СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Введение |  |
| 1 Правовое регулирование общего имущества в многоквартирном доме |  |
| 1.1. Понятие и виды общего имущества многоквартирного дома |  |
| 1.2. Права и обязанности собственников жилых и нежилых помещений по содержанию и управлению общим имуществом |  |
| 2 Управление общим имуществом в многоквартирном доме |  |
| 2.1 Общее собрание собственников помещений как орган управления многоквартирным домом |  |
| 2.2 Непосредственное управление многоквартирным домом |  |
| 2.3 Товарищество собственников жилья |  |
| 2.4 Управление многоквартирным домом управляющей организацией |  |
| Заключение |  |
| Библиографический список |  |

ВВЕДЕНИЕ

В условиях бурной реформы коммунального хозяйства возникла острая необходимость в правильном управлении многоквартирными домами. Если раньше эти вопросы были в ведении государства и местных органов власти, то теперь бремя забот возложено непосредственно на граждан – собственников жилых помещений. В большинстве случаев собственники не готовы самостоятельно управлять домами, из-за чего возникает множество проблем, которые требуют разрешения. Попробуем разобраться в этом вопросе.

Управление многоквартирным домом — это обеспечение условий проживания граждан, предоставление коммунальных услуг, содержание общего имущества, определение порядка пользования таким имуществом.

Вид управления выбирается на общих сборах собственников и подлежит изменению в любой момент. Если на протяжении календарного года собственники не определились с выбором вида управления, органы местного самоуправления на основании конкурса определяют управляющую компанию.

Права собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме регулируются статьей 36 Жилищного Кодекса РФ. Нормы статьи регулируют основания и порядок управления общедомовым имуществом.

Теоретическую основу выпускной квалификационной работы составляют труды специалистов по теории права, гражданскому, жилищному и земельному праву.

Нормативная база представлена Жилищным кодексом, Гражданским кодексом, подзаконными нормативными правовыми актами, решениями высших судебных органов.

Методологическую базу исследования составили общенаучные методы познания, включающие анализ и синтез, абстрагирование и обобщение, комплексный подход и другие, а также частные методы исследования исторический, формально-логический, сравнительно-правовой.

1 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

**1.1 Понятие и виды общего имущества многоквартирного дома**

Приобретая жилье в многоквартирном жилом доме, гражданин Российской Федерации становится владельцем не только конкретной квартиры, но и части общедомовой собственности. В общем понимании весь многоквартирный дом (далее – МКД), от подвала до крыши является владением собственников квартир.

Прежде всего, рассмотрим, какие различия существуют между двумя терминами «собственность» и «право собственности».

Собственность – это, прежде всего, отношения между несколькими субъектами гражданского права, при которых вещь принадлежит только одному человеку, другие не могут использовать ее без разрешения. Если рассматривать все виды собственности, которые могут быть оформлены на граждан, как экономический фактор или категорию, то она может быть вечной.

Право собственности – несколько отличное понятие, которое означает действующую систему норм в российском праве, согласно которым предметы, выпускаемые производством и потребляемым гражданами могут стать их личным имуществом[[1]](#footnote-1).

Гражданин, купивший, например, квартиру, или получивший ее по наследству, иначе говоря, тем или иным образом оформивший право собственности на нее, может осуществлять три вида действий:

* распоряжаться имуществом так, как посчитает нужным;
* владеть вещью;
* использовать ее, дарить или продавать, передавать другим лицам по наследству, во временное пользование.

В отношении вещи человек, являющийся ее собственником, может предпринимать любые действия, при условии, что они не противоречат закону и не нарушают интересы и права других людей.

Всё имущество, которое находится во владении граждан или организаций, относится к частной собственности[[2]](#footnote-2). Среди такой недвижимости возможно выделить жилые помещения (частные дома, квартиры), нежилые помещения (склад, офис), подсобные постройки (баня, гараж) и т. д.

Любое лицо способно обрести имущество в частную собственность несколькими способами:

* приватизация;
* приобретение;
* получение в дар;
* строительство;
* обретение по наследству.

Частная собственность, в свою очередь, подразделяется на индивидуальную, при которой недвижимость принадлежит только одному человеку, и общую, когда имуществом владеет сразу несколько лиц, согласно 244 статье ГК РФ[[3]](#footnote-3). Последняя также делится на 2 вида:

* совместную (без выделения долей, возникает при покупке жилья супругами или приватизации квартиры);
* долевую (с выделением чёткой доли каждого совладельца).

