и контроль за работой подрядных организаций;

6. Расчет работ и услуг по содержанию дома, начисление платежей на содержание общего имущества дома, коммунальные услуги, оформление платежных квитанций и направление собственникам, а также уведомление об изменении размеров платежей.

Согласно правилам оказания услуг и выполнения работ, необходимых для надлежащего содержания МКД и ЖК, в части содержания общего имущества управляющая компания обладает следующими обязанностями:

1. Мониторинг технического состояния видимых частей конструкций;

2. Проверка кровли и, при обнаружении протечек, оперативное устранение;

3. Очистка кровли и водоотводов от мусора, снега, которые могут препятствовать стоку дождевых и талых вод;

4. Проведение работ по содержанию лестничных площадок, дверей, полов, внутренней отделки общих помещений;

5. Мониторинг работоспособности и техническое обслуживание насосов, контрольно-измерительных приборов учета, общедомовых приборов учета и т.п., в случае необходимости, их замена;

6. Ремонт отопительного оборудования, водозаборных приборов, являющихся общим имуществом многоквартирного дома;

7. Проведение работ по устранению неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, систем дымоудаления, нарушение работоспособности которых может привести к скоплению газа в помещениях;

8. Уборка тамбуров, колясочных, лифтов, лестничных площадок и т.д.

9. Содержание и уборка придомовых территорий;
10. Организация и содержание мест скопления твердых бытовых отходов;
11. Организация конструкций, предназначенных для инвалидов и, при необходимости, их восстановление.

Для обеспечения деятельности по содержанию дома, урегулирования срочных аварийных ситуаций и обработки заявлений собственников управляющей компанией должна быть создана круглосуточная аварийно-диспетчерская служба.

Что касается предоставления коммунальных услуг, управляющая компания должна:

1. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимом объеме;
2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о предоставлении услуг (исключением является случай, когда собственник напрямую заключает договор с ресурсоснабжающей организацией);
3. В ежемесячном порядке снимать показания общедомового прибора учета;
4. Установить общедомовой прибор учета в надлежащий срок (не более 3 месяцев) с момента принятия собственниками решения об установлении данного прибора.

Также существуют ситуации, когда предоставлением коммунальных услуг занимаются сами ресурсоснабжающие организации. В этом случае управляющая компания обязана:

1. Предоставлять ресурсоснабжающей организации всю необходимую информацию для начисления оплаты за предоставление коммунальных услуг;
2. Контролировать качество и непрерывность оказания коммунальных услуг со стороны ресурсоснабжающей организации;

3. Рассматривать заявления от собственников о различного рода нарушениях в оказании коммунальных услуг или начислении оплаты за эти услуги;

4. Предоставить ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу МКД для приостановления или прекращения подачи коммунальных услуг, либо осуществлять такую деятельность самостоятельно по согласованию с ресурсоснабжающей организацией.

К иным обязанностям УК можно отнести, пожалуй, одну из основных обязанностей УК – это предоставление собственникам сведений о деятельности организации.

Наряду с обязанностями у управляющих организаций имеется ряд прав:

1. Требовать от собственников и арендаторов оплату жилищно-коммунальных услуг в полном объеме, в том числе в судебном порядке;

2. Начислять пеню в случае, если собственник вовремя не оплатил услуги в полном объеме;

3. Пере проверять показания индивидуальных приборов учета, которые передают собственники (не реже 1 раза в полгода);

4. Ограничивать собственников и арендаторов в подаче коммунальных услуг, в случае их неоплаты;

5. Требовать от собственников и арендаторов предоставление доступа в квартиры для проведения ремонтных и аварийных работ.

Как видно из выше перечисленного, обязанностей у управляющей компании гораздо больше чем прав. Понятно, что исполнение такого широкого перечня обязанностей требует соответствующей оплаты.

Стоимость услуг управляющих организации вопрос довольно большой для собственников помещений многоквартирных домов. Именно величина стоимости зачастую является причиной многочисленных споров УК и собственников и задолженностей населения. Масло в огонь подливают и средства массовой информации, постоянно твердящие о коррумпированных

УК, крадущих деньги у несчастных людей. Для понимания стоимости услуг УК следует подробнее рассмотреть их расходы и порядок начисления стоимости за услуги.

Итак, к основным расходам управляющей компании относятся расходы на:

1. Санитарное содержание мест общего пользования многоквартирного жилого дома;
2. Ремонт жилого помещения в случае аварийных ситуаций по вине УК;
3. Текущий ремонт общего имущества МКД;
4. Содержание придомовой территории;
5. Организация паспортного учета граждан;
6. Организация начисления и сбора платежей населения за жилищно-коммунальные услуги;
7. Ведение претензионной и исковой работы по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги;
8. Организация круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.

Таким образом, мы видим, что цели управляющих компаний те же, что и у ТСЖ или непосредственного управления. Однако, так же, как и иные способы управления, УК имеет свои достоинства и недостатки.

Осина и Накапкин в своей работе «Формы управления МКД: плюсы и минусы» в плюсах УК отмечают: во-первых, тот факт, что УК направлены на получение прибыли, а значит, качество предоставляемых услуг существенно выше. Во-вторых, управляющая компания гораздо эффективней контролирует своих подрядчиков. В-третьих, для многих собственников очень важно, УК берет на себя ответственность за состояние общего имущества дома. В-четвертых, один из наиважнейших плюсов, в УК трудятся специалисты своего дела, поэтому проблемы по незнанию законодательства, процедур и правил исключены. В-пятых, практически исключены непредвиденные затраты,

поскольку в УК заранее создается график работ, а стоимость услуг УК фиксирована. [74]

К минусам авторы относят лишь отсутствие возможности у собственников влиять на выбор управляющей компанией подрядчиков.

Еще одна группа ученых поддерживает позицию Осиной и Накапкина, но к минусам, помимо уже известного, относит уже куда больше положений: УК неохотно предоставляют жильцам отчеты о проделанной работе, следовательно, собственники не всегда полностью осведомлены о расходовании средств; довольно медленная обработка обращений от жильцов, поскольку на обслуживании у УК не один дом (на практике в г. Тюмени у очень крупных УК на обслуживании находится порядка 200-250 домов, у средних около 90-150); оплата за услуги УК по сравнению с ТСЖ куда выше; дополнительные доходы от аренды, размещения рекламы и прочее принадлежат УК; качество содержания дома ниже, чем у ТСЖ, так как у УК на содержании находится не один дом.

Анализ научной литературы на темы управляющих компаний, процесса их деятельности показывает, что ученые едины во мнении относительно деятельности УК, что весьма сложно сказать о ТСЖ. Также анализ показал, что вопросы деятельности ТСЖ гораздо больше привлекают внимание ученых, нежели деятельность УК, что вызывает интерес, поскольку большая часть МКД на данный момент сосредоточилась, как раз-таки, в руках управляющих организаций.

