**Реферат**

Управление жилыми домами, многоквартирный жилой дом, собственники помещений, право собственности, товарищество собственников жилья, общее имущество, общее собрание собственников многоквартирного дома, решение общего собрания, очное голосование, заочное голосование, доля собственника в общем имуществе

Актуальность темы исследования:

С началом действия Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в жилищном праве были созданы правовые институты управления многоквартирными домами, появились новые правовые принципы регулирования отношений, возникающих между собственниками помещений в многоквартирном доме по поводу управления и содержания общего имущества многоквартирного дома. Законодателем преследовалась цель создать правовой механизм, который способен был регулировать правоотношения собственников помещений многоквартирного дома.

Объект исследования:

Правовой институт непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме.

Цель работы:

Определить отличия и характерные особенности функционирования института непосредственного управления собственниками многоквартирного дома от других институтов (форм) управления многоквартирным домом;

Определить круг проблем и способы разрешения проблем возникающих в процессе управления многоквартирными домами.

Метод выполнения работы: общенаучные методы (системный, логический, исторический, аналитический, метод классификации и др.); частнонаучные методы (комплексного анализа в сравнении с иными правовыми феноменами, формально-юридического толкования, межотраслевой метод исследования и др.).

**Введение**

Появившаяся не так давно, новая правовая база в жилищном праве Российской Федерации, создала новые правовые институты. С началом действия Жилищного кодекса Российской Федерации, с 1 марта 2005 года, в жилищном праве появились институты управления многоквартирными жилыми домами. Одним из проблемных направлений за последние шесть лет, стал институт непосредственного управления многоквартирными домами собственниками таких домов. Шести летний срок действия этого института, не дал результата решения множества правовых проблем. При создании институтов управления многоквартирными домами, законодатель пытался решить комплекс проблем в жилищном праве. После передачи жилых помещений, в собственность гражданам, по договорам приватизации, оставалась не решённой проблема ветшающего частного жилищного фонда. При создании институтов управления многоквартирными домами, преследовалась цель создать правовой механизм, который способен был регулировать правоотношения в нутрии группы собственников помещений многоквартирного дома, дав возможность свободно распоряжаться и пользоваться общей собственностью такого дома.

Однако при существовании нескольких способов управления многоквартирными домами, способ непосредственного управления собственниками многоквартирного дома, не имеет чёткого механизма реализации правомочий и исполнения обязанностей собственников общего имущества в доме, что препятствует их полноценному и эффективному осуществлению. Это вызывает множество проблем при осуществлении непосредственного способа управления многоквартирными домами, собственниками помещений.

Целью дипломной работы стоит: найти характерные особенности, отличия функционирования института непосредственного управления собственниками многоквартирного дома от других институтов (форм) управления многоквартирным домом.

Определить круг проблем и способы разрешения проблем возникающих в процессе управления многоквартирными домами

Задача дипломной работы:

* изучить появление и изменение правового института непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений;
* представить исчерпывающие сведения о правах и обязанностях, возникающих у собственников помещений на общее имущество многоквартирного дома;
* исследовать порядок организации и компетенцию органа управления многоквартирного дома;
* исследовать разные способы управления многоквартирными домами; сделать сравнительный анализ сходств и отличий способов управления;
* определить перечень проблем и причины их возникновения;
* предложить вариант решения проблемы реализации правомочия и исполнения обязанностей собственников общего имущества в многоквартирном доме.

Это позволит понять принципы регулятивного воздействия правовых норм, позволит понять, процедурные правила функционирования этого правового института, заострив внимание на ключевых моментах деятельности института непосредственного управления собственниками многоквартирными домами, распределение долей в общем имуществе, порядок организации и проведения общего собрания, являющегося органом управления многоквартирного дома, правила при которых принятые решения собственников являются обязательны для исполнения всем участникам такого правоотношения.

В ходе написания дипломной работы использовались работы учёных, проводивших исследования правового института права общей собственности в Российской Федерации:

– публикация в периодическом издании Пысина Г.А. О защите прав собственников жилья;

– порнографическое издание Матиящук С.В. «Плата за жилье: механизм правового регулирования»;

– публикацию в периодическом издании Гутор С «Содержание общего имущества многоквартирного дома управляющей организацией»;

– публикацию в периодическом издании учёных юристов Васькин В.В., Мустафин Р.Р. «К вопросу об оформлении права собственности на земельный участок под многоквартирным домом».

При изучении материала по теме были использованы монографические исследования посвящённые ряду вопросов в сфере управления многоквартирными домами, посвящены работы ученых: В.В. Андропова, Т.А. Борзенковой, И.А. Дроздова, И.Б. Миронова, С.Г. Певницкого, В.Д. Рузановой, Д.Б. Савельева, В.А. Фогеля, Е.А. Чефрановой и др.;

В дипломной работе использовались материалы из диссертационного исследования Марковой И.В. «Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника».

Монографическое исследование: Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения.

В написании дипломной работы использовались, исследования в сфере правового регулирования отдельных способов управления многоквартирными домами, проводимые такими учёными как:

Диссертационное исследование Михайлов В.К. «Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом».

О.Е. Жульева, В.К. Михайлов, А.В. Попов, обобщённые результаты их исследований были размещены в Вестнике Московского адвокатского центра. При написании дипломной работы так же было использовано доктринальное толкование норм права учёных юристов: А.Б. Барихина, А.А. Титова.

Однако при столь значительном внимании учёных к теме управление многоквартирными домами, остается множество не решённых проблем в правовом институте непосредственного управления многоквартирными домами собственниками таких домов.

многоквартирный право собственник помещение

**1. Правовые основы института непосредственного управления многоквартирным домом**

**1.1 Исторический этап развития и становления института непосредственного управления МКД, в России**

Появление института непосредственного управления многоквартирным домом в Российской Федерации стало возможно с появлением разных форм собственности. Нормы устанавливающие разные формы собственности появились в Российском праве, с принятием Конституции Российской Федерации от 12 декабря 1993 года, Гражданского кодекса, части первой от 30 ноября 1994 года 4. Однако этих норм длительное время, около десяти лет, до вступления в действие Жилищного кодекса РФ, было недостаточно для воплощения права пользования и распоряжения своей и общей собственностью в многоквартирном доме, таких как решение судьбы многоквартирного дома в целом:

– текущего и капитального ремонта;

– реконструкции, распоряжение и использование общим имуществом, и помещениями; право передавать в доверительное управление общего имущества многоквартирного дома, не нарушая при этом права других собственников многоквартирного дома.

Необходимость появления института непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений возникла с момента появления права собственности на помещения в многоквартирном жилом доме.

Диспозитивное право собственности на объекты вещных прав, появилось в России 6 марта 1990 года, с началом действия закона «О собственности в СССР».

Однако данный закон не давал четкого разделения форм собственности по субъектам, нарушая при этом равноправие субъектов права собственности. В данном законе отсутствовал такой субъект как муниципальное образование, понятие юридического лица отсутствовало, вместо данного субъекта использовалось понятие коллективная собственность.

Имея существенные недостатки этот закон действовал несколько месяцев и утратил силу в связи с принятием 24.12.1990 Закона РСФСР №444–1 «О собственности в РСФСР».

Нормы закона «О собственности в РСФСР» приобрели более современный вид, так нормы содержащиеся в ст. 2 закона «О собственности в РСФСР» получили своё развитие в нормативно правовых актах Российской Федерации. Прежде всего в Конституции Российской Федерации в п. 2 ст. 8 (В Российской Федерации признаётся и защищается равным образом частная, государственная, муниципальная и иные Формы собственности). Нормы этой статьи, с некоторыми изменениями в формулировке, в последствии были внесены в ст. 209 «Содержание права собственности» Гражданского Кодекса РФ.

Для реализации права собственности на жилые помещения 4 июля 1991 года был принят закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» №1541–1. В преамбуле этого закона были определены цели:

«Настоящий Закон устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищного фонда на территории РСФСР, определяет правовые, социальные и экономические основы преобразования отношений собственности на жилье.

Целью Закона является создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также улучшения использования и сохранности жилищного фонда.

Вступление в права собственности на жилье дает гражданам возможность эффективно вкладывать свои средства, осуществлять накопление недвижимой собственности, выступать с ней на рынке недвижимости, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильем».

Закон «О приватизации жилищного фонда РСФСР» приобрёл некоторые правовые норы, содержащиеся в законе «О собственности в РСФСР», корреспондируя следующие принципы:

– осуществление права собственности не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов других лиц;

– имущество может принадлежать на праве общей собственности одновременно нескольким лицам, владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в общей собственности, осуществляются по соглашению всех собственников в соответствии с законом.

Таким образом, нормы гражданского права развили нормы жилищного законодательства. Одним из первых изменений в жилищном законодательстве произошли в Жилищном кодексе РСФСР, но в связи с тем что Жилищный кодекс РСФСР имел жёсткую структуру правовых норм, и имел иные цели и задачи правового регулирования, законодателю удалось в данный нормативно-правовой акт внести несколько редакций.

Одна из редакций Жилищного кодекса РСФСР, предоставила право собственникам жилых помещений в полностью приватизированном доме самостоятельно определять организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования.