Довольно часто по наследству определённое имущество передаётся нескольким лицам, также нередко встречаются случаи совместного приобретения жилья. При совместной собственности для осуществления каких-либо операций имущественного характера требуется получить согласие от каждого хозяина имущества. При этом процентный размер доли не определён документально, так как по умолчанию недвижимость считается распределённой между совладельцами в равных частях.

Право собственности обязательно должно быть подтверждено документально, а получено только законными способами. Так, чтобы стать собственником недвижимого имущества – дома, квартиры или дачи, его необходимо приобрести, или получить в дар, по наследству. Процесс перехода права собственности также фиксируется в документах в установленном порядке.

Основанием для приобретения права собственности могут стать такие документы, как договор купли-продажи, мены, или дарственная, завещание.

Гражданским законодательством регулируются правовые отношения граждан в сфере собственности.

Выделено несколько ее форм[[4]](#footnote-4):

1. частная собственность;
2. государственная собственность;
3. муниципальная собственность;
4. и иные формы собственности.

Общее имущество в многоквартирном доме функционально связано с жилыми помещениями и обслуживает их, поэтому не может рассматриваться как самостоятельный объект права, а принадлежит [собственникам](https://roskvartal.ru/wiki/ossp-v-mkd/sobstvennik-pomeshheniya) на праве общей долевой собственности ([п. 1 ст. 30 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)). Так конкретный лестничный пролёт или другая часть общего имущества не может принадлежать, например, собственнику квартиры на первом этаже, но все собственники вместе могут решить красить его или нет.

Каждый собственник обязан нести расходы не только на содержание того помещения, которое находится в его собственности, но и на содержание общего имущества в МКД[[5]](#footnote-5) ([ч. 2 ст. 158 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)).

Собственники помещений содержат общее имущество МКД за счёт своих средств, но, с другой стороны, они могут распоряжаться этим. В частности, получать прибыль от передачи общего имущества в пользование третьим лицам, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Например, можно сдать фасад дома под размещение рекламной конструкции.

Решения по вопросам управления, содержания и использования средств от аренды общего имущества принимаются общим собранием собственников. Исключением являются вопросы, которые касаются использования общего имущества для обеспечения доступа инвалидов к помещениям в МКД. Установка необходимого для этого оборудования допускается без решения общего собрания собственников, но и без привлечения денежных средств собственников помещений в доме[[6]](#footnote-6).

При голосовании количество голосов каждого собственника зависит от размера его доли в праве на общее имущество в МКД. Такая доля пропорциональна размеру общей площади помещения в доме, принадлежащего тому или иному собственнику. Чем больше площади находится в собственности, тем больше влияния собственник имеет в решении вопроса, поставленного на голосование ([п. 1 ст. 37 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)).

Перечень общего имущества в МКД, на которое возникает право собственности у собственников помещений в доме определён в [ч. 1 ст. 36 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1) и [п.п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102108472).

К общему имуществу относятся:

* помещения в доме, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в МКД:
* межквартирные лестничные площадки
* лестницы
* лифты и лифтовые шахты
* коридоры
* технические этажи
* чердаки
* подвалы и технические подвалы
* помещения, которые не принадлежат отдельным собственникам и предназначены для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом и т.д.;
* крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома;
* механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения;
* земельный участок под домом и все объекты, которые на участке расположены:
* элементы озеленения и благоустройства
* иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома.

Кроме того, к общему имуществу относятся все инженерные сети[[7]](#footnote-7):

* внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения;
* внутридомовая инженерная система водоотведения;
* внутридомовая система отопления;
* внутридомовая система электроснабжения.

Инженерные коммуникации считаются общедомовой собственностью до запирающего устройства или ответвления, ведущего в квартиры. Если поломка случается на участке после ответвления или запирающего устройства, ее устранение осуществляется за счет конкретного собственника квартиры.

Распределение обязанностей зависит от способа управления строением. Согласно ст. 161 ЖК их существует всего три:

1. Непосредственно владельцами. В этом случае договоры со специализированными организациями заключаются лично. Недостаток способа – капитальное ремонтирование не может быть проведено за счет ФСР (Фонда содействия реформированию) ЖКХ.
2. Товариществом собственников жилья (ТСЖ) или кооперативом жилищного типа.
3. Управляющей организацией.