Несмотря на скромную изученность деятельности УК, все же, удалось выявить проблемы, с которыми сталкиваются управляющие организации в своей работе.

Так в своей работе «Проблемы и тенденции развития УК в сфере ЖКХ» Малмыгина К.Ю. называет одну из главных проблем УК – задолженность жильцов перед управляющими компаниями, что в свою очередь приводит к еще одной не менее важной проблеме – большие долги УК перед

ресурсоснабжающими организациями [29]. Незаинтересованность собственников в участии жизни дома тоже не маловажная проблема УК. Согласно законодательству РФ, управляющая компания не может принять решение относительно общего имущества жильцов, а может лишь вынести этот вопрос на общее собрание и представить собранию свое мнение. А так как собственники чаще всего безынициативны, решения, как правило, остаются непринятыми. А винят в этом жильцы впоследствии опять-таки управляющую организацию. Но тут вовсе не ее вина.

К теме жильцов можно отнести еще одну проблему – потребительское и неуважительное, а порой и очень грубое отношение к работникам УК и компании в целом. Собственникам в наше время свойственно считать, что им все вокруг должны, ибо они платят деньги. Собственники относятся к работникам УК, как к прислуге, которая постоянно что-то должна и совершенно не желают что-то слушать, тем более, если им говорят, что ошибку совершили они сами. А самое неприятное, что такое отношение они проявляют и к своему общему имуществу (выставляют мусор на лестничные площадки, выбрасывают окурки с окон и балконов на улицу, портят предметы благоустройства, не посещают собрания и т.д.). Не так давно в одной из УК г. Тюмени произошел неприятный инцидент. Собственник выкинул из окна тлеющий окурочек, который упал на газонокосильщика, который косил траву под окнами дома. Ничего страшного не произошло, но сотрудник компании мог получить травмы. Собственник, разумеется, к ответственности привлечен не был.

Из этой проблемы вытекает подобная – сложности в построении конструктивного диалога между УК и жильцами.

К.Ю. Малмыгина выделяет среди проблем УК проблемы во взаимоотношениях УК и ресурсоснабжающих организаций. Суть ее заключается в том, что из-за задолженности собственников УК не может оплатить поставленные ресурсы и уходит в большие долги перед

ресурсоснабжающими организациями. На практике такие долги могут достигать десятков миллионов рублей. Такую задолженность УК не в силах покрыть своими силами, что приводит к ее банкротству. Выход – заключение прямых договоров между собственниками и ресурсоснабжающими организациями, таким образом, УК значительно снизят свои долги.

Как видно, проблем у управляющих организаций не меньше, чем у жильцов, однако проблемы в корне разные. Источником большинства проблем УК, как ни странно, являются сами собственники, их желание получить все, не делая ничего.

Итак, приведем существенные отличия ТСЖ и УК и разберем, какая же форма управления многоквартирным домом все же самая оптимальная в нынешних условиях развития.

На основании вышеизложенного, делаем выводы:

1. ТСЖ – некоммерческая организация, УК – коммерческая;
2. ТСЖ обслуживает один или несколько смежных домов, УК – не ограниченное количество домов;
3. Все решения в ТСЖ принимаются на общем собрании собственников либо членов правления ТСЖ, в УК все решения принимаются только на общих собраниях собственников.
4. У ТСЖ отсутствует какая-либо материально-техническая база, а главное, знания по управлению и содержанию дома, в УК все это имеется.
5. В ТСЖ и УК требуется включенность собственников в решение вопросов содержания общего имущества.

В итоге, на основании плюсов и минусов каждого из способов управления, их существенных отличий, исследователи пришли к единому мнению о том, что самой оптимальной формой управления домом является создание ТСЖ с последующим заключением договора управления с УК. Это позволит сочетать опыт и знания УК и демократичность в принятии решений ТСЖ.

Поэтому довольно сложно выбрать один из этих способов управления. На деле нет ни одного полноценного и самостоятельного способа управления домом, поскольку у каждого из них есть свои плюсы и минусы.

И при выборе способа управления собственникам просто приходится выбирать наименьшее из зол, выбирать, чем они пожертвуют и что для них первостепенно. А такая ситуация говорит о том, что самоуправление жилым фондом не готово к запуску и нуждается в тщательной проработке. Люди не знают, как самоорганизоваться, как управлять домом, кому доверять. Управляющие компании задавлены несовершенством законодательства и грузом непосильной, и порой, не зависящей от них ответственности. Непосредственное управление вовсе вымирает, так как большей части собственников совершенно безразлично, что происходит с их домом и потому, что сейчас все меньше домов с маленьким количеством квартир. Жильцы искренне считают, что кто-то примет решение или сделает что-то за них.

2.3 ГРАЖДАНСКО – ПРАВОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

На сегодняшний день, к сожалению, рынок жилищно-коммунальных услуг имеет ряд недостатков, вызванных массой проблем от несовершенства нормативно-правовой базы до поведения и неграмотности населения. Данная ситуация приводит к тому, что некоторые управляющие организации закрывают глаза на некоторые свои обязанности, в тоже время собственники, не имея представления о своих правах и обязанностях, ничего не могут с этим поделать.

Анализ законодательства и научной литературы показывает то, что на данный момент у собственников есть 2 варианта защиты своих прав перед УК:

обратиться с заявлением в суд или, если не хочется сразу в суд, то написать жалобу в государственную жилищную инспекцию.

Это на самом деле так, но немного огорчает тот факт, что никто не призывает собственников, в первую очередь, к диалогу с управляющей организацией. Быть может, какую-то проблему удалось бы решить обычным диалогом. Именно такой подход и мешает достичь доверительных отношений между собственниками и управляющими организациями.

В отношении своей деятельности управляющие организации несут несколько видов ответственности:

1. Корпоративную;
2. Материальную;
3. Дисциплинарную;
4. Административную;
5. Гражданско-правовую;
6. Уголовную.

Применительно к собственникам представляет интерес гражданско-правовая ответственность. На основе анализа судебной практики можно выделить перечень ситуаций, за которые предусмотрена гражданско-правовая ответственность УК и ТСЖ:

1. Причинение вреда здоровью;
2. Причинение вреда имуществу;
3. Неисполнение обязанностей по договору;
4. Неверный расчет оплаты жилищно-коммунальных услуг;
5. Неосновательное обогащение;

Как уже упоминалось ранее, не всегда управляющие организации добросовестно выполняют свои обязанности по содержанию многоквартирного дома. Такое отношение довольно часто вызывает конфликты и заставляет собственников обращаться в суд.