Однако не имея возможности подвергнуть Жилищный кодекс РСФСР изменениям, отвечающим новым социально – экономическим условиям, при становлении различных форм собственности начала 90-х годов. Законодателем 24 декабря 1992 был принят закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», этот нормативно-правовой акт расширил норму содержащуюся в абзаце 3, ст. 147 Жилищного кодекса РСФСР, предоставив право участвовать населению в управлении жилищным фондом. В ст. 5 закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики», появилась норма следующего содержания:

«Граждане, неправительственные, общественные организации и иные добровольные объединения нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства с целью защиты своих экономических и социальных прав и интересов, участвовать в выборе эксплуатационных и ремонтных организаций». Эта норма позволила всем гражданам по месту жительства осуществлять управление своим жилищным фондом. Эта норма положила начало развития института непосредственного управления многоквартирным домом в жилищном праве.

В этом же законе появилось новое понятие «кондоминиум» – товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах организованное для совместного владения и пользования общего имущества входящего в состав многоквартирного дома, определив в ст. 9 этого закона, полномочия общественной не коммерческой организации.

В последующей редакции закона «Об основах федеральной жилищной политики» от 21.04.1997 №68-ФЗ», понятие Кондоминиум стало иметь другое значение, это понятие стало обозначать единый комплекс недвижимого имущества находящегося у собственников помещений в жилом многоквартирном доме, так же в редакции этого закона появилось ещё одно понятие «Товарищество собственников жилья», эти изменения произошли после принятия ряда Федеральных законов регулирующих нормы гражданского права и развивающих нормы жилищного права, и после принятия Конституции Российской Федерации.

Так же после принятия Конституции Российской Федерации, появились новые конституционные нормы, стали развивать нормы гражданского права и нормы жилищного права.

1 января 1995 года вступила в действие, часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) . ГК РФ вводит понятия необходимые жилищному праву, в их число входят: многоквартирный жилой дом, общее имущество собственников многоквартирного дома и его состав, товарищество собственников жилья.

Статья 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее «ГК РФ» устанавливает перечень имущества, которое принадлежит на праве общей долевой собственности, собственникам квартир в многоквартирном доме. К общему имуществу отнесено – «несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Это имущество является не отчуждаемым».

Понятию «Товарищество собственников жилья», в ст 291 ГК РФ даётся чёткое определение, и толкование цели образования этой некоммерческой организации. Однако норм регулирующих процедуру и правовую основу деятельности «Товарищества собственников жилья», в законе «Об основах федеральной жилищной политики» и в «Гражданском кодексе Российской Федерации» не содержалось. Для этой цели, спустя некоторое время после начала действия первой части Гражданского кодекса Российской Федерации, был принят Федеральный Закон №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья».

В этом федеральном законе появилось множество правовых норм, которые стали в последствии правовой основой для института непосредственного управления многоквартирным домом.

**1.2 Современный этап развития института непосредственного управления многоквартирным домом**

Как уже говорилось выше, закон от 24 Декабря 1992 «Об основах федеральной жилищной политики» неоднократно подвергался редакциям, заменяя своей нормативной базой Жилищный кодекс РСФСР. Однако наступил момент, когда появилась необходимость, весь объём накопившихся правовых норм в жилищном законодательстве объединить в один нормативно правовой акт. Основанием для этого послужила устаревшая структура Жилищного кодекса РСФСР, не позволяя внести в него появившиеся, новые институты жилищного права, в связи с этим обстоятельством 29 декабря 2004 года был принят Федеральный закон «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ.

Этот Федеральный закон вводил в действие новый жилищный кодекс в Российской Федерации, отменяя при этом действие и признаёт утратившими силу множества нормативно – правовых актов Российской Федерации принятых ранее, в их число попали выше перечисленные нормативные и нормативно-правовые акты:

– Жилищный кодекс РСФСР;

– статьи 3, 9, 10 и раздел III Закона Российской Федерации №1541–1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;

– закон Российской Федерации №4218–1 «Об основах федеральной жилищной политики»;

– федеральный закон №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»;

Федеральный закон «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» внёс изменения во многие нормативно-правые акты Российской Федерации:

– в пункте 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, слово «кондоминиума» заменить словами «общего имущества многоквартирного дома», слова в Федеральном законе «О товариществах собственников жилья» заменить словами «жилищным законодательством»;

– в Федеральном законе №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» внесены были следующие изменения:

1) в абзаце третьем статьи 1 слово «кондоминиумы», исключить;

2) в статье 23:

а) в пункте 1 слова В Федеральном законе «О товариществах собственников жилья» заменить словами «Жилищным кодексом Российской Федерации»;

б) в пункте 2 слово «кондоминиумах» заменить словами «многоквартирных домах».

Так же в Федеральном законе «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» появляется предписывающая норма, органам местного самоуправления организовать проведение до 1 мая 2008 года открытого конкурса по выбору управляющей организации, если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано. Эта норма на прямую касается собственников жилья многоквартирного дома, где осуществляется непосредственное управление многоквартирным домом. Эта норма позволяет защитить права собственников жилых помещений в многоквартирных домах, где не созданы товарищества собственников жилья (ТСЖ) или жилищный кооператив, а осуществляется управление непосредственно собственниками жилых помещений. В этой форме управления многоквартирным домом, имеются недостатки самоорганизации собственников жилых помещений в многоквартирном доме, поэтому для этой цели и была создана данная предписывающая норма.

После прекращения действия нормативно-правовых актов, нормы содержащиеся в них получили своё место в Жилищном кодексе Российской Федерации, в постановлениях Правительства РФ, отраслевых нормативно-правовых и нормативных актах, образуя правовые институты регулирующие отношения по управлению многоквартирным жилым домом.

В жилищном праве России насчитывается три способа управления многоквартирным домом:

– непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

– управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

– управление управляющей организацией.

В данной дипломной работе рассматривается способ непосредственного управления собственниками в многоквартирном доме, именуемый институтом.

На современном этапе развития жилищного права, правовую основу института не посредственного управления многоквартирным домом, образуют правовые нормы содержащиеся в разных нормативно-правовых нормативных актах, в отличии от других институтов управления МКД, так к примеру правовым основам жилищных и жилищно-строительным кооперативам, и правовым основам товариществ собственников жилья отводится пятый раздел и шестой разделы в жилищном кодексе РФ, а институту непосредственного управления собственниками МКД в жилищном кодексе отводится статьях 161, 164, однако это не означает что этот способ имеет слабо развитую правовую основу.

Конституционные нормы непосредственного управления собственниками многоквартирным домом, говоря об основах любого института или отрасли права, нельзя не упомянуть о конституционных нормах давших основу развития отрасли или институту права, таковыми являются следующие нормы:

– ч. 2, ст 35 Конституции РФ, (Каждый имеет право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами) эта норма является основой рассматриваемого института права, так как невозможно управлять и распоряжаться своим или общим имуществом не обладая этой конституционной нормой;

– ч. 1, ст. 36 Конституции РФ даёт право гражданам и их объединениям иметь в частной собственности землю. Эта норма позволяет так же управлять и распоряжаться собственникам не только имуществом, но и земельным участком находящимся под многоквартирным домом и придомовой территорией являющейся общей собственностью; ч. 1, ч. 2, ст. 30 Конституции РФ, (1. Каждый имеет право на объединение, включая создавать профессиональные союзы для защиты своих интересов. Свобода деятельности общественных объединений гарантируется.

Никто не может быть принуждён к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нём.) эта норма позволяет организовывать объединения в сфере управления многоквартирным домом, жилищные, жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья, простые товарищества и иные организационные формы, также норма этой статьи даёт конституционное право собственникам жилых помещений не входить в эти объединения и осуществлять управление своим общем имуществом самостоятельно и непосредственно.

«Правовые основы института непосредственного управления собственниками многоквартирным домом содержащиеся в нормах гражданского права, говоря об гражданско-правовых нормах следует отметить, что право частной собственности на недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации, нормы регулирующие момент наступления, изменения и прекращения права на недвижимое имущество, содержатся в ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, эта статья устанавливает общий порядок государственной регистрации права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновения, перехода и прекращения.

Так в соответствии с п. 2 статьи 131, на ряду правоустанавливающим характером регистрации недвижимости, законом предусмотрена специальная регистрация, учёт отдельных видов недвижимого имущества, этот вид регистрации не обладает правоустанавливающим характером, то есть имеет своей целью учесть и определить доли в общей долевой собственности недвижимого имущества, между собственникам эта норма необходима для института управления многоквартирным домом, та как распределение обязанности по содержанию многоквартирного дома должно происходить не на равных, а в соответствии с долей собственника многоквартирном доме, для этого и необходима документально учтённая для собственника».

Конкретный порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество содержится в Федеральном законе от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Продолжая говорить об общем имуществе собственников МКД следует отметить, что многоквартирный дом и придомовая территория, земельный участок и имущество расположенное на нём, являются недвижимым имуществом находящимся в общей долевой собственностью, норма статьи 290 Гражданского кодекса РФ, устанавливает состав общего имущества, правовой статус собственности общего имущества и пределы распоряжения общим имуществом, эта норма получила своё развитие в статье 36 жилищного кодекса Российской Федерации. Так же нормы касающиеся общей собственности, содержатся в гл. 16 гражданского кодекса РФ ст. 244–259, понятие и основание возникновения общей собственности определены в ст. 244 ГК РФ.