После определения компании, владельцы помещений должны определить и согласовать с ее представителями все условия договора и, соответственно, подписать его. Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК и заключенному договору управляющая организация за определенное вознаграждение берет на себя такие обязательства:

* оказывать услуги, работы, которые направлены на содержание/ремонт;
* предоставлять услуги по предоставлению электро-, газо-, водоснабжения;
* осуществлять иные работы в рамках управления жильем.

Конечный вариант определяется на общем собрании собственников. Если владельцам жилых помещений по каким-то причинам не удастся выбрать какой-либо способ управления, то по умолчанию муниципальные органы назначат управляющую компанию. Выбрана она будет по итогам конкурса, который проводится в соответствии с ч.4 ст. 161 ЖК.

Регулирование общего имущества многоквартирного дома осуществляется с учетом постановления правительства РФ № 491 от 13.08.2006. Согласно ему, ответственность несут три стороны[[8]](#footnote-8):

1. Владельцы помещений (как жилых, так и нежилых). На них возлагается ответственность за поддержание надлежащего состояния имущества, причисленного к общему.
2. Органы государственной власти. В их обязанности входит обеспечение контроля за содержанием имущества.
3. Органы местного самоуправления. Согласно ст.161 ч.4 ЖК РФ они проводят конкурсные мероприятия с целью определения управляющих организаций.

Стоит отметить факт, что согласно ЖК РФ, если многоквартирный дом рухнет в связи с ненадлежащим уровнем его обслуживания, ответственность за это понесут жильцы, а не управляющие компании. Средства на утилизацию будут направлены из их средств.

В идеале собственники жилья должны самостоятельно следить за уровнем выполнения управляющими компаниями своих обязанностей. В случае неисполнения данного пункта, они должны произвести смену подрядчика, либо осуществить переизбрание председателя товарищества. На практике такая сознательность граждан проявляется крайне редко.

Таким образом, собственники имущества являются собственниками общего имущества как единого неделимого комплекса имущества. В данном случае объектом права собственности является общее имущество как самостоятельный объект.

**1.2 Права и обязанности собственников жилых и нежилых помещений по содержанию и управлению общим имуществом**

Права собственников жилого помещения защищены законом и отображаются во многих государственных нормативных актах. Гражданам на территории Российской Федерации гарантирована защита их интересов и возможность реализации своих прав.

В соответствии с 30 статьей действующего Жилищного кодекса Российской Федерации[[9]](#footnote-9), собственник жилого помещения вправе:

* на законных основаниях владеть недвижимым имуществом;
* использовать помещение по его целевому назначению;
* распоряжаться жильём по своему усмотрению;
* предоставлять жильё во временное пользование на основании договора;
* регистрироваться самим и регистрировать на жилплощади родственников и посторонних граждан.

Однако любая жилая недвижимость должна быть признана пригодной для постоянного в ней проживания.

Гражданам, являющимся владельцами жилья в многоквартирном доме, помимо стандартных полномочий, о которых выше упоминалось, предоставлено также право пользоваться общим имуществом.

Площадь придомовой территории определяется не самими жильцами, а требованиями градостроительного и земельного действующего законодательства. Возводить на ней какие-либо личные постройки запрещено. Нельзя и приватизировать часть этой территории, не говоря уже об ее отчуждении третьим лицам.

Поскольку правомочия собственников жилья в многоквартирном доме расширены благодаря общему имуществу, изменить его состав и размер, будь это в большую или меньшую сторону, невозможно без согласования между всеми владельцами. Таким образом, это ещё и возможность принимать участие в общих собраниях и влиять на принятые решения. Особенно это важно, когда речь идёт о передаче части придомовой территории в аренду, поскольку здесь затрагиваются интересы всех жильцов без исключения.

Не менее важно понимать, что собственник жилого помещения несет полную ответственность за него, а владельцы жилой площади в многоквартирном доме ответственны и за общее имущество в равной мере. Обобщая основные правила, можно выделить, что собственник жилого помещения обязан:

1. Содержать жилое помещение – сохранность его надлежащего для проживания состояния, несение расходов на текущий ремонт и необходимые действия по уходу за помещениями. Бремя содержания жилья владелец несёт не полностью только тогда, когда речь идёт о муниципальной недвижимости. В таком случае за капитальный ремонт и содержание общей собственности ответственен муниципалитет и квартиросъёмщик не платит взносы на это;
2. Содержать общую собственность в многоквартирном доме – включая расходы, которые идут на проверку, ремонт, текущие потребности;
3. Содержать имущество, признанное совместным в квартире, в которой собственнику принадлежит только часть;
4. Контроль недопущения эксплуатации жилья не по его целевому назначению (например, оборудование жилой квартиры под склад, цех, производственное помещение, для ведения коммерческой деятельности прочее).