Так собственник помещения обратился в суд с иском к управляющей компании о возмещении ущерба, причиненного в результате залива жилого помещения, расходов на оценку ущерба, компенсации морального вреда, оплату услуг представителя. Истец считает, что в данной ситуации управляющей организацией было ненадлежащим образом осуществлено содержание общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация, в свою очередь, отказалась возмещать ущерб в добровольном порядке, ссылаясь на то, что технический осмотр канализационных труб был выполнен (о чем свидетельствовал акт осмотра, представленный в суд) и засорение произошло по вине не выявленного третьего лица, что исключает факт ненадлежащего исполнения управляющей компанией своих обязанностей по содержанию дома. Суды первой и второй инстанции в удовлетворении требований истца отказали, ссылаясь на то, что жильцами указанного дома были нарушены правила пользования канализацией, а также на то, что истец не доказал вину управляющей компании.

Суд кассационной инстанции сослался на то, что согласно законодательству, в обязанности управляющей компании входит поддержание дома в безопасном для проживающих и их имущества состоянии. Более того, согласно Постановлению № 170, управляющая компания должна осуществлять прочистку канализационных труб не реже одного раза в три месяца, договор заключенный с подрядной организацией на выполнение данных работ предусматривал сроки всего раз в полгода, что уже нарушало законодательство и свидетельствовало о ненадлежащем исполнении управляющей организацией своих обязанностей. Других актов о выполнении своих обязанностей УК не представила. В связи с вышеизложенным суд кассационной инстанции решения судов первой и апелляционной инстанций отменил и направил дело на новое рассмотрение.

В данной ситуации УК оказалась ответственна за неправильное использование жильцами канализационных труб (согласно делу, засор

произошел из-за засорения трубы кошачьим наполнителем из силикагеля). Эта ситуация показывает периодическую безвыходность управляющих компаний. Однако, и сама УК в данном случае нарушила правила содержания общего имущества многоквартирного дома, вследствие чего и понесла ответственность. Данная ситуация могла произойти по незнанию руководством УК норм проведения технического осмотра общего имущества дома, либо в целях сэкономить средства на данных услугах. И та, и другая ситуации демонстрируют безответственный подход управляющей компании к выполнению своих обязанностей.

В другом деле собственник обратился в суд с иском о возмещении ущерба, морального вреда, судебных расходов, а также взыскании неустойки. Истец мотивировал свое обращение тем, что его квартира, которая находится на пятом (последнем) этаже, была залита с крыши. В досудебном порядке управляющая компания свою вину не признала и отказалась выплатить ущерб, выставленный собственником согласно отчету, составленному экспертной организацией. Суд, опираясь на ст. 12,15,307,1064, 1082 Гражданского кодекса РФ нашел исковое заявление подлежащим к удовлетворению.

В свою очередь, управляющая компания доказывать свою невиновность не стала. С нее был взыскан ущерб за затопление квартиры, неустойка в размере суммы ущерба, расходы на оплату услуг представителя, за оценку полученного ущерба, за нотариальное оформление доверенности, компенсация морального вреда и штраф за невыполнение требований потребителя в добровольном порядке.

В данной ситуации помимо статей Гражданского кодекса РФ дело рассматривалось в соответствии:

1. с Постановлением Правительства РФ № 491, которое установило, что крыша относится к общему имуществу многоквартирного дома и должна содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ. Также подчеркивало, что управляющие организации, занимающиеся содержанием

общего имущества дома, несут ответственность за ненадлежащее выполнение своих обязанностей;

2. с Постановлением Госстроя № 170, которое подтверждает, что УК должна содержать в исправном состоянии кровлю и защищать ее от протечек;

3. с Законом о защите прав потребителей, предусматривающем начисление неустойки, в случае отказа поставщика услуг выполнять требования потребителя.

В указанной ситуации управляющая компания понесла ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, а именно вовремя не осуществила текущий ремонт кровли многоквартирного дома. Ситуации протечек кровли особенно часто встречаются в летнее время в период дождей, и в весеннее – в период таяния снега. Связано это с высоким износом жилищного фонда и финансовыми проблемами управляющих организаций осуществлять текущий ремонт кровли, которая уже давно требует капитального ремонта.

Ситуации причинения вреда здоровью встречаются реже. Чаще всего такие случаи происходят зимой. Сосульки, сход снега с крыш и гололед являются самыми злободневными проблемами УК и ТСЖ.

Так гражданка обратилась в суд с иском к администрации города, муниципальному казенному учреждению и управляющей организации которых считала виновными в том, что ее ребенок получил вред здоровью средней тяжести во время катания с горки во дворе дома. Это произошло по причине того, что не было установлено специальное ударопоглощающее покрытие, что нарушает требования п. 4.3 ГОСТ р 52301-2013. Муниципальное казенное учреждение (далее – МКУ) свою вину не признало, сославшись на то, что указанный детский комплекс был им передан управляющей компании, которая в последствии занималась его установкой. Однако, в дальнейшем было доказано, что земельный участок, на котором расположена спорная детская площадку к общему имуществу дома не

относится. Более того, было доказано, что при покупке МКУ нескольких детских площадок, которые впоследствии были переданы управляющей организации, в перечне составляющих элементов детского игрового комплекса не были указаны ударопоглощающие покрытия. Между тем, суд так же посчитал МКУ виновным за то, что последнее не проконтролировало установку детского игрового комплекса.

В итоге МКУ было признано судом виновным.

В данной ситуации управляющую организацию спасло то, что земельный участок, на котором был установлен спорный комплекс, к общему имуществу дома не относится, а поэтому, согласно ст. 162 ЖК РФ не находится в зоне ответственности управляющей компании.

Одними из самых распространенных споров в суде являются дела по взысканию задолженности с собственников. На данный момент — это единственный способ добиться погашения задолженности собственников за жилищно-коммунальные услуги.

В таких случаях суд удовлетворяет иски управляющих организаций и обязывает собственника оплатить задолженность. Однако, далее, как правило, возникают проблемы. Встречаются собственники, которые узнав о поданном в суд иске о взыскании задолженности, сразу в добровольно порядке оплачивают ее. Но это, скажем, не очень существенные суммы задолженности. Чаще всего размер этой суммы варьируется от 10 до 50 тысяч рублей.

Самые большие проблемы возникают с погашением задолженности, сумма которой превысила 100 тысяч рублей, а иногда достигла показателя в 400-500 тысяч рублей. Часто управляющие организации сталкиваются с ситуациями, когда суд обязал собственника погасить долги, а последнему платить-то нечем. В таком случае в жилое помещение выезжают приставы и описывают имущество, которое можно списать в счет погашения долга. Но и

тут возникают проблемы. Встречаются квартиры, где и списать нечего, и долг большой. Тут уже никто ничего сделать не может.