Правовые основы института непосредственного управления собственниками многоквартирным домом содержащиеся в нормах жилищного права. Статья 36 жилищного кодекса Российской Федерации определяет право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, эта статья как говорилось выше, содержатся в нормах главы 18 гражданского кодекса РФ и раннее действовавшего, упомянутого, мной ранее федерального закона «О товариществах собственников жилья». В ст. 36 ЖК РФ содержится норма устанавливающая перечень имущества относящего к общему, то есть находящегося в долевой собственности, так же в этой статье содержится норма касающаяся режима использования общего имущества, определяется общем собранием собственников многоквартирного дома.

Правовой основой института непосредственного управления многоквартирным домом, также являются нормы статей 37 – 39 ЖК РФ: нормы регулирующие режим использования, долю расходов на содержания общего имущества, правила содержания общего имущества

Содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Устанавливают нормы связанные с:

– определения долей в общей собственности;

– основание возникновения права на долю в общем имуществе;

– правила перехода доли в общей собственности;

– норма запрещающая выдел доли в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество;

– запрет отчуждать свою долю отдельно от права собственности на жилое помещение собственника;

– обязанность собственников МКД нести бремя содержания общего имущества МКД, – правило которое устанавливает распределение расходов на содержание общего имущества МКД согласно доли собственника жилого помещения в общей собственности многоквартирного дома;

– правила содержания общего имущества МКД устанавливаемые Правительством Российской Федерации, эти правила так же являются правовой основой для института непосредственного управления МКД.

Нормы статей с 44–48, 161, 162, 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, регулируют способ содержания и управления многоквартирным домом, его роль и возможности влияния собственников на принимаемые решения, с помощью общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: компетенция, порядок проведения, регламент и форма принятия решения. Подводя итог первого раздела, следует определить круг нормативно-правовых и нормативных актов, создающих правовую основу института непосредственного управления многоквартирным домом, в их число входит:

– Конституция Российской Федерации;

– нормы Гражданского права, содержащиеся в части первой Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994. г №51-ФЗ и Федеральном законе №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

– федеральном законе №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

– федеральный закон №1541–1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;

– нормы Жилищного права, содержащиеся в:

а) федеральном законе №189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации»;

б) жилищном кодексе Российской Федерации от 29 декабря 2004 года;

– постановление правительства Российской Федерации №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

– постановление Правительства РФ №25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;

– постановление Госстроя РФ №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

– постановление Правительства РФ №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;

– постановление Правительства Российской Федерации №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме…».

**2. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме**

**2.1 Права и обязанности собственников помещений в МКД**

«Говоря о правах и обязанностях собственников общего имущества многоквартирного дома, следует отметить что, права и обязанности не могут распространятся на помещения расположенные внутри жилых или нежилых помещений, не являющимися помещениями общего пользования и объектов не входящих в состав общего имущества, находящихся в собственности различных лиц».

«Общая собственность на объекты общего пользования возникает как следствие того, что субъект приобретает в собственность жилое помещение в многоквартирном доме. Возникает такое право в силу закона независимо от субъективных устремлений приобретателя жилого помещения, т.е. не имеет значения, знал ли он, что, приобретая квартиру, одновременно вступает в отношения общей собственности».

**2.1.1 Право собственности на общее имущество МКД**

Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает в связи с осуществлением сделки, или в связи с наследованием недвижимого жилого или не жилого помещения в многоквартирном доме. Право собственности подразумевает наличие трёх составляющих субъективного права на собственность, это право владеть, пользоваться, распоряжаться.

Все перечисленные основания права собственности на недвижимое имущество, подлежат обязательной государственной регистрации.

Смысл и содержание государственной регистрации обозначен в ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Поэтому право собственности граждан на объекты общей собственности в многоквартирном доме возникает с момента совершения гражданско-правовой сделки, принятия наследства, с момента законного владения недвижимого на вновь создаваемое имущество, до 21 января 1998 года, то есть до вступления в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года №122-ФЗ,и с момента государственной регистрации в соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», №122-ФЗ».

Продолжая тему о праве собственности на общее имущество собственников МКД, следует определить состав этого имущества. «По мнению С.В. Мятиящук: Современные жилые многоквартирные дома являются сложными конструктивно-техническими сооружениями, обладающие множеством технологических устройств, входящих в состав самого строения.

С вязи с этим, появилась необходимость определить законом перечень объектов входящих в состав общего имущества, так как от бесперебойного функционирования этих объектов зависит качество проживания жителей дома, и в первую очередь собственников МКД».

В соответствии ч. 2, ст. 290 ГК РФ и ч. 1, ст. 36 ЖК РФ, Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме).

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Владея этим имуществом, собственник не вправе отчуждать свою длю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а так же совершать иные действия, влекущие передачу этой собственности отдельно от права собственности на квартиру, собственник без согласия других собственников жилых помещений в МКД не в праве принимать решения связанные с изменением границ дома и земельного участка находящегося в общей собственности, принимать решения по вопросу реконструкции, ремонту, выбору способа управления МКД и выбора управляющей организации без предусмотренной для этой цели специальной согласительной процедуры».

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме вправе пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, т.е. извлекать из него выгоду, для которой имущество предназначено. Но вместе с тем такое пользование не должно нарушать нормы закона или иных правовых актов, а также права и охраняемые законом интересы других лиц, прежде всего соседей.

Распоряжаться общим имуществом многоквартирного, возможно только с согласия всех собственников помещений МКД, в пределах полномочий общего собрания собственников МКД, сдавать в аренду земельный участок, помещения, оборудование и коммуникации, подвал или чердак и прочее имущество. Отчуждение общего имущества МКД, допускается уменьшением его размера, может быть осуществлено путём реконструкции общего имущества МКД, земельный участок, принадлежащий на праве общей собственности собственникам МКД, может быть передан в ограниченное пользование другим лицам. Но для этого необходимо, чтобы собственники помещений приняли соответствующее решение на общем собрании.

В случае разрушения многоквартирного дома, например в случае пожара, пострадавшие собственники сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался такой дом. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме как участники общей долевой собственности на общее имущество не только имеют права на общее имущества такого дома, но и несут обязанности, к числу которых относятся содержание общего имущества МКД.

**2.1.2 Содержание общего имущества МКД**

Согласно ч. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Вне зависимости от того, на каком этаже расположена квартира и сколько человек в ней проживает, собственники помещений обязаны оплачивать содержание, техническое обслуживание, ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги.

Согласно ч. 3, ст. 39 ЖК РФ собственники общего имущества МКД обязаны содержать и ремонтировать это имущество согласно правилам содержания общего имущества многоквартирного дома, установленных Правительством Российской Федерации. На данный момент Правительством Российской Федерации принято Постановление №491 от 13 августа 2006 года «Об Утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме…».

Эти правила регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, а именно:

– устанавливают порядок определения состава общего имущества, давая четкое писание объектов входящих в состав общего имущества;

– устанавливают требования к содержанию общего имущества по нескольким параметрам.

Общее имущество должно содержаться в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и иметь ряд требований:

б) освещение помещений общего пользования;

в) обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливают обязанность нести собственниками помещений общих расходов на содержание и ремонт общего имущества. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Осуществлять контроль за содержанием общего имущества

Собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения».

Также эти правила устанавливают основания и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее соответственно – услуги, работы, общее имущество) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее – изменение размера платы).

Согласно ч. 2, ст. 39 ЖК РФ доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несёт собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Таким образом, для каждого собственника помещений в многоквартирном доме доля обязательных расходов на содержание общего имущества определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

**2.1.3 Доли собственника на объекты общей собственности в МКД**

В жилищном законодательстве есть понятие «состав общего имущества в многоквартирном доме», в связи с этим появилась необходимость распределить пропорционально права и обязанности на содержание и использование общего имущества между собственниками МКД.

По мнению Матиящук С.В. нормы жилищного кодекса РФ, устанавливают особый правовой режим собственности на общее имущество в многоквартирном доме, среди его отличительных черт можно выделить следующие:

– общее имущество в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности собственников как квартир, так и нежилых помещений;

– общее имущество в многоквартирном доме не является самостоятельным объектом оборота, и, как следствие, оно не подлежит продаже, найму, залогу и не может быть отчуждено самостоятельно собственником помещения иным, предусмотренным Гражданским кодексом РФ способом;

– доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме является неотъемлемой частью квартиры или нежилого помещения в таком доме;

– доля каждого собственника жилого или нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме не может быть выделена в натуре;

– доля каждого собственника квартиры или нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади квартиры или нежилого помещения. Необходимо учитывать, что общую площадь как квартиры, так и нежилых помещений следует определять как сумму площадей их помещений: комнат и вспомогательных помещений (кухни, коридоров, санузлов, встроенных шкафов и т.п.), за исключением лоджий и балконов.

Таким образом, доля собственника определяется в процентном или численном отношении к совокупной площади всех жилых либо нежилых помещений находящихся в собственности граждан. На основании этой доли распределяются расходы связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД, а так же при голосовании во время принятия кого либо решения на общем собрании собственников МКД, учитывается как долевой голос, а не как один собственник, один голос. Кроме того эта информация может вносится в свидетельство «О регистрации недвижимого имущества», а при некоторых формах управления МКД должна быть внесена обязательно».