Не всегда лица, проживающие в квартире, являются ее собственниками. Как правило, владелец объекта недвижимости один. Остальные являются или его членами семьи, или лица, проживающие в силу договора пожизненного содержания. В некоторых случаях на жилплощади зарегистрировано лицо, которое получило помещение в свою пользу в силу завещательного отказа.

В соответствии с Жилищным Кодексом права собственника и прописанного равны, если второй является членом его семьи. Законодательно закреплено, что членами семьи признаются лишь супруги, дети и их родители. Если семейные отношения прекратились, то бывшие члены семьи не имеют право претендовать на жилплощадь, за исключением:

* если в квартире был прописан несовершеннолетний ребенок, то ее владелец не имеет право его выселить;
* право пользования объектом недвижимости может быть оставлено судом, если бывшие члены семьи не могут самостоятельно обеспечить себя жильем. Нередко судебные разбирательства сводятся к принуждению собственника обеспечить иным жильем его бывшую семью[[10]](#footnote-10).

Только всеобщее собрание владельцев наделено правом предоставлять часть не жилого, а общего имущества, находящегося в частной собственности, в пользование третьими лицами.

Это может быть аренда чердаков и подвалов, использование территории земельного участка. По земельному участку может быть заключен договор на ограниченное использование – сервитут.

Ограничения позволяют иметь доступ через эту часть участка к соседним домам или подъездам, прокладывать или ремонтировать коммуникации и прочее. Сервитут может быть публичным, установленным законодательно, и частным, дополнительным к договору и установленным в судебном порядке.

С другой стороны, при продаже или дарении жилого (нежилого) помещения — любом способе отчуждения — новому владельцу автоматически переходит часть общего имущества, положенного в соответствии с долей площади. Он вправе пользоваться им далее на тех же основаниях, что и прежний владелец.

Обязанности по собственным и общим помещениям.

Все обязанности собственников в многоквартирных домах (и в данном случае не имеет значения, жилого или нежилого помещения) сводятся к трем основным моментам.

И личная часть недвижимости, и общая ее часть должны поддерживаться в работоспособном, безопасном состоянии. Это касается жилья, офисных или промышленных помещений, хозяйственных построек и прочих.

Владельцы помещений в многоэтажном доме обязаны покрывать расходы на поддержание функционального состояния общего имущества. Чем больше площадь они имеют в собственности, тем больше приходиться платить.

Каждая часть недвижимости должна использоваться по своему функциональному предназначению. Они имеют точное определение в законодательных документах.

На практике, случается множество проблемных ситуаций, когда правила нарушаются, в следствии чего возможны как недоразумения между соседями, так и судебные разбирательства.

Среди часто встречающихся нарушений:

1. Использование частных квартир, как офисов или промышленных цехов. И то и другое противозаконно, ответственность несут собственники. В интересах соседей поднимать вопрос перед Советом дома и компетентными органами. В офисных помещениях просто много посетителей, что сказывается на изнашиваемости общей собственности, в частности лифтов и их оборудования, необходимости частой уборки, за что будут платить все жильцы дома. Еще хуже ситуация с цехами: шум, испарения, перегрузка электросети и газового оборудования грозят аварийными ситуациями.
2. Изменение архитектурного проекта. Внутри жилого помещения, особенно если куплено несколько смежных квартир, начинают убираться перестенки, на основе балконов строятся лоджии. Несущие конструкции не рассчитаны на такие перегрузки. Могут сесть стены всего дома, дать трещины плиты перекрытий, появятся повреждения электросети, газовых и водных стояков. Если же изменения касаются площадок на этажах, изменение проектной площади нарушает права соседей, что запрещено законодательством. Исключение: если приобретены смежные квартиры, их действительно можно объединить, но в соответствии с гл. 4 ЖК РФ. Другие варианты не имеют права быть использованными.
3. Неуплата коммунальных платежей. Собственники должны оплачивать капитальные ремонтные работы. Это их прямая обязанность. Нет платежей – не будет функциональным состояние всего дома, что напрямую противоречит ч. 3 вышеозначенной статьи ЖК.
4. Отсутствие регулярных ремонтных работ внутри личных помещений. Ремонт коммуникаций, перестенков, окон и дверей ложится на плечи собственников квартиры или нежилого помещения. Затопление нижних этажей, повреждение электросети и утечка газа становятся проблемой всего дома.
5. Отказ от уплаты за ремонт общего имущества, объясняемый отсутствием участия в его эксплуатации. На самом деле, жилец первого этажа так же ответственен за исправную работу лифта, как и жильцы верхних этажей за течь ржавых труб в подвале. Общее имущество, общая ответственность за грамотную эксплуатацию и материальную поддержку.