К примеру, согласно данным, полученным от директора управляющей компании по управлению жилищным фондом «Заря» города Тюмени Матвеевой Ирины Валентиновны, за период 2018-2019 долги собственников перед УК составили 59 335 906 рублей, из них на сегодняшний день удалось взыскать в судебном порядке 27 891 082 рубля, прекращено производство в связи с невозможностью взыскать задолженность по искам на общую сумму 31 444 824 рубля.

Более того, интересным является тот факт, что на задолженность собственника помещения распространяется срок исковой давности согласно ст. 195 ГК РФ. Многие собственники пользуются этим и многотысячные свои долги не погашают. В связи с этим, у управляющих организаций практически нет возможности взыскать долги с должников.

Но не только у управляющих компаний, а и у самих собственников возникают проблемы с растущими долгами. Не редки случаи, когда жилое помещение находится в долевой собственности у нескольких лиц, но они не проживают вместе. Как правило, на практике, все жилищно-коммунальные услуги оплачивает проживающий в указанном жилом помещении, и, как следствие, возникают долги.

Так собственница обратилась в суд с иском. Она просила определить порядок и размер участия в оплате жилищно-коммунальных услуг, определить порядок оплаты уже имеющейся задолженности и обязать управляющую организацию и расчетно-информационный центр заключить с собственниками отдельные соглашения и выдать документы на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Свое требование собственница мотивировала тем, что жилое помещение находится в долевой собственности у нее и другого собственника. Второй собственник жилищно-коммунальные услуги не оплачивает. Собственница

полностью оплачивает электроэнергию, остальные услуги оплачивает не в полном объеме, в следствие чего и сформировалась задолженность. Со вторым собственником в мирном порядке соглашения достичь не удалось. Поэтому истица просит определить для второго собственника размер оплаты жилищно-коммунальных услуг, и размер оплаты имеющейся задолженности, а управляющую организацию и расчетно-информационные центр выдать отдельно каждому платежные документы. В ст. 158 ЖК РФ сказано, что каждый собственник помещения обязан участвовать в его содержании, а также в содержании общего имущества многоквартирного дома. Статья 247 ГК РФ предусматривает права собственников долевой собственности обратиться в суд, если не достигнуто добровольное соглашение относительно общего имущества. А ст. 249 ГК РФ обязывает каждого собственника в соответствии с его долей участвовать в содержании общего долевого имущества.

Основываясь на вышеизложенном, суд удовлетворил иск собственности частично, а именно в определении порядка и размера участия по оплате жилищно-коммунальных услуг обоих собственников.

Как показывает опыт, лучше собственникам сразу определить порядок оплаты услуг, это поможет избежать больших долгов.

Проблемы возникают не только между сособственниками жилого помещения, но также и между соседями.

Так собственник помещения обратился в управляющую компанию и просил устранить проблему подачи холодного и горячего водоснабжения на кухне. В ходе осмотра управляющая компания выяснила, что соседка в жилом помещении ниже произвела демонтаж врезок холодного и горячего водоснабжения на стояке (относящемуся к общему имуществу МКД) при установке индивидуальных приборов учета, тем самым прекратив подачу холодного и горячего водоснабжение в квартиру выше.

Управляющей компанией было направлено предписание собственнице квартиры с просьбой пустить сотрудников УК в ее жилое помещение для

устранения проблемы. Однако указанные просьбы были проигнорированы. Тогда УК обратилась в суд с требованием пустить сотрудника УК в жилое помещение собственницы.

Согласно ст. 30 ЖК РФ собственник помещения не должен нарушать права и интересы своих соседей, а также правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

Между тем, согласно Правил предоставления коммунальных услуг № 354 исполнитель коммунальных услуг, в данном случае управляющая компания, имеет право требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное с собственником время (но не чаще 1 раза в 3 месяца).

Поскольку ответчик самостоятельно осуществила демонтаж врезок холодного и горячего водоснабжения без согласования с управляющей компанией, чем нарушила права и законные интересы своего соседа, она обязана пустить представителей управляющей компании для устранения данной проблемы. Ответчица в добровольном порядке этого не сделала, на основании чего суд удовлетворил требования управляющей компании и обязал собственницу предоставить доступ в занимаемое ею жилое помещение для восстановления подачи водоснабжения в квартиру этажом выше.

Данная ситуация демонстрирует безответственное отношение собственников помещений многоквартирного дома к общему имуществу МКД, а также к своим соседям. Данная проблема лежит в основе многих спорных ситуаций, возникающих как между соседями, так и между управляющими организациями и собственниками помещений МКД.

Имеют место разногласия между собственниками относительно принятия какого-либо решения, связанного с общим имуществом многоквартирного дома.

В одной из ситуаций собственник обратился с иском к управляющей компании о признании установки на территории дома шлагбаумов незаконной.

Истец ссылаясь на то, что установка данных шлагбаумов ущемляет его права как сособственника общего имущества МКД. Также указывал, что протокол голосования общего собрания оформлен неверно и не может быть принят.

Суд первой инстанции в иске отказал, поскольку решение об установке шлагбаумов было принято на общем собрании собственников, а значит является законным. Поэтому в данном случае истцу следовало обжаловать в суде не установку шлагбаумов, а результаты голосования общего собрания собственников многоквартирного дома.

Более того, общее собрание было организовано по инициативе другого собственника, а, следовательно, управляющая компания в данном случае является ненадлежащим ответчиком.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции поддержал.

Еще одним способом обеспечения гражданско-правового регулирования отношений является присуждение к исполнению обязанности в натуре.

Прокурор обратился в суд от лица собственников к управляющей компании с требованием устранения фактов ненадлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома (повреждение облицовки пандуса, повреждение плитки пола на крыльце, повреждение почтовых ящиков, затопление подвала и т.д.). Истец ссылается на нарушение Правил содержания общего имущества многоквартирных домов и Правил предоставления коммунальных услуг.

Управляющая компания пыталась перекинуть всю ответственность на ТСЖ дома, сославшись на то, что собственники выбрали способом управления

домом ТСЖ, а, следовательно, именно ТСЖ отвечает за ненадлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

Однако, согласно ст. 137 Жилищного кодекса РФ, ТСЖ может заключить договор управления домом с управляющей компаний, что ТСЖ в данной ситуации и сделало.

Указание управляющей компании на то, что в договоре управления отсутствуют существенные условия (указание работ, услуг по управлению домом и предоставлению коммунальных услуг), что позволяет говорить, что договор по факту не заключен, было опровергнуто. Поскольку договор с управляющей компанией был заключен именно на содержание и ремонт общего имущества спорного многоквартирного дома. А все вышеперечисленные работы относятся именно к содержанию общего имущества. Более того, управляющая компания не доказала тот факт, что денежные средства на содержание общего имущества дома ею не взимались.