**2.2 Общее собрание собственников помещений как орган управления МКД**

Имея в собственности жилое или не жилое помещение в многоквартирном доме, у собственников помещений есть право на участие в управлении многоквартирным домом, сохранить многоквартирный дом, и прилегающее к нему общее имущество, в хорошем техническом и косметическом состоянии, а в некоторых случаях, и улучшить, модернизировать, сделать комфортнее общее имущество, произвести текущий или капитальный ремонт многоквартирного дома или общего имущества собственников.

Для реализации этого права, ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусмотрен орган управления многоквартирным домом, им является общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

Нормами этой статьи детально регламентируется процедура созыва и проведения общего собрания, включая порядок определения лиц, имеющих право на участие в общем собрании, формирования повестки дня, сообщения информации об общем собрании, определения кворума собрания, учета и подсчета голосов собственников. Большинство норм, регулирующих порядок проведения общего собрания, носит императивный характер, т.е. не может быть изменено по соглашению с собственниками. Данная, необходимость вызвана не допустить злоупотреблений, поэтому норма носит императивный детально прописанный порядок созыва и проведения общего собрания собственников.

Согласно ст. 44 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом признано общее собрание собственников помещений в данном доме. Такой орган управления должен действовать во всех многоквартирных домах независимо от вида жилищного фонда (государственный, муниципальный или частный).

**2.2.1 Компетенция общего собрания собственников МКД**

Как уже говорилось выше, созывается для принятия решения по вопросам содержания и распоряжения общим имуществом МКД, ст. 45 ЖК РФ предусматривает два вида общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме – годовое и внеочередное. к их компетенции относится:

– принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

– принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

– принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;

– другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Помимо годового общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме могут проводить и внеочередные собрания. По смыслу действующего жилищного законодательства, все отличие между общим годовым и внеочередным собранием состоит в том, что последнее проводят не в обязательном порядке, а по желанию хотя бы одного из собственников квартиры в данном доме. В соответствии ч. 3, ст. 45 ЖК РФ для принятия решения на общем собрании необходимо наличие кворума, участия в собрании собственников которые обладают долей в общем имуществе МКД более 50 процентов.

**2.2.2 Порядок организации общего собрания МКД**

Правила проведения общего собрания собственников помещений в много квартирном доме впервые установлены в ст. 45 Жилищного кодекса РФ. Собственники помещений в много квартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются общ им собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Такое общее собрание может быть как очередным (проводится один раз в год), так и внеочередным (созывается в любое время по инициативе любого из собственников жилых ил и нежилых помещений многоквартирного дома). Лица, не являющиеся собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме, не вправе инициировать созыв общего собрания собственников помещений в этом доме.

Как очередное, так и внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено путем:

а) совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

б) проведения заочного голосования, путём передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Инициатор общего собрания обязан разместить информацию в которой должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форму проведения данного собрания. Жилищным кодексом РФ предусмотрены две формы принятия решений общим собранием собственников.

Очное голосование предполагает личное совместное присутствие собственников для обсуждения и принятия решения по пунктам повестки дня.

Заочное голосование – это выявление мнения собственников способом письменного опроса. Собственники в письменном виде выражают свое мнение по вопросам, поставленным на голосование.

При заочном голосовании собственник помещения в многоквартирном доме заблаговременно получает сообщение о проведении собрания. Если он определился по вопросам повестки дня, то выражает свое мнение письменно, направив свое решение по адресу, указанному в сообщении, как правило, в адрес инициатора проведения собрания;

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования – дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Решение общего собрания и голосование на общем собрании

В общем собрании собственников помещений фактически голосуют доли в праве собственности на общее имущество, а не лица, которым они принадлежат: количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в таком доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут приниматься простым или квалифицированным большинством голосов от общего числа голосов участвующих в таком собрании собственников помещений.

Квалифицированным большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов участников собрания принимаются решения:

– о реконструкции много квартирного дома (в т. ч. с его расширением ил и надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

– о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в т.ч. о введении ограничений пользования им;

– о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме. Простым большинством более 50% голосов от общего числа голосов участвующих в общем собрании собственников помещений принимаются решения по всем вопросам, не требующим квалифицированного большинства, включенным в повестку дня общего собрания (принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня, запрещено императивной нормой ч. 2 ст. 46).

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого был о созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Решение общего собрания собственников МКД, оформляются протоколом общего собрания. Для того чтобы решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имело юридическую силу, должны быть соблюдены следующие предусмотренные Кодексом условия:

а) решение оформлено протоколом очередного или внеочередного общего собрания собственников помещений;

б) решение принято по вопросу, включенному в повестку дня соответствующего собрания;

в) решение принято с соблюдением императивных правил о квалифицированном или простом большинстве голосов, необходимых для принятия решения;

г) решение доведено до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном ч. 3 ст. 46 Жилищного кодекса РФ;

д) решение принято по вопросу, относящемуся к компетенции общ его собрания, установленной в ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

Оформленные с нарушением данного требования, указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Подводя итог второго раздела необходимо отметить что правовые нормы регулирующие права и обязанности собственников общего имущества МКД, обладают императивным характером, и строго определёнными правилами поведения собственников общего имущества в МКД при осуществлении своих полномочий. Эти нормы присущи всем формам управления многоквартирным домом.

**3. Управление многоквартирными домами**

Жилищный кодекс РФ возложил на собственников помещений в многоквартирном доме обязанность выбрать одну из закрепленных в ч. 2 ст. 161 форм управления прямое (непосредственное) управление или непрямое управление, включающее опосредованное управление через ТСЖ (или кооператив), а также профессиональное управление через управляющую организацию. Таким образом можно выделить три уровня управления домом:

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, иными словами, самоуправление. Орган управления общее собрание собственников помещений в доме (далее – ОСС).

Опосредованное управление – управление через товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив, либо иной специализированный потребительский кооператив, сочетающее в себе самоуправление (членство собственников помещений дома) и управление самостоятельным юридическим лицом (ТСЖ, ЖК, ЖСК). Органы управления – общее собрание членов ТСЖ (ЖК) и правление ТСЖ (ЖК).

Профессиональное управление, осуществляемое специальным субъектом – управляющей организацией (далее – УО).

**3.1 Опосредованное управление МКД, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом**

Товарищество собственников жилья, форма управления многоквартирным домом, впервые появилась с началом действия федерального закона от 15 июня 1996 года №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», с 1 марта 2005 года этот федеральный закон признан утратившим силу, в связи с вступлением в действие жилищного кодекса Российской Федерации. Однако с начала действия жилищного кодекса Российской Федерации, эта форма управления МКД, получила своё место в системе институтов управления многоквартирными домами.

Эта форма управления многоквартирным домом на ряду с «Жилищным кооперативом», является некоммерческой организацией юридического лица, созданным для такой же цели что и Жилищный кооператив, однако с иной системой правового положения участников.

Товарищество собственников жилья создаётся из собственников жилых помещений одного или нескольких многоквартирных домов, имеющих общий и или смежный земельный участок на котором расположены дома, а так же общие сети и коммуникации, товарищество может быть создано из части собственников многоквартирного дома, обладающих большинством долей в общем имуществе многоквартирного дома.

Решение о создании ТСЖ считается принятым, если на общем собрании за создание ТСЖ проголосовало более чем 50% собственников помещений в соответствующем доме. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и создается без ограничения срока деятельности.

Стать членом ТСЖ можно на основании заявления о вступлении в товарищество. Если гражданин приобретает жилое помещение в доме, где создано ТСЖ, то он вправе стать членом данной организации после возникновения у него права собственности на помещение. В случае продажи или совершения другой сделки, влекущей прекращение права собственности на жилое помещение, членство в ТСЖ прекращается. Допускается выход из товарищества путем подачи соответствующего заявления. Товарищество отвечает всем принадлежащим ему имуществом лишь по своим обязательствам, в то время как участники ТСЖ отвечают только по обязательствам членов ТСЖ.

Товарищество собственников жилья вправе заключать:

– договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества МКД, с управляющей и подрядными организациями, договоры об оказании коммунальных услуг и другие договоры в интересах своих членов;

– определять смету доходов и расходов на год;

– определять на основе принятой сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

– продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ.

Помимо этого, если это не нарушает права и интересы собственников, ТСЖ вправе:

– предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

– в соответствии с требованиями законодательства надстраивать, перестраивать часть общего имущества;

– получать в пользование или приобретать в общую долевую собственность собственников земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных построек и их дальнейшей эксплуатации;

– осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

Каждый член товарищества обязан участвовать в общих расходах ТСЖ.

В противном случае ТСЖ вправе в судебном порядке потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. Кроме того, ТСЖ может потребовать в суде полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения собственником обязательств по уплате таких платежей и взносов.

Согласно ЖК РФ в обязанности ТСЖ входит:

– заключение договоров о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющихся членами ТСЖ;

– обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества;

– обеспечение выполнения всеми собственниками обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

– принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, которые препятствуют осуществлению прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения общим имуществом;

– представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

ТСЖ вправе заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

– обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в многоквартирном доме;

– строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

– сдачей в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Всю прибыль, полученную от хозяйственной деятельности, направляют для оплаты общих расходов или в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Такие доходы не могут быть поделены между членами ТСЖ, так как получение прибыли не является самоцелью товарищества. Реорганизация и ликвидация ТСЖ может быть реорганизовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Данную процедуру осуществляют в порядке, установленном гражданским законодательством. Два и более товарищества собственников жилья вправе создать объединение товариществ собственников жилья для совместного управления общим имуществом в многоквартирных домах.