Отдельно у владельцев нежилых помещений существуют дополнительные обязанности. Это связанно с большей степенью изнашиваемости оборудования и архитектурных конструкций при работе большинства организаций, в сравнении с проживанием обычных частных граждан.

Такие владельцы должны:

* иметь отдельные входы в дом;
* площадку для сотрудников вынести за пределы земельного участка дома;
* получать и отправлять груз (товары или материалы) только с торца дома;
* оплачивать коммунальные потребности дома в соответствующих долях, независимо от целей использования нежилого помещения.

Возможность размещения объявлений, рекламы и прочего предоставляется только после решения общего собрания дома.

2 УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

**2.1 Общее собрание собственников помещений как орган управления многоквартирным домом**

Общее собрание – это орган самостоятельного управления владельцами квартир и коммерческих помещений многоквартирным домом (МКД).

Собрание владельцев помещений является высшим управленческим органом в жизнедеятельности МКД согласно п. 1 [ст. 44 ЖК РФ](https://realtyurist.ru/wp-content/uploads/2018/06/%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F-44-%D0%96%D0%9A-%D0%A0%D0%A4-1.docx). Этой же нормой определено, что проводится оно путем рассмотрения и решения актуальных для жильцов тем, проблем.

Процедура проведения собрания состоит из нескольких основных событий, о каждом из которых мы расскажем в отдельности:

* составление уведомления о проведении общего собрания;
* проведение собрания в очно-заочной форме;
* оформление протокола общего собрания;
* составление уведомления о проведении общего собрания собственников многоквартирного дома

Для начала необходимо составить уведомление о проведении общего собрания собственников многоквартирного дома. Уведомление составляется строго в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, потому что оно является одним из тех документов, из-за которого можно в суде оспорить всю процедуру проведения собрания. Инициаторы собрания обязаны известить о проведении общего собрания за десять дней до даты его проведения. Уведомление о проведении собрания должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом. Другой способ оповещения собственников помещений о проведении собрания должен быть утвержден решением общего собрания. То есть, чтобы был возможен более простой способ уведомления собственников, например, с помощью размещения объявлений на информационных досках около подъездов, необходимо этот способ оповещения утвердить на предыдущем собрании. Чаще всего инициаторы не занимаются рассылкой уведомлений заказным письмом — этот фактор также может быть учтен при оспаривании проведения собрания в суде.

В тексте уведомления указывается информация о том, очередное или внеочередное это собрание, в каком многоквартирном доме оно проходит, по чьей инициативе, в какой форме будет проходить и до какого числа будет проходить сбор опросных листов. Инициатором общего собрания собственников многоквартирного дом может быть, как любой собственник дома, так и совет многоквартирного дома или управляющая компания, также инициативная группа собственников, обладающая не менее десяти процентов голосов может обратиться в письменной форме в управляющую компанию о необходимости проведения собрания с предложенной повесткой дня.  Если инициатором собрания является собственник, то обязательно указывается его Ф.И.О., а также номер квартиры, собственником которой он является.

Следующим важным моментом в уведомлении о проведении собрания является написание повестки общего собрания собственников многоквартирного дома. Вопросы общего собрания собственников многоквартирного дома составлять надо конкретно, по сути, чтобы не возникало двоякого суждения по ним. Первым вопросом всегда является выбор председателя собрания, который ведет собрание и секретаря собрания, который ведет протокол собрания и оформляет его в последующем. Далее можно выбрать членов счетной комиссии, но это необязательно. Следующие пункты отражают вопросы, по которым и назначается уже само собрание. Приведем несколько примеров различных вопросов повестки дня:

1. Утверждение сметы расходов на установку ограждения земельного участка, с подключением системы домофона от калитки до квартир.
2. Выборы членов правления и председателя правления ТСЖ.
3. Увеличение размера ставки с 11 р. за кв. м до 13 р. за кв. м.
4. Утверждение сметы по покупке и монтажу детской площадки.