Следовательно, суд удовлетворил иск прокурора и отклонил жалобу управляющей компании.

Опираясь на вышеизложенное, можно сказать, что содержание общего имущества многоквартирного дома вопрос весьма спорный. Довольно часто противоречия возникают не только между собственниками и управляющими компаниями, но и между соседями. На практике видно, что практически во всех случаях бремя ответственности лежит на управляющей компании. В свою очередь, последней крайне сложно защитить себя, найдя ответственного за произошедшие неполадки, поскольку в некоторых ситуациях это сделать попросту невозможно. При этом также наблюдаются частые случаи халатного отношения УК к своим обязанностям и последующие попытки скинуть с себя вину.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать безопасные, благоприятные и комфортные условия проживания граждан.

ЖК РФ предусматривает три способа выбора управления домом:

- непосредственное управление;
- управление ТСЖ;
- управление управляющей организацией.

Как показывает статистика, самым востребованным способом управления является управление управляющей компанией. Такой способ управления выбрали собственники подавляющего большинства многоквартирных домов. Современные управляющие компании сегодня – это общества с ограниченной ответственностью, предоставляющие только услуги по управлению жилищным фондом или весь комплекс услуг по содержанию жилья.

Основным документом, регулирующим отношения управляющей компании и собственников многоквартирного дома, является договор управления. Он заключается, как правило, на 5 лет.

В своей работе управляющие компании руководствуются требованиями норм жилищного законодательства: постановлениями и распоряжениями Правительства РФ, Федеральными законами, нормативно-правовыми актами субъекта РФ и органов местного самоуправления.

Все, казалось бы, четко и ясно. Однако, на деле в осуществлении своей деятельности управляющие организации сталкиваются с широким перечнем проблем.

Судебная практика показывает, что самое большое количество споров возникает по затоплению жилых помещений собственников из-за ненадлежащего содержания управляющей компанией кровли дома, а также по

взысканию задолженности с собственников за жилищно-коммунальные услуги. В том и ином случаях суды, выносят утвердительные решения.

Следующими по популярности являются споры по оспариванию результатов голосования общего собрания собственников, как правило, это касается распоряжения общим имуществом и переизбранием руководящего органа совета дома или управляющей компании. Анализ практики данных споров показывает, что в большинстве случаев результаты голосования незаконны, так как часты случаи подделки подписей собственников, неверного оформления протокола голосования и отсутствие своевременной осведомленности собственников о предстоящем собрании.

Наряду с ними стоят споры о причинении вреда здоровью, в связи с ненадлежащим содержанием управляющей компанией общего имущества дома. Чаще всего такие случаи происходят зимой из-за наледи на дорогах. Чуть реже летом и связаны с некачественной установкой детских площадок и открытыми канализационными люками.

Здесь же располагаются ситуации порчи имущества собственника сходом снега или сосулек с крыши. В летние и весенние периоды ситуации порчи имущества собственника встречаются гораздо чаще, о чем сказано немного выше.

Чуть реже встречаются ситуации о присоединении части общего имущества дома к собственному имуществу собственника. Такая практика показывает игнорирование собственниками нормы о 100% согласии остальных собственников помещений дома. Такая тенденция вытекает из-за практической сложности реализации указанной нормы, в связи с чем была предложена альтернатива, немного смягчающая условия согласования, но не ограничивающая права других собственников. А именно:

Для практического упрощения осуществления права собственников увеличивать свое имущество за счет общего имущества многоквартирного дома, предлагается воспользоваться аналогией нормы по переводу жилого

помещения в нежилое. Согласно законодательству, жилое помещение можно перевести в нежилое:

3. В доме имеется более одного подъезда – большинством голосов от общего числа принимающих участие в собрании собственников при условии, что «за» проголосовали собственники помещений, в подъезде которого находится спорное помещение, обладающие большинством голосов от общего числа таких собственников, принимающих участие в собрании. Также «за» должны проголосовать собственники всех жилых помещений смежных со спорным помещением.

4. В доме один подъезд – большинством голосов от общего числа собственников, принявших участие в собрании.

В соответствии с этим, предлагается право распоряжения общим имуществом дома поподъездно, а именно:

3. В случае наличия одного подъезда в доме – 100% голосов собственников.

В случае наличия в доме более одного подъезда – 100% голосов собственников помещений подъезда, в котором находится спорное помещение и двумя третями голосов от общего числа, принимающих участие в собрании собственников

В последние месяцы стали встречаться ситуации обращений ресурсоснабжающих организаций к управляющим компаниям по взысканию задолженностей за коммунальные услуги. Даная ситуация порождена введением права собственников заключать прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями, для чего УК вынуждены расторгать договор. И, как следствие, обязаны выплатить все долги собственников перед поставщиками ресурсов. На данный момент такая ситуация ставит под угрозу существование управляющих компаний, так как взыскание такого размера долгов приводит их к банкротству. В данном переходном состоянии

государству следует оказать управляющим компаниям поддержку, дабы сохранить один из введенных им же способов управления домом.

Помимо вышеперечисленных сфера жилищно-коммунального хозяйства загибается от, казалось бы, не столь существенных, но очень важных проблем: равнодушие и безынициативность населения, неготовность и нежелание собственников взять на себя ответственность и финансовое бремя по содержанию общего имущества многоквартирного дома, недоверие и отсутствие диалога между УК и собственниками помещений, пагубное влияние средств массовой информации на репутацию управляющих организаций.

Эти и остальное множество проблем необходимо решать, если мы хотим достичь гармонии и выполнимости обязанностей.

Для начала нужно перестать терроризировать управляющие компании посредством СМИ. Зачастую обвинения в их адрес совершенно необоснованные и даже лживые. Гораздо продуктивнее будет призывать собственников к общению с их управляющими организациями и решать проблемы сообща.

Регулирование процесса деятельности по содержанию домов стоит начать с корректировки законодательства Российской Федерации, а именно посредством введения ответственности собственников за нарушение обязанностей по надлежащему содержанию принадлежащего им на праве общей долевой собственности общего имущества в многоквартирном доме.

Организовать реализацию права ресурсоснабжающих организаций приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных ресурсов злостным неплательщикам. Если это невозможно сделать в правовом порядке, сделать это в технологическом порядке.