Ликвидация ТСЖ также осуществляется по правилам гражданского права. В ЖК РФ предусмотрен специальный пункт, касающийся ликвидации ТСЖ. Так, общее собрание собственников обязано принять решение о ликвидации товарищества в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме.

Органы управления ТСЖ формируются общим собранием членов ТСЖ (высший орган управления). Общее собрание членов ТСЖ проводится по инициативе любого члена ТСЖ. Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей. Общее собрание членов ТСЖ ведет председатель правления товарищества или его заместитель.

На общем собрании избираются:

– правление ТСЖ избирается из числа членов товарищества общим собранием членов ТСЖ на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Решения правления оформляются протоколом;

– председатель правления избирается на срок, установленный уставом ТСЖ. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно;

– ревизионная комиссия ТСЖ Избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года.

В состав ревизионной комиссии ТСЖ не могут входить члены правления товарищества.

Товарищество собственников жилья могут быть организованы в строящихся домах, лицами которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

Жилищные Кооперативы, форма управления многоквартирным домом, регулируется Федеральными законами «О жилищных накопительных кооперативах» и нормами жилищного кодекса Российской Федерации.

Жилищные и жилищно-строительные кооперативы является потребительскими кооперативами в сфере жилищного строительства и управления жилищным фондом, обладает организационно-правой формой юридического лица. В состав которого входят учредители физические и (или) юридические лица, то есть собственники помещений МКД, являющиеся членами жилищного кооператива, на основании принятого их устава.

Целью в членстве жилищного кооператива (ЖК) стоит удовлетворение потребностей граждан в жилье, а так же управление жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Члены этого вида кооперативов своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Органами управления жилищного кооператива являются в соответствии со cт. 115 ЖК РФ:

– общее собрание членов жилищного кооператива;

– конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;

– правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива, которое созывается в порядке установленном уставом.

Делая сравнение ТСЖ и потребительские кооперативы, эти организации обладают одинаковыми организационно правовыми свойствами и имеют практически одинаковую структуру органов управления. Единственное отличие ТСЖ от ЖК, это разное правовое положение членов кооператива и членов товарищества, их отличает право собственности на помещения в многоквартирном доме. В жилищном кооперативе помещения в многоквартирном доме находятся в собственности кооператива, а значит граждане владеют и пользуются жилыми и нежилыми помещениями на основании членства данного кооператива либо по договору найма. Это означает что многоквартирный дом целиком, вместе с жилыми помещениями принадлежит кооперативу как объект недвижимого имущества. Иное правовое положение имеют участники ТСЖ. Помещения многоквартирного дома в котором создано ТСЖ могут принадлежать разным собственникам, в том числе и собственникам не являющимся участниками товарищества. Таким образом, товарищество собственников жилья владеет и распоряжается в пределах своих полномочий, имуществом являющимся общей собственностью.

Управление многоквартирным домом управляющей компанией

Данный способ также предполагает различные варианты. К наиболее прогрессивному относится передача организованным в доме товариществом части функций управления управляющей компании (УК). Преимущества такого варианта заключаются в возможности привлечь на объект профессиональных операторов недвижимости, располагающих более мощными финансовыми и лоббистскими возможностями, а также техническими ресурсами. При этом само ТСЖ не закрывается, а контролирует деятельность коммерческой организации и в случае недобросовестной работы УК меняет подрядчика.

Управление многоквартирным домом управляющей компанией без предварительного создания ТСЖ рассматривается как один из регрессивных способов. К главным его недостаткам следует отнести следующие:

– управляющая компания является коммерческой организацией, заинтересованной не столько в сохранности чужого имущества, сколько извлечении из него прибыли;

– собственники без наличия в доме ТСЖ, не будучи специалистами, не способны контролировать и объективно оценивать качество работы управляющей компании, досконально разбираться в насущных потребностях многоквартирного дома, определять себестоимость выполняемых работ.

Еще одним регрессивным способом является конкурсное управление многоквартирным домом управляющей компанией. В данном случае власти назначают УК жильцам, не выбравшим форму управления МКД.

**3.2 Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме**

Форма непосредственного управления собственниками помещений МКД применяется в тех многоквартирных домах, где не созданы жилищные кооперативы, и товарищества собственников жилья (ТСЖ), либо в домах, где большинство жилых помещений не находятся в собственности граждан этого дома.

В этой форме управления МКД основным и единственным органом управления многоквартирным домом, является общее собрание собственников многоквартирного дома, правила проведения, и полномочия которого, мной было описано во втором разделе дипломной работы.

В случае избрания непосредственной формы управления, собственники многоквартирного дома, подобно хозяевам индивидуального жилья, напрямую заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями. Поставщики коммунальных услуг обязаны доставлять ресурсы до установленных в доме границ ответственности (обычно проходящих в районе стены дома или «задвижки» – то есть люка), а не в квартиры.

Обслуживание жилья в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом осуществляется либо силами самих собственников, либо привлеченных на объект подрядных организаций. В роли последних может выступать и одна управляющая компания. Но при этом она также является лишь выполняющим работы подрядным предприятием, в ее обязанности не входят ни защита прав собственников, ни решение других организационных вопросов.

Преимущество непосредственного способа управления многоквартирным домом можно выделить следующие факторы:

Техническое обслуживание небольшого многоквартирного дома жильцы могут осуществлять собственными руками, что позволяет снизить расходы на коммунальные платежи;

При непосредственном способе управления многоквартирным домом каждый из собственников жилья заключает договор с ресурсоснабжающей организацией и не несет ответственности по задолженности в оплате жилищно-коммунальных услуг управляющей организации или своих соседей;

Если все местные управляющие компании предоставляют услуги низкого качества, а собственники жилья отличаются высокой сознательностью, непосредственное управление многоквартирным домом может стать единственной панацеей улучшения качества проживания;

Во многих сельских районах, где преобладает малоэтажная застройка, такой вариант является единственным способом управления многоквартирными домами, поскольку создание в подобных объектах товариществ собственников жилья экономически проблематично, а управляющих компаний здесь не существует.

У непосредственного способа управления многоквартирным домом есть и недостатки: В домах, избравших такой вариант, не предусмотрено выполнение капитального ремонта за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ;

При непосредственном способе управления между собственниками и ресурсоснабжающими организациями отсутствует посредник в лице юридического лица, способный наиболее эффективно защищать интересы жильцов.

Для подведения итога описываемых форм управления многоквартирными домами, следует провести сравнительный анализ между существующими в Российской Федерации правовых форм управления многоквартирными домами.

Для наглядного анализа разных форм управления МКД, Марковой И.В., в своей книге «Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения» был предложен многоуровневый способ управления МКД, в зависимости от наличия полномочных функций по управлению МКД. Марковой И.В. предлагает управленческие функции разделить на подсистемы и понятие управление дифференцировать на составляющие ступени управленческих функций.

«Систему управления общим имуществом в многоквартирном доме можно разделить на три ступени управления многоквартирным домом (в том числе общим имуществом в многоквартирном доме): первая ступень – распорядительное управление, вторая ступень – финансово-хозяйственное управление, третья ступень – техническое управление.

Раскроем содержание каждой ступени управления, распределив по группам все предусмотренные Жилищным кодексом РФ функции управления многоквартирным домом (включая функции по управлению общим имуществом дома и по обслуживанию проживающих в доме граждан), с учетом ранее предложенных в настоящей работе изменений и дополнений в законодательство.

Первая ступень (группа функций) – распорядительное управление:

а) имущественно-правовые функции – предусмотренные в ч. 2 ст. 44 и предложенные дополнительно в данную статью полномочия по принятию решений ОСС;

б) организационные функции – полномочия на принятие решений: предусмотренные нормами (ч. 3 ст. 161; ч. 1 ст. 45, ч. 2 ст. 135, ч. 1 ст. 136 ЖК РФ).

Вторая ступень (группа функций) – финансово-хозяйственное управление:

а) имущественно-правовые функции, предусмотренные нормами (ч. 3–5 ст. 36; п. 1, 5 ч. 2 ст. 137, п. 3 ч. 2 ст. 152; ч. 3 ст. 36; п. 2 ч. 2 ст. 137; п. 3 ч. 2 ст. 137; п. 4 ч. 2 ст. 137; ч. 1 ст. 162; п. 1 ч. 1 ст. 137, п. 4 ст. 148; ч. 2 ст. 158; п. 2 ч. 1 ст. 137, п. 8 ч. 2 ст. 145, п. 3 ст. 148; ч. 7 ст. 156; ч. 8 ст. 156, п. 3 ч. 1 ст. 137, п. 4 ч. 2 ст. 145; п. 5 ч. 1 ст. 137, п. 6 ч. 2 ст. 145, п. 2 ч. 1 ст. 165; п. 2 ч. 1 ст. 165; ч. 3 ст. 152; п. 7 ч. 2 ст. 145, ч. 3 ст. 152; п. 1 ч. 1 ст. 137, п. 6 ст. 148; ст. 162; ч. 8 ст. 155; п. 6 ч. 1 ст. 137, ч. 5 ст. 155; ч. 7 ст. 155 ЖК РФ);

б) организационные функции (только при наличии ТСЖ: общее собрание членов ТСЖ – ч. 2 ст. 145).