Последним вопросом в повестке дня общего собрания утверждается способ уведомления собственников о принятых решениях на общем собрании и месте хранения протокола общего собрания. Согласно приказа Минстроя России № 937/пр от 25.12.2015 пункт «разное добавлять нельзя», на собрании рассматриваются вопросы только, которые изложены в повестке дня. После указывается место, где можно ознакомиться со всеми материалами собрания и в какое время. И ставится подпись инициатора собрания.

Правомочность общего собрания собственников многоквартирного дома определяется наличием кворума. Собрание считается состоявшимся, если кворум общего собрания собственников многоквартирного дома составляет более пятидесяти процентов голосов всех собственников дома. Голоса измеряются не в количестве людей, которые пришли на собрание, а количеством квадратных метров, которым они обладают. Так все собственники в многоквартирном доме площадью 10000 квадратных метров обладают 10000 голосами. Это значит, что собственник трехкомнатной квартиры обладает большим количеством голосов, чем собственники однокомнатной квартиры, если её собственниками являются сразу четыре человека.

Если кворум есть, то собрание считается состоявшимся. После этого инициатор собрания объявляет о проведении голосования по первому пункту повестки дня – выбор председателя и секретаря собрания. Выбрав председателя собрания, полномочия по ведению собрания передаются председателю. Если собрание проходит в очной форме, то по каждому пункту повестки общего собрания собственников многоквартирного дома проводится обсуждение и голосование. Подсчет голосов ведут члены счётной комиссии. Когда голосование будет проведено по каждому вопросу повестки дня, то секретарем собрания оформляется протокол общего собрания собственников многоквартирного дома. Процедура оформления протокола не может длиться более десяти дней с момента проведения собрания и должны быть представлены на обозрение любому собственнику дома. В случае проведения общего собрания собственников в заочной форме каждому собственнику раздается опросный лист с вопросами, указанными в повестке дня. После заполнения опросного листа каждый собственник сдаёт его в указанное место до даты окончания собрания. Остальная процедура идентична очной форме собрания.

Дальше в соответствии с ЖК РФ управляющая компания обязана в течении пяти дней после получения копий решений и протокола общего собрания направить их в Государственную жилищную инспекцию для хранения сроком на три года. В случае, если в течении трёх месяцев в ГЖИ будут направлены протоколы с аналогичными вопросами с одного дома, то специалисты данного ведомства будут обязаны провести проверку по факту соблюдения законодательства.

Чтобы собрание состоялось, необходимо составить своего рода план его проведения, определить самые проблемные стороны в нём и наоборот положительные. Одним из таких моментов, которое сразу надо определить — в какой форме будет проходить общее собрание собственников МКД. На сегодняшний день существуют три формы проведения общего собрания собственников МКД:

* очная;
* заочная;
* очно-заочная.

Очная форма собрания собственников самая сложная. Здесь главным фактором проведения общего собрания является кворум, который должен быть более пятидесяти процентов от всех голосов многоквартирного дома. Собрать кворум даже в небольшой пятиэтажке довольно сложно, чаще всего проводят собрание в очной форме в многоквартирных дома, где количество квартир не превышает двадцати. В любом случае «перепрыгнуть» очную форму невозможно, а значит, собственникам нужно пройти всю процедуру последовательно: повесить уведомление о проведении общего собрания за десять дней до проведения собрания и в назначенный день проводить собрание. Если кворум есть, собрание в очной форме объявляется состоявшимся и инициатор собрания проводит все мероприятия в соответствии с повесткой. Голосование на общем собрании собственников многоквартирного дома в таком случае проводится поднятием рук присутствующих собственников. В случае невозможности присутствия на собрании собственники могут оформить доверенность своему представителю.  После подсчета голосов председатель собрания может сразу объявить о принятых решениях

Если кворума на собрание в очной форме не было, то оно объявляется несостоявшимся, и тогда проводится собрание собственников помещений многоквартирного дома в заочной форме. В этом случае также за десять дней до проведения собрания размещается уведомление о проведении собрания, но уже с указанием, что собрание проводится в заочной форме. В уведомлении указывается помещение куда необходимо принести опросные листы и дату окончания их приёма. С начала даты проведения собрания в заочной форме всем собственникам помещений направляются опросные листы, которые они сдают до даты окончания собрания. После подсчета голосов и принятых решений и не позднее десяти дней после проведения собрания оформляется протокол общего собрания.