Европейский опыт показывает, что самоорганизация возможна. Но для нашей страны это означает перелом в устоявшихся взглядах и отношениях в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Инициатором и рычагом воздействия в ЖКХ являются собственники помещений многоквартирных домов. А, следовательно, именно с них необходимо начинать реформу исследованных отношений. С их отношения к этой ситуации. Формировать в них инициативность и интерес к происходящему, организовывать учебные классы для желающих разобраться в процессе осуществления деятельности по содержанию общего имущества МКД. Закладывать в них понимание, что начинается с них самих. Что ничего не будет хорошо и в порядке, пока они сами не начнут относиться бережно к имуществу и уважительно к людям, которые пытаются им помочь. На основании вышеизложенного предлагается ввести в высших учебных учреждениях дисциплину под названием «Деятельность по осуществлению управления и содержания многоквартирного дома», где еще молодым ребятам расскажут в будущем очень важную для них информацию: где платить за жилищно-коммунальные услуги, у кого спрашивать разъяснения по размеру начисленных платежей, какое имущество дома принадлежит собственникам и как можно им распоряжаться, что делать, если обнаружен дефект в работе управляющей организации (стоит ли не выяснив ситуацию идти с жалобой в вышестоящую службу, или лучше сначала обратиться непосредственно в управляющую организацию), куда обращаться, если построить диалог с управляющей организацией все же не получилось, как бороться с соседями-грязнулями и соседями-должниками, какие проблемы с сфере жилищно-коммунального хозяйства присутствуют на момент изучения предмета и как сами собственники могут повлиять на их скорейшее решение. При этом, для более полного ее изучения данную дисциплину следует принимать в форме экзамена без права сдачи автоматом. Более того, помимо теоретиков в лице кандидатов наук и профессоров, следует привлекать к участию в обучающем процессе практиков в лице директоров управляющих компаний, председателей ТСЖ, обладающих необходимыми знаниями в сфере

управления и содержания домов, судей, рассматривающих спорные ситуации ЖКХ в судах.

Возможно, формирование знаний о ЖКХ таким образом позволит сформировать у людей понимание происходящего и даже если не желание что-то менять, то хотя бы понимание, что делать не нужно, чтобы не усугублять все еще больше.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

ИСТОЧНИКИ:

1. Конституция Российской Федерации : от 12 декабря 1993 г. : с уч. Поправок от 21.07.2014 № 11-ФКЗ // Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 31. – Ст. 4398;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации : от 30 ноября 1994 г., № 51-ФЗ : ред. от 18.07.2019 г. // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301;
3. Жилищный кодекс Российской Федерации : от 29 декабря 2004 г., № 188-ФЗ : ред. от 26.07.2019 г. // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1. – Ст. 14;
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации : от 29.12.2004 г., № 190-ФЗ : ред. от 02.08.2019 г. // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1. – Ст. 16;
5. О защите прав потребителей : закон РФ от 7 февраля 1992 г., № 2300-1 : ред. от 18.07.2019 г. // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 3. – Ст. 140;
6. 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 : ред. от 15.12.2018 г. // Собрание законодательства РФ. – 2006. - № 34. – Ст. 3680;

7. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов : постановление Правительства от 6 мая 2011 г., № 354 : ред. от 13.07.2019 г. // Собрание законодательства РФ. – 2011. - № 22. – Ст. 3168;

8. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда : постановление Госстроя от 27 сентября 2003 г., № 170. // Собрание законодательства РФ. – 2003. - № 214 (дополнительный выпуск);

9. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений : постановление Госстроя от 29.12.1973 г., № 279. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке;

10. О регулировании отношений в Тюменской области : закон Тюменской области от 5 июля 2000 г., № 197 : ред. от 13.02.2019 г. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке;

11. Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области на 2015-2044 годы : распоряжение Правительства Тюменской области от 15 декабря 2014 г., № 2224-рп : ред. от 01.07.2019 г. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке;

12. Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области 2018-2020 годов : распоряжение Департамента жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области от 30 августа 2017 г., № 08-Р : ред. от 01.10.2019 г. – Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке;

13. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 от 2004 г. : ред. от 01.01.1970 г. - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке;

Материалы правоприменительной практики:

14. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 14.01.2019 по делу № 33-96/2019 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/38441957> (дата обращения: 02.11.2019).

15. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 12.02.2019 по делу № 2-399/2019 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/40052167> (дата обращения: 02.11.2019).

16. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 20.12.2018 по делу № 2-7921/2018 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/38110381> (дата обращения: 02.11.2019).

17. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 14.11.2018 по делу № 2-7950/2018 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/37445587> (дата обращения: 02.11.2019).

18. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 01.10.2018 по делу № 2-7304/2018 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/36711716> (дата обращения: 02.11.2019).

19. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 05.10.2016 по делу № 33-6086/2016 // Судебные решения. - <http://судебныерешения.рф/20755853> (дата обращения: 02.11.2019).

20. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 24.01.2019 по делу № 2-922/2019 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/39410058> (дата обращения: 03.11.2019).

21. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 29.01.2018 по делу № 33-198/2018 //

Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/33380805> (дата обращения: 03.11.2019).

22. Заочное решение Ленинского районного суда города Тюмени от 25.01.2018 по делу № 2-1222/2018 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/32572065> (дата обращения: 03.11.2019).

23. Решение Центрального районного суда города Тюмени от 11.01.2018 по делу № 2-1099/2018 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/31790236> (дата обращения: 04.11.2019).

24. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 22.01.2018 по делу № 2-726/2018 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/32572472> (дата обращения: 04.11.2019).

25. Решение центрального районного суда города Тюмени от 25.12.2017 по делу № 2-7627/2017 // Судебные решения. – URL: <http://судебныерешения.рф/31370718> (дата обращения: 04.11.2019).

26. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 11.12.2017 по делу № 33-7065/2017 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/31095096> (дата обращения: 04.11.2019).

27. Решение Центрального районного суда города Тюмени от 05.05.2017 по делу № 2-1492/2017 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/27665993> (дата обращения: 04.11.2019).

28. Решение Центрального районного суда города Тюмени от 27.04.2017 по делу № 2-2067/2017 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/27665644> (дата обращения: 04.11.2019).

29. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 05.10.2016 по делу № 33-6086/2016 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/20755853> (дата обращения: 06.11.2019).

30. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 25.01.2016 по делу №33-495/2017 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/25912539> (дата обращения: 06.11.2019).

31. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 09.01.2017 по делу № 33-221/2017 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/24078414> (дата обращения: 06.11.2019).

32. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 10.10.2016 по делу № 33-6592/2016 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/20863025> (дата обращения: 07.11.2019).

33. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 11.04.2016 по делу № 33-2393/2016 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/15046962> (дата обращения: 07.11.2019).

34. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 16.03.2016 по делу № 33-1633/2016 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/14221994> (дата обращения: 07.11.2019).

35. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 15.11.2018 № 2-7943/2018 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/37468011> (дата обращения: 07.11.2019).

36. Решение Тобольского городского суда Тюменской области от 16.10.2019 по делу № 2-552/2019 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/46286063> (дата обращения: 05.11.2019).