Третья ступень (группа функций) – техническое управление:

а) содержание и развитие общего имущества в многоквартирном доме: предусмотренные нормами (ч. 1 ст. 164; п. 1 ч. 2 ст. 152; ст. 162; п. 2 ч. 2 ст. 152; ст. 162 ЖК РФ);

б) обслуживание граждан, проживающих в многоквартирном доме (собственников и пользователей помещений): предусмотренные нормами ч. 2 ст. 164; п. 1 ч. 1 ст. 137; ст. 162; п. 4 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ).

Представляется, что в целях практического применения возможно построение определенного количества вариантов моделей управления многоквартирным домом, в которых функции управления будут разделены между управляющими субъектами путем распределения вышеуказанных групп функций в различных сочетаниях. Все вероятные варианты условно могут быть отображены в виде таблицы 1.

Таблица 1 – Варианты моделей управления многоквартирным домом

|  |  |
| --- | --- |
| Номер модели управления | Субъект (формы) управления |
| ОСС (I) | ТСЖ, ЖК(II) | УО (III) |
| 1 | 1, 2, 3\* | - | - |
| 2 | 1\* | 2, 3\* | - |
| 3 | 1\* | - | 2, 3\* |
| 4 | 1, 2\* | - | 3\* |
| 5 | 1\* | - | 2, 3\* |
| 6 | 1\* | 2\* | 3\* |

Условные обозначения:

1) группы субъектов управления

– ОСС – общее собрание собственников;

– ТСЖ – товарищество собственников жилья;

– УО – управляющая организация;

2) \* – группы функций по управлению многоквартирным домом:

– 1 – распорядительное управление;

– 2 – финансово-хозяйственное управление;

– 3 – техническое управление.

Таким образом, можно коротко охарактеризовать модели управления, сделать выводы по разным формам управления МКД.

В данной дипломной работе рассмотрим институты (формы) непосредственного управления МКД и управление ТСЖ. Институт непосредственного управления имеет 2 модели управления, которые обладают разным набором управленческих функций. Непосредственное управление МКД может осуществляться моделью №1 и №4. При осуществлении полномочий по первой модели собственники помещений обладают всеми управленческими функциями. При использовании модели №4 собственники МКД передают часть своих управленческих функций подрядным или управляющим организациям, заключая с ними договоры технического обслуживания или договоры содержания общего имущества. Если собственники МКД выберут 3, 5 модель, то управление МКД будет называться: управление МКД управляющей организацией, а договор будет иметь название «Договор управления многоквартирным домом».

Возможные модели управления ТСЖ, предполагают варианты №2 и 6.

Второй вариант предполагает, что управленческие функции финансово-хозяйственные и технического контроля находятся у правления или председателя ТСЖ, а распорядительные функции находятся у общего собрания участников ТСЖ или ЖК.

Шестой вариант предполагает передачу функций технического управления, профессиональной организации, управляющей организации, распорядительные функции управления, по закону находятся у общего собрания ТСЖ, финансово-хозяйственное управление в данном случае сосредоточено у председателя или правления ТСЖ, ЖК.

При использовании этих двух моделей управления, форма непосредственного управления МКД обладает отличительной особенностью, она имеет статичность в самоорганизации собственников МКД, из за отсутствия воли собственников осуществлять свои права и обязанности, а так же отсутствия в этой форме управления, одного распорядительного субъекта. Данная особенность образует комплекс проблем, возникающих в процессе осуществления непосредственного управления многоквартирным домом. Поэтому считаю необходимым описать комплекс проблем, возникающих в этой форме управления многоквартирными домами.

**3.3 Проблемы управления многоквартирным домом**

Виды проблем возникающих в процессе владения пользования и распоряжения общим имуществом МКД при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом.

Первая проблема: Права пользования и владения общим имуществом, надлежащего и исправного состояния. На фоне ветшающего жилого фонда в Российской Федерации, возникает проблема невозможности осуществить текущий и капитальный ремонт, сделать реконструкцию оборудования и инженерных коммуникаций, общего имущества многоквартирного дома.

Вторая проблема: Права пользования и распоряжения общим земельным участком собственников МКД. Невозможно совершить процедуру формирования земельного участка, необходимого для обслуживания многоквартирного дома, а так же принять решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

Третья проблема: Распоряжения общим имуществом, собственниками МКД. Невозможно распоряжение общим имуществом, связанного с передачей общего имущества собственников МКД, третьим лицам, арендаторам, рекламодателям, и иным пользователям общего имущества, не являющимися собственниками помещений в МКД, предоставление общего имущества для проведения дополнительных инженерных коммуникаций и конструкций.

Четвёртая проблема: Превышение полномочий, представителем собственников МКД, при осуществлении своих представительских функций. Эта проблема имеет место, когда представитель собственников, для осуществления мероприятий по выбору формы управления многоквартирным домом, выбору управляющей организации, для осуществления текущего или капитального ремонта, для получения личной или общественной выгоды, идут на компромисс интересов собственников многоквартирного дома, нарушая при этом процедуру организации общего собрания.

Причинами этих проблем стали обстоятельства: социально – экономического, организационного, правового характера.

Причины социально-экономического характера:

* социально-имущественное неравенство и разное психологическое поведение собственников МКД;
* отсутствие самоорганизации собственников МКД;
* отсутствие правовых знаний большинства собственников МКД.

Причины правового характера:

* отсутствие единого распорядительного субъекта в лице собственников МКД;
* отсутствие общего расчётного счёта собственников МКД;
* ограничен механизм воздействия на контрагента, собственниками МКД;
* процедура проведения общего собрания имеет недостатки, кворум общего собрания создаёт препятствие в принятии решений, по поводу капитального и текущего ремонта общего имущества МКД.

Причины, организационного характера:

* отсутствует механизм распределения расходов инициатора общего собрания МКД, между собственниками МКД;
* отсутствует механизм юридической гражданско – процессуальной формы защиты собственников МКД, от имени одного субъекта.

Вариант решения проблемы, не возможности сделать ремонт общего имущества МКД. Одна из основных проблем, невозможность осуществить текущий и капитальный ремонт, инженерных коммуникаций общего имущества собственников многоквартирного дома, возникает из за правовой нормы, содержащейся в ч. 1, ст. 46, п. 1, ч. 2, ст. 44 ЖК РФ, это несёт в себе негативные последствия ветшающему жилищному фонду.

Она устанавливает кворум общего собрания, при котором собственники МКД могут принять решение о проведении текущего и капитального ремонта, инженерных коммуникаций общего имущества. Эта норма имеет категорический безусловный характер, законодатель разрабатывая норму, исходил из правил политической концепции «демократического большинства», проводя аналогию с референдумом или выборами.

Однако общее собрание является общественным объединением, к нему неприменимы императивные нормы.

Жилищный закон предоставляет собственникам право решать, ремонтировать или не ремонтировать общее имущество многоквартирного дома. Законодатель установил правило, при котором это решение может быть принято, только 2/3 голосов, от общего количества собственников. В процентной доли, должно составить более 66 процентов голосов собственников МКД.

Таким образом для проведения ремонта дорогостоящего оборудования или коммуникаций МКД, необходимо получить согласия более 66 процентов долей собственников в доме, в ином случае, решение по поводу ремонта общего коммунального и инженерного оборудования и коммуникаций, принято не будет, и соответственно ремонт общего имущества сделан не будет. Это может произойти по не зависящей от воли собственников МКД причинам. Представитель собственников или группа инициативных собственников МКД, не сумели из за социально-экономических и правовых причин, привлечь к участию в общем собрании необходимое число собственников, из за организационных причин, не смогли надлежаще подготовить общее собрание собственников МКД.

Отсутствие кворума при принятии решения на общем собрании, жилищным законом признаётся как непринятое решение собственниками МКД.

Это обстоятельство не позволяет собственникам МКД выразить свою волю в виде принятого решения. Непринятое решение по поводу ремонта общих коммунальных и инженерных коммуникаций, требующих не отлагательного ремонта. Приводит к нарушению права собственников или части собственников МКД, в получении коммунальных услуг не в полном объёме, или не соответствующего качества, с нарушением нормативных характеристик температуры и влажности в помещениях. Которые установлены законодательством Российской Федерации. Это обстоятельство нарушает права и законные интересы собственников, по поводу получения коммунальных услуг надлежащего качества и объёма, а так же в праве пользования исправного общего имущества МКД, предназначенного для удовлетворения бытовых нужд, связанного с проживанием в МКД.

Эта проблема возникает из правовой нормы имеющей не достаточную регулятивную функцию.

Норма, ст. 39 ЖК РФ, обязывающая собственников МКД, содержать общее имущество, в данном случае не предусматривает санкций за не надлежащие содержание общего имущества собственников. Таким образом можно сделать вывод, что данная норма не выполняет своих регулятивных функций, нарушая при этом право собственников на благоприятные и безопасные условия проживания, и надлежащего качества получения коммунальных услуг, в многоквартирном доме.

В связи с этим, данная правовая норма должна, предписывать правила поведения, и в зависимости от обстоятельств, предлагать вариант поведения собственников в многоквартирном доме.