Самой идеальной и простой формой проведения общего собрания собственников многоквартирного дома является очно-заочная. Эта форма проведения была придумана относительно недавно для упрощения всей процедуры голосования на общем собрании собственников многоквартирного дома и принятия решений по вопросам повестки дня. Как и в очной форме за десять дней до даты проведения собрания размещаются уведомления. В день собрания, даже если нет кворума, собственники обсуждаются вопросы, которые поставлены на повестке дня. А на следующий день начинается собрание в заочной форме. И события происходят как при обычном заочном собрании. То есть в данном случае сокращается десятидневный срок ожидания перед проведением собрания в заочной форме.

Также современные технологии позволяют проводить собрание через электронную систему. Но этот механизм вряд ли будет внедрен в ближайшее время, поэтому описывать его не будем.

Главным итогом всего голосования будут принятые решения. Как принимать решения на собрании собственников многоквартирного дома? Для проведения голосования каждому собственнику должен быть выдан опросный лист, на котором должны быть указаны фамилия, имя, отчество собственника, сведения на основании которых он является собственником помещения в доме и вопросы повестки дня с вариантами ответов «за», «против» или «воздержался». Голосовать по каждому вопросу можно только один раз.

Все решения на общем собрании собственников многоквартирного дома принимаются большинством голосов, за исключением некоторых статей Жилищного Кодекса, когда решение будет считаться принятым, если проголосовало не менее двух третей голосов от общего количества голосов в доме:

1. Это все вопросы, связанные с капитальным ремонтом, его формированием, открытием специального счета, определением перечня работ и т. д.
2. По реконструкции многоквартирного дома, например, строительстве пристройки в дому.
3. В целях получения займа или кредита для проведения капитального ремонта.
4. Об использовании земельного участка многоквартирного дома.
5. Об использовании общего имущества дома, например, размещения рекламных конструкций на фасаде дома.
6. О наделении полномочий совета многоквартирного дома на принятие решений о текущем ремонте общего имущества дома.
7. О наделении председателя совета многоквартирного дома различными полномочиями, указанными в статье 161.1 ЖК РФ[[11]](#footnote-11). В этой статье указано, что председатель совета многоквартирного дома имеет различные полномочия, в случае, если общее собрание наделило этими полномочиями, кроме тех, которые может решать только общее собрание многоквартирного дома.

Решения собственников является официальными документами, подтверждающими итоги голосования.

Протокол общего собрания многоквартирного дома это и есть итог общего собрания многоквартирного дома, поэтому предъявляемые к нему требования очень серьезны. Он должен быть оформлен строго в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 937/пр от 25 декабря 2015 года[[12]](#footnote-12). При оформлении протокола в обязательном порядке указываются следующие сведения:

1. Номер и дата протокола (дата ставится тем числом, когда он готов и подписан);
2. Дата и время проведения собрания;
3. Место проведения собрания;
4. Какое это собрание (очередное или внеочередное) и в какой форме проводится;
5. Кто является инициатором собрания и сведения о нём и его собственности;
6. Информация о председателе, секретаре собрания и приглашенных лицах;
7. Информация о площади дома и площади всех собственников присутствующих на собрании;
8. Повестка дня и информации по голосованию по каждому вопросу;
9. Указать все приложения к протоколу и количество страниц;
10. Подписывается протокол председателем и секретарем собрания.

Порядок передачи копий протоколов общего собрания собственников помещений установлен Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 года № 937/пр.

1. В связи с принятием Федерального закона № 485-ФЗ от 31.12.2017[[13]](#footnote-13), Управляющая организация, правление ТСЖ, ЖК, ЖСК после 11.01.2018 г. обязаны направить не копии, а подлинники решений и протоколов общего собрания собственников помещений, представленных им в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ лицом, инициировавшим общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в орган государственного жилищного надзора субъекта РФ, на территории которого находится многоквартирный дом, собственники помещений, в котором проводили общее собрание.

2. Подлинники решений, протокола нужно передать в течение пяти дней с тех пор, как их получили от инициатора управляющая организация, правление ТСЖ, ЖК или ЖСК. Вручение надо оформлять так, чтобы можно было подтвердить факт и дату получения документов органом государственного жилищного надзора. Кроме этого, сохраняется обязанность размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - система) электронных образов решений, протокола в электронной форме.