37. Определение Ленинского районного суда города Тюмени от 02.10.2019 по делу №2-6949/2019 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/45946804> (дата обращения: 01.11.2019).

38. Решение Тобольского городского суда Тюменской области от 30.09.2019 по делу №2-1249/2019 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/45900730> (дата обращения: 01.11.2019).

39. Решение Калининского районного суда города Тюмени от 26.09.2019 по делу №2-4800/2019 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/45855752> (дата обращения: 02.11.2019).

40. Решение Калининского районного суда города Тюмени от 24.09.2019 по делу №2-4007/2019 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/45813152> (дата обращения: 01.11.2019).

41. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 06.08.2019 по делу № 2-5656/2019 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/45040979> (дата обращения: 30.10.2019).

42. Решение Калининского районного суда города Тюмени от 10.09.2019 по делу №2-4401/2019 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/45599847> (дата обращения: 30.10.2019).

43. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 20.05.2019 по делу № 2-1051/2019 // Судебные решения РФ. - URL: <http://судебныерешения.рф/43594128> (дата обращения: 30.10.2019).

44. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 14.11.2018 по делу № 2-7950/2018 // Судебный решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/37445587> (дата обращения: 15.10.2019).

45. Решение Центрального районного суда города Тюмени от 19.07.2018 по делу № 2-4226/2018 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/36423156> (дата обращения: 20.10.2019).

46. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 21.05.2018 по делу № 33-2873/2018 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/34226883> (дата обращения: 15.10.2019).

47. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 07.03.2018 по делу № 2-1196/2018 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/33035585> (дата обращения: 10.10.2019).

48. Решение Абатского районного суда Тюменской области от 19.02.2018 по делу № 2-3/2018 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/32673538> (дата обращения: 01.11.2019).

49. Решение Центрального районного суда города Тюмени от 05.05.2017 по делу № 2-1492/2017 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/27665993> (дата обращения: 23.10.2019).

50. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 13.09.2017 по делу № 11-331/2017 // Судебные решения РФ. – URL: <http://судебныерешения.рф/29340837> (дата обращения: 24.10.2019).

ЛИТЕРАТУРА:

51. Алферина О.Н. Развитие товариществ собственников жилья в России: проблемы и перспективы / О.Н. Алферина // Журнал «Современные проблемы науки» № 6 / О.Н. Алферина. – 2014. – URL: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=16313> (дата обращения: 15.08.2019).

52. Андреева Л.А. Правовое положение товариществ собственников жилья (коллизия норм) / Л.А. Андреева // «Вопросы современной юриспруденции»: сборник статей по материалам XLVII международной научно-практической конференции / Л.А. Андреева. – Новосибирск: СибАК, 2015. - URL: <https://sibac.info/conf/law/xlvii/41347> (дата обращения: 03.09.2019).

53. Баранов В.А., Петюкова О.Н. Правовое обеспечение системы государственного жилищного надзора в Российской Федерации: монография / В.А. Баранов, О.Н. Петюков. – Москва: «Проспект». – 2015. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=26389588> (дата обращения: 02.09.2019).

54. Береговая Т.А. Актуальные вопросы частноправового и публично-правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами / Т.А. Береговая – 2017. - Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – Режим доступа: по подписке;

55. Борисова Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России / Е.И. Борисова // Журнал «Вопросы государственного и муниципального управления» № 3/Е.И. Борисова. – 2014. С. 177-200. – URL: <https://vgmu.hse.ru/data/2014/10/03/1100343401/%D0%91%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0.pdf> (дата обращения: 20.09.2019).

56. Борисова К.В., Соколова С.А. Проблемы жилищно-коммунального хозяйства как индикатор состояния общества / К.В. Борисова, С.А. Соколова // Журнал «Фундаментальные исследования» № 11 (часть 4)/К.В. Борисова, С.А. Соколова. – 2017. – С. 870-874. – URL: <https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=41271> (дата обращения: 10.09.2019).

57. Воронцова Е.Б. Правовая характеристика договора управления многоквартирным домом / Е.Б. Воронцова // Журнал «Юриспруденция»/Е.Б. Воронцова. – 2010. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/pravovaya-harakteristika-dogovora-upravleniya-mnogokvartirnym-domom> (дата обращения: 01.10.2019).

58. Гонгало Б.М. Гражданское право: Учебник / Б.М. Гонгало. – т. 2. – М.: Статут. – 2017 – URL: - http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/gongalo_bm_grazhdanskoe_pravo_t2 //;

59. Казакевич Н.Ф. Договор управления многоквартирным домом // Журнал «Молодой ученый» / Н.Ф. Казакевич. – 2016. - № 25. – С. 279-281. – URL <https://moluch.ru/archive/129/35664/> (дата обращения: 23.10.2019).

60. Казакевич Н.Ф. Особенности и способы управления многоквартирным домом // Журнал «Молодой ученый» / Н.Ф. Казакевич. – 2016. - №25. – С. 476-479.

61. Каменский А.Н. Становление жилищно-коммунального хозяйства в России (1649-1989) // Ленинградский юридический журнал / А.Н. Каменский. – 2015. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/16437120>;

62. Кицай Ю.А. Ответственность управляющих компаний среди прочих субъектов сферы ЖКХ / Ю.А. Кицай // Международный журнал «Теория и практика общественного развития» № 4 / Ю.А. Кицай.- 2010. С. 79.- URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otvetstvennost-upravlyayuschih-kompaniy-sredi-prochih-subektov-sfery-zhkh> (дата обращения: 05.09.2019).

63. Кицай Ю.А. Реформирование правового регулирования отношений в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями / Ю.А. Кицай // Международный журнал «Baikal Research Journal» №4 / Ю.А. Кицай.- 2012. С. 71 (дата обращения: 05.09.2019).

64. Кицай Ю.А. Ответственность управляющих компаний среди прочих субъектов сферы ЖКХ / Ю.А. Кицай // Международный журнал «Теория и практика общественного развития» / Ю.А. Кицай. – 2010. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otvetstvennost-upravlyayuschih-kompaniy-sredi-prochih-subektov-sfery-zhkh> (дата обращения: 05.09.2019).

65. Кицай Ю.А. Роль управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве: зарубежный и отечественный опыт / Ю.А. Кицай // Международный журнал «Теория и практика общественного развития» / Ю.А. Кицай. – 2012. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-upravlyayuschih-kompaniy-v-zhilischno-kommunalnom-hozyaystve-zarubezhnyu-i-otechestvennuu-opyt> (дата обращения: 05.09.2019).

66. Королева Е.Ю. Новые формы управления многоквартирными домами // Журнал «Проблемы экономики и менеджмента» / Е.Ю. Королева. –

2014. – URL - <https://cyberleninka.ru/article/n/novye-formy-upravleniya-mnogokvartirnymi-domami> (дата обращения: 10.09.2019).