Для того чтобы правовая норма имела действующий механизм правового регулирования, необходимо выделить обособленный состав общего имущества многоквартирного дома, которое могло быть в безусловном порядке, управляющей организацией, подрядной организацией, поставлено на текущий или капитальный ремонт. При обнаружении дефектов, угрожающих нарушению частичного или полного функционирования этого имущества, во время годового осмотра общего имущества.

В него должно войти общее имущество, которое составляет конструктивные и технические элементы МКД, создающие основу благоприятного и безопасного проживания в конкретном многоквартирном доме. В их число должны войти, (в зависимости от степени благоустройства МКД) следующие элементы: кровля, несущие конструкции, лифтовое оборудование, коммунальные коммуникации: энергоснабжающие (электричество, газ, отопление), водоснабжение, водоотведение.

Это имущество должно ремонтироваться в безусловном порядке, в результате обнаружения в них дефектов, угрожающих нарушению частичного или полного, их функционирования.

Однако для того чтобы, правовая норма не приобрела императивного характера, следует дать право собственникам принимать решение, о рентабельности ремонта этого имущества, а так же срока выполнения, порядка оплаты работ, по проведению ремонта. В таком виде правовая норма приобретёт механизм регулирования, обязанность содержания общего имущества станет реальной, право собственников на благоприятное и безопасное проживание будет обеспечено, появится реальное право принимать решение по поводу судьбы этого имущества, исчезнет проблема ветшающего жилого фонда не пригодного для проживания.

Собственники смогут принимать решения, не производить ремонт, из-за не рентабельности этого имущества, или не эффективности эксплуатации общего имущества. В ином случае если собственники по каким либо причинам не собрались на общее собрание по поводу этого вопроса, это поведение собственников можно расценивать, как молчание, как знак согласия выполнить ремонт, или если собственники МКД не набрали нужного количества голосов против ремонта указанных коммуникаций.

Предлагаемое изменение в меньшей части будет ущемлять права собственников, так как, такое решение всегда можно обжаловать в суде, это сделать проще, чем обжаловать бездеятельное поведение собственников многоквартирного дома.

**Заключение**

При выполнении дипломной работы, в первом разделе мной был проведён правовой анализ исторического формирования и развития института непосредственного управления собственниками многоквартирного дома. На основании этого мной сделаны следующие выводы:

Правовая основа непосредственного управления многоквартирным домом имеет несколько этапов развития. Это исторический этап развития, и современный этап развития института непосредственного управления многоквартирным домом.

Исторический этап развития и становления института непосредственного управления многоквартирным домом, приходится на период с 1990 по 2005 годов. Появление института непосредственного управления многоквартирным домом, в Российской Федерации стало возможно, после появления права собственности на недвижимое имущество, позволяющие обладать общей собственностью нескольким лицам по их соглашению.

Эти правовые основы были заложены в правовых нормах: закона СССР от 06.03.1990 года «О собственности в СССР», закона РСФСР от 24.12.1990 «О собственности в РСФСР», закона «О приватизации жилищного фонда в РСФСР».

Дальнейшее развитие института непосредственного управления, получило после начала действия закона Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» и жилищного кодекса Российской Федерации.

Из материала второго раздела мной сделаны следующие выводы: Права и обязанности собственников МКД возникают в силу закона, собственник приобретая квартиру или нежилое помещение в МКД, одновременно вступает в отношения общей собственности.

Собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения в доме, общее оборудование и коммуникации, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными объектами, обслуживающими дом.

Собственник не вправе отчуждать свою длю в праве собственности на общее имущество жилого дома и отчуждать общее имущество отдельно от права собственности на помещение, правила определения долей в таком праве устанавливаются жилищным законодательством».

Собственники помещений вправе пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, извлекать из него выгоду, для которой имущество предназначено, не нарушая права и законные интересы других проживающих лиц.

Собственники могут распоряжаться общим имуществом, с согласия всех собственников помещений МКД, в пределах полномочий общего собрания собственников МКД.

Собственники обязаны содержать общее имущество МКД, согласно правилам содержания общего имущества многоквартирного дома, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации №491 от 13.08.2006.

Собственники МКД имеют право на участие в управлении многоквартирным домом.

При осуществлении управления многоквартирным домом собственники МКД, имеют орган управления. В зависимости от формы управления, органы управления, могут иметь разную компетенцию, и порядок организации.

При непосредственной форме управления МКД, орган управления называется общим собранием многоквартирного дома.

Общее собрание МКД может созываться ежегодно и во внеочередном порядке.

Компетенция общего собрания. Общее собрание полномочно принимать решения, в случае наличия кворума, обычного или квалифицированного количества голосов.

Квалифицированным количеством голосов принимаются решения:

– решение о текущем или капитальном ремонте;

– решение о реконструкции многоквартирного дома;

– решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД;

– решение о передаче в пользование общего имущества в МКД.

Кворум с обычным количеством голосов полномочен принимать решения:

– о способе выбора управления МКД;

– о тарифах на содержание и техническое обслуживание МКД;

– и иные вопросы с содержанием и техническим обслуживанием МКД.

Порядок организации общего собрания МКД:

– общее собрание может быть организовано в очной и заочной форме;

– о проведении собрания каждый собственник должен быть надлежаще уведомлен, любым из доступных форм;

– общее собрание должно проводится на основании повестки общего собрания;

– итог и решение общего собрания оформляются протоколом;

– решение общего собрания может быть обжаловано в судебном порядке.

Главным требованием полномочности вынесенного решения общего собрание, является соблюдение процедуры проведения собрания.

В третьем разделе дипломной работы раскрыта сущность и различия разных форм управления многоквартирными домами, раскрыты некоторые типичные проблемы возникающие в процессе управления многоквартирным домом, предложен один из вариантов решения проблемы.

Из содержащихся в третьем разделе материалов дипломной работы, сделаны следующие выводы.

В российской федерации предусмотрено три способа управления многоквартирными домами, которые образуют институты управления многоквартирными домами:

Непосредственное управление собственниками помещений в МКД, производится самостоятельно собственниками. Органом управления является общее собрание собственников МКД (ОСС).

Опосредованное управление – управление осществляется через товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив, либо иной специализированный потребительский кооператив, сочетающее в себе самоуправление (членство собственников помещений дома) и управление самостоятельным юридическим лицом (ТСЖ, ЖК, ЖСК). Органы управления – общее собрание членов ТСЖ (ЖК) и правление ТСЖ (ЖК).

Профессиональное управление, осуществляемое специальным субъектом – управляющей организацией (далее – УО).

Для проведения сравнительного анализа разных способов управления МКД, в дипломной работе был использован метод (Марковой И.В) дифференцирования управленческих функций субъектов управления. Этот метод позволяет функцию управления разбить на ступени (функциональные группы), для наглядности метода, автором предлагается построить таблицу, вариантов моделей управления многоквартирным домом. Таким образом во время сравнительного анализа, института непосредственного управления МКД и управление МКД через товарищество собственников жилья, были получены четыре варианта управления многоквартирным домом.

Первый вариант, при непосредственном управлении собственников МКД предполагает, что собственники помещений обладают всеми управленческими функциями, распорядительными, финансово-хозяйственными, техническими функциями управления. Этот вариант предполагает свободу управленческих функций, это так называемое чистое непосредственное управление собственниками помещений МКД.

Четвёртый вариант управления, предполагает передачу технических функций управления, профессиональной организации, подрядной или управляющей организации. Этот вариант управления входит в модель института непосредственного управления МКД, так как собственники не лишаются функций финансово-хозяйственного и распорядительное управления многоквартирным домом, оставаясь независимыми в своём управлении.

Если произвести передачу финансово-хозяйственного управления собственников, профессиональной организации, то такую модель можно будет назвать, управление с помощью управляющей организацией.

Таким образом, институт непосредственного управления предполагает две модели управления.

При осуществлении управления МКД через товарищество собственников жилья имеет, два варианта управления МКД. Один из вариантов предполагает передачу собственниками помещений, функции, финансово-хозяйственного и технического управления, товариществу собственников жилья. Таким образом правление или председатель ТСЖ берёт на себя обязанность вести бухгалтерскую отчётность, осуществлять содержание многоквартирного дома.

Другой вариант предполагает передачу технических функций управления ТСЖ, профессиональной организации. При таком варианте управления, собственники помещений обладают распорядительными функциями управления, правление ТСЖ ведёт финансово-хозяйственное управление, а профессиональная организация осуществляет техническое управление.

Каждая из моделей имеет свои достоинства и недостатки, всё зависит от конкретного дома, его величины, количества собственников и занимаемых жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

В процессе изучения форм управления многоквартирными домами, в дипломной работе были описаны некоторые типичные проблемы возникающие в процессе непосредственного управления многоквартирным домом собственниками жилых и нежилых помещений.

Первая проблема: возникает из за невозможности осуществить текущий и капитальный ремонт, сделать реконструкцию оборудования и инженерных коммуникаций, общего имущества многоквартирного дома.

Вторая проблема: Невозможности совершить процедуру формирования земельного участка, необходимого для обслуживания многоквартирного дома, а так же принять решение (о пределах использования земельного участка), на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

Третья проблема: Невозможно распоряжение общим имуществом, связанного с передачей общего имущества собственников МКД, третьим лицам, арендаторам, рекламодателям, и иным пользователям общего имущества, не являющимися собственниками помещений в МКД, предоставление общего имущества для проведения дополнительных инженерных коммуникаций и конструкций.