67. Курманбаев М.М. Ханжина И.Ю. Лицензирование управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства / М.М. Курманбаев, И.Ю. Ханжина // Научный форум: Экономика и менеджмент: сб. ст. по материалам I междунар. науч-практ. конф. - № 1(1). – М.: Изд «МЦНО». – 2016. – С. 18-23.

68. Кутюков Д.В. Лицензирование как способ государственного регулирования деятельности индивидуального предпринимателя // Журнал «Предпринимательство» / Д.В. Кутюков. – 2010. - №4. – С. 99-103.

69. Масленникова Л.В. Жилищное право Российской Федерации: учебное пособие (часть I) / Л.В. Масленникова. – Краснодар: КубГАУ. – 2016. – URL: <https://kubsau.ru/upload/iblock/b84/b84adf9d8291934225dc89f168795146.pdf> (дата обращения: 20.08.2019).

70. Масленникова Л.В., Копыл Ю.В. Лицензирование деятельности управляющих организаций / Л.В. Масленникова, Ю.В. Копыл // Научный журнал КубГАУ / Л.В. Масленникова, Ю.В. Копыл. – 2015. - № 107 (03). – С. 939.

71. Малмыгина К.Ю. Проблемы и тенденции развития управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства / К.Ю. Малмыгина // Журнал «Молодой ученый № 17 / К.Ю. Малмыгина. – 2018. – С. 194-197. – URL: <https://moluch.ru/archive/203/49755/> (дата обращения: 05.10.2019).

72. Мишуриных К.Е. Управление собственностью на примере товарищества собственников жилья (ТСЖ) / К.Е. Мишуриных // Журнал «Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена / К.Е. Мишуриных. – 2010. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-sobstvennostyu-na-primere-tovarischestva-sobstvennikov-zhilya-tszh> (дата обращения: 20.08.2019).

73. Осина М.С., Накапкин В.В. Формы управления многоквартирными домами: плюсы и минусы // Общественные и экономические науки. Студенческий научный форум: электр. сб. ст. по мат. XVI междунар. студ. науч.-практ. конф. / М.С. Осина, В.В. Накапкин. – 2019. - №5 (16). – URL - https://nauchforum.ru/archive/SNF_social/5%2816%29.pdf (дата обращения: 10.09.2019).

74. Тютюник О.Д. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами / О.Д. Тютюник // Вестник научных конференций / О.Д. Тютюник. – 2015. – № 3-6 (3). – С. 151-152.

75. Шохин В.Е. ТСЖ или управляющая компания / В.Е. Шохин // Журнал «Economics» / В.Е. Шохин. – 2016. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tszh-ili-upravlyayuschaya-kompaniya> (дата обращения: 06.10.2019).

76. Якубовская О.Ю. проблемы организации и функционирования ТСЖ / О.Ю. Якубовская // Журнал «Российское предпринимательство» / О.Ю. Якубовская. – 2004. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problems-organizatsii-i-funktsionirovaniya-tszh> (дата обращения: 20.08.2019).

**Перечень и периодичность выполнения работ по содержанию
многоквартирного дома**

Содержание МКД		Перечень работ	Периодичность выполнения
Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и помещений	Техническое обслуживание конструктивных элементов	<p>Плановые осмотры:</p> <p>общие (осмотр здания в целом, включая инженерное оборудование),</p> <p>частичные (осмотр отдельных элементов).</p> <p>Внеочередные (внеплановые) осмотры</p> <p>Устранение мелких дефектов, неисправностей</p>	<p>2 раза в год (весной и осенью)</p> <p>специализированными организациями по мере необходимости</p> <p>после явлений стихийного характера (обильных дождей, снегопадов, ураганных ветров и т.д)</p> <p>по мере необходимости</p>
	Техническое обслуживание системы электроснабжения		
	Техническое обслуживание системы водоснабжения и водоотведения		
	Техническое обслуживание системы горячего водоснабжения и отопления		
	Техническое обслуживание системы газоснабжения		
Содержание мест общего пользования	Уборка мест общего пользования	Обметание окон, подоконников, отопительных приборов Обметание стен	Не реже 1 раза в 5 дней Не менее 2 раз в месяц

		Мытье	Не реже 1 раза в месяц
	Уборка мусоропровода	Уборка, мойка, дезинфекция загрузочных клапанов, осмотр, устранение засоров; Планово-предупредительный ремонт	Постоянно 1 раз в 5 лет
Содержание придомовой территории	Уборка земельного участка	Летняя уборка (подметание, мойка или поливка)	В зависимости от класса территории: 1 кл. – 1 раз в 2 суток 2 кл. – 1 раз в сутки 3 кл. – 2 раза в сутки
		Зимняя уборка (сдвигание снега, обработка ПГМ)	В зависимости от класса территории: 1 кл. – 1 раз в 3 суток 2 кл. – 1 раз в 2 суток 3 кл. – 1 раза в сутки
		Очистка урн от отходов	1 раз в сутки
	Озеленение	Удаление сухих, аварийных ветвей и деревьев. Обрезка формовочная, омолаживающая.	По мере необходимости, при наличии разрешения.
	Содержание лифтеров	Специализированная организация	Непрерывно

Содержание лифтового оборудования	Текущий ремонт лифтового оборудования	обеспечивает соблюдение ФЗ и нормативных актов, укомплектованность штата работников, производственный контроль за соблюдением требований пром. безопасности, мероприятия по локализации аварий, техническое освидетельствование	
	Техническое освидетельствование лифтов		
Аварийно- диспетчерское обслуживание		Круглосуточный, бесперебойный прием и обработка обращений граждан; локализация и устранение аварий	Постоянно
Текущий ремонт	Текущий ремонт конструктивных элементов	Восстановление работоспособности отдельных элементов; Косметический ремонт мест общего пользования	По мере необходимости 1 раз в 3-5 лет
	Текущий ремонт системы электрообеспечения	Восстановление работоспособности отдельных элементов	По мере необходимости для восстановления работоспособности отдельных элементов

	Текущий ремонт системы водоснабжения и водоотведения	Восстановление работоспособности отдельных элементов	По мере необходимости для восстановления работоспособности отдельных элементов
	Текущий ремонт системы горячего водоснабжения и отопления	Восстановление работоспособности отдельных элементов	По мере необходимости для восстановления работоспособности отдельных элементов
	Текущий ремонт системы газоснабжения	Восстановление работоспособности отдельных элементов	По мере необходимости для восстановления работоспособности отдельных элементов
	Внешнее благоустройство	Установка/замена адресного хозяйства, табличек с нумерацией подъездов, квартир, установка флагодержателей	По мере необходимости