Четвёртая проблема: Превышение полномочий, представителем собственников МКД.

Причинами этих проблем стали обстоятельства: социально – экономического, организационного, правового характера.

В дипломной работе рассмотрена проблема, невозможности осуществления текущего и капитального ремонта общего имущества собственников помещений при непосредственном форме управления МКД.

Для решения этой проблемы, в дипломной работе мной было предложено выделить состав общего имущества, которое обладает свойствами необходимыми для благоприятного и безопасного проживания в МКД, это кровля, несущие конструкции здания, лифтовое оборудование, коммунальные коммуникации. Указанное имущество должно быть отремонтировано в безусловном порядке, при обнаружении существенных дефектов этого имущества. Это необходимо сделать для того чтобы избежать необходимости созывать общее собрание собственников МКД, для решения вопроса касающегося ремонта этого имущества.

Для того чтобы норма не приобрела императивного характера, а у собственников осталось право свободно определять судьбу общего имущества МКД. Необходимо собственникам дать право отказаться производить ремонт этого имущества. Реализовать это право собственники смогут, приняв решение на общем собрании собственников МКД. Таким образом нормы ч. 1, ст. 46; п. 1, ч. 2, ст. 44 ЖК РФ, нормы постановления Правительства Российской Федерации (О правилах содержания общего имущества МКД) «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» должны приобрести другое содержание. Предлагаемое изменение позволит избежать молчаливого бездеятельного поведения собственников МКД, устранит социально-экономические и правовые причины, проблем возникающие в процессе организации общего собрания. Такое решение в меньшей части будет ущемлять права собственников, так как, такое решение всегда можно обжаловать в суде, это сделать проще, чем обжаловать без деятельное поведение собственников многоквартирного дома.

**Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации принятая всенародным голосованием 12 декабря 1993 года, с учетом изменений // Собрание законодательства РФ. – 2009. – №1. – Ст. 2.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от №51-ФЗ от 30 ноября 1994 года (в ред. от 27.12.2009 №352-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2009. – №32. – Ст. 3301.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года №188-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 №199-ФЗ, 04.05.2010 №70-ФЗ, 27.07.2010 №237-ФЗ, 30.11.2010 №328-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №1 (ч. 1). – Ст. 21.
4. Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24 июня 1983 года) в ред. Федеральных законов от 20.07.2004 №71-ФЗ, с изм., внесенными Постановлениями Конституционного Суда РФ от 25.04.1995 №3-П, от 23.06.1995 №8-П) // Ведомости Верховного суда РСФСР. – 1983. – №26. – Ст. 883.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44. – Ст. 4147.
6. О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №189-ФЗ // Собрание законодательства РФ. -2005. – №1. – Ст. 15. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 №20-ФЗ, от 17.06.2010 №119-ФЗ, от 30.11.2010 №328-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – №52 (ч. 1). – Ст. 5498.
7. О введении в действие Закона РСФСР «О собственности в РСФСР»: постановление ВС РСФСР от 24.12.1990 №444–1 [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. Консультант. – М.: Консультант, 2010. – 1 CD – диск.
8. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 27.12.2009 №343-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №31. – Ст. 4017.
9. О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30 декабря 2004 года №215-ФЗ // Собрание законодательства РФ. -2005. – №1. Ст. 41.
10. О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам: Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 №307 // Собрание законодательства РФ. – 2006. – №23. – Ст. 2501.
11. О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: постановление правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 // Российская газета. – 2006. – №37. – С. 3 – 5.
12. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Федеральный закон от 4 июля 1991 года №1541–1 (в ред. Закона РФ от 23.12.1992 №4199–1; от 29.12.2004 №189-ФЗ, в ред. Закона РФ от, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 №25-П, Определением Конституционного Суда РФ от 10.12.2002 №316-О, Постановлением Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 №6-П // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 11.07.1991. – №28. – Ст. 959.
13. О приватизации жилищного фонда в РСФСР: закон РСФСР №1541–1 от 4 июля 1991 года // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 11.07.1991. – №28. – Ст. 959.
14. О собственности в СССР: Закон СССР от 6 марта 1990 года №1305–1 [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. Консультант. – М.: Консультант, 2010. – 1 CD – диск.
15. О товариществах собственников жилья: Федеральный Закон от 15 июня 1996 года №72-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №25. – Ст. 2963.
16. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон 21 июля 2007 года №185-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2008 №323-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №30. – Ст. 3799.
17. Об основах федеральной жилищной политики: Закон Российской Федерации от 24 Декабря 1992 №4218–1 (в ред. от 21.04.1997 №68-ФЗ) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 21.01.1993. – №3. – Ст. 99.
18. Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 №47 // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №32. – Ст. 4152.
19. Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 // Российская газета. -2003. – №214. – С. 6.
20. Об утверждении правил пользования жилыми помещениями: Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 №25 // Собрание законодательства РФ. – 30.01.2006. – №5. – Ст. 546.
21. Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: Постановление правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491 // Собрание законодательства РФ. – 2006. – №34. – Ст. 3680.
22. Положение об определении размеров и установления границ земельных участков в кондоминиумах: Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. №1223 // Собрание законодательства РФ. – 1997. – №40. – Ст. 4592.
23. Александрова М. Не опоздай на капремонт / М. Александрова // Попутчик – 2010. – 22 января. – С. 2.
24. Александрова М. Старшие домов против чиновников? / М. Александрова, И. Сивакова // Попутчик. – 2009. – 14 августа. – С. 2.
25. Андропов В.В. Основные начала управления многоквартирными домами / В.В. Андропов, И.Б. Миронов // Труд и право. – 2006. – №6. – С. 3 – 92.
26. Барихина А.Б. Большой юридический энциклопедический словарь / А.Б. Барихина. – М.: Книжный мир, 2006. – 720 с.
27. Борзенкова Т.А. К вопросу об общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома / Т.А. Борзенкова. – Самара: Универ – групп, 2005. – 507 с.
28. Васькин В.В. К вопросу об оформлении права собственности на земельный участок под многоквартирным домом / В.В. Васькин, Р.Р. Мустафин // Жилищное право. – 2010. – №4. – С. 47 – 63.
29. Великанова И. Управлять управляющей компанией? / И. Великанова // Попутчик – – 2009. – 28 августа. – С. 2.
30. Вольницкая А. Жилищный фонд пополнят деньгами / А. Вольницкая // Амурская правда – 2008. – №184. – С. 3.
31. Вольницкая А. Капремонт по полной / А. Вольницкая // Амурская правда. – 2008. – №189. – С. 5.
32. Гутор С. Содержание общего имущества многоквартирного дома управляющей организацией / С. Гутор // Жилищное право. – 2010. – №3. – С. 18 – 27.
33. Дроздов И.А. К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление / И.А. Дроздов // Закон. – 2007. – №6. – C. 9.
34. Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование / И.А. Дроздов. – М.: Статут, 2006. – 236 с.
35. Конюх Е.А. Обеспечение жилищных и земельных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд / Е.А. Конюх // Журнал российского права. – 2006. – №1. – С. 21 – 29.
36. Крашенинников П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2008. – 379 с.
37. Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / И.В. Маркова. – Самара: Деловой двор, 2010. – 579 с.
38. Миронов И.Б Имущественные комплексы в жилищной сфере: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / И.Б. Миронов; МГУ. – М., 2009. – Режим доступа: http: // dissertation. narod.ru / svtoreferats. – 18.12.2010.
39. Михайлов В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / В.К. Михайлов; МГУ. – М., 2008. – Режим доступа: http: // dissertation. narod.ru / svtoreferats. – 19.12.2010.
40. Михайлов В.К. Проблемы управления многоквартирными домами // В.К. Михайлов // Московский адвокатский центр. – 2010. – №3. – С. 17 – 26.
41. Мятиящук С.В. Плата за жилье: механизм правового регулирования / С.В. Мятищук. – М.: Юстицинформ, 2009. – 104 с.
42. Мятиящук С.В. Формирование условий и заключение энергосервисного договора с управляющими организациями / С.В. Мятиящук // Жилищное право. – 2010. – №8. – С. 14 – 21.
43. Певницкий С.Г. Общее имущество многоквартирного дома как объект права общей долевой собственности / С.Г. Певницкий // Нотариус. – 2005. – №3. – С. 37 – 39.
44. Певницкий С.Г. Порядок и условия осуществления права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме / С.Г. Певницкий // Нотариус. – 2005. – №3. – С. 56 – 68.
45. Пысина Г.А. О защите прав собственников жилья / Г.А. Пысина // Российская юстиция. – 2007. – №2. – С. 26 – 29.
46. Рузанова В.Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций / В.Д. Рузанова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. – №4. – С. 14 – 21.
47. Сергеичева Е.С. Порядок оплаты капитального ремонта в кондоминиуме / Е.С. Сергеичева // Право и экономика. – 2004. – №4. – С. 89 – 91.
48. Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / А.А. Титов. – СПб.: Питер, 2010. – 720 с.
49. Фогель В.А. Особенности осуществления права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома / В.А. Фогель // Нотариус. – 2004. – №1. – С. 12 – 16.