3. Копии решений, протокола считаются переданными в случае, когда электронный образ решений, протокола находится в открытом доступе и доступен для обозрения в системе, а также при передаче решений, протокола иным способом, кроме размещения в системе, - в случае наличия у управляющей организации, правления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива документа, подтверждающего факт и дату их передачи в орган государственного жилищного надзора.

В связи с принятием поправок в ЖК РФ Федеральным законом № 485-ФЗ от 31.12.2017, с 11.01.2018 г. теперь допускается хранить только копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

В связи с принятием поправок в ЖК РФ Федеральным законом № 485-ФЗ от 31.12.2017, с 11.01.2018 г. теперь допускается хранить только копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

**2.2 Непосредственное управление многоквартирным домом**

Непосредственное управление многоквартирным домом заключается в том, что владельцы или привлеченные лица выполняют скоординированные действия, направленные на обеспечение комфорта и безопасности жильцов.

Ст. 164 Жилищного кодекса РФ гласит, что в основе заключенных договоров при подобном способе управления многоквартирным домом лежит решение владельцев квартир, принятое на общем собрании.

При последнем изменении в жилищное законодательство была внесена норма, в соответствии с которой управляющая компания лишь частично отвечает за некачественно выполненные услуги.

Новая редакция ст. 157 ЖК РФ говорит о том, что наличие доказательств невозможности исправить ситуацию, позволяет уйти от ответственности.

Так, Счастливенко Л.А., Счастливенко Е.А., Счастливенко М.А. предъявили иск к Хожаеву А.З. о возмещении ущерба, причиненного заливом жилого помещения.

В материалах дела содержится следующее.

Счастливенко Л.А., Счастливенко Е.А., Счастливенко М.А. они являются сособственниками . ДД.ММ.ГГГГ общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома была избрана непосредственная форма управления многоквартирным домом, уполномоченным представителем избран Хожаев А.З. В его полномочия входит содержание и ремонт общего имущества дома, для чего он должен осуществлять контроль за состоянием общего имущества дома, в том числе за коммуникациями, и заключать договоры со специализированными организациями по мере возникновения необходимости выполнения тех или иных работ. За выполнение данных функций Хожаев А.З. получал денежное вознаграждение.

В ДД.ММ.ГГГГ г. произошел прорыв трубы холодного водоснабжения, проходящей в подъезде № №, где расположена квартира истцов. В течение месяца происходило подтопление их квартиры. Многочисленные обращения к Хожаеву А.З. результатов не дали, он полностью уклонился от возложенных на него обязанностей. В связи с этим истцы сами обратились в МУП с просьбой устранить течь, получили ответ, что с их домом договор не заключен, и ремонтные работы производиться не будут.

ДД.ММ.ГГГГ после обращения истцов в администрацию и к депутату С. И.В. прорыв был устранен, оплата производилась жильцами самостоятельно.

В результате ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязанностей квартире истцов причинен значительный ущерб – в дальней комнате от сырости разбухло и перестало закрываться деревянное окно, полы вздулись, линолеум пришел в негодность, от пола отошли плинтуса, обои, штукатурка обвалилась. Квартира истцов расположена на первом этаже и весь месяц вода скапливалась под ней, в результате чего просел угол дома, что привело к деформации стен и возможно несущих конструкций дома.

В связи с чем просят суд взыскать с Хожаева А.З. в их пользу в равных долях ущерб и расходы по оплате госпошлины[[14]](#footnote-14).

В удовлетворении исковых требований Счастливенко Л.А., Счастливенко Е.А., Счастливенко М.А. к Хожаеву А.З., ООО УК «<данные изъяты>», МУП <адрес> «<данные изъяты>» о возмещении ущерба, причиненного заливом жилого помещения, судом было отказано в полном объеме.

Таким образом, практика еще раз показывает, что данный вид управления МКД в пользу собственников носит отрицательный характер.

Отсутствие посредников при управлении многоквартирным домом предполагает, что жильцы будут самостоятельно заниматься:

* обслуживанием помещений общего значения;
* реконструкционными работами и текущими ремонтами;
* распределением денежных средств.

Для принятия решения по тому или иному вопросу, жильцы должны организовать коллективное собрание. Голосование может быть как заочным, так и очным. Таким же образом можно осуществить назначение доверенного лица, обязанностью которого будет представление интересов основного числа проживающих в доме.

В соответствии с российским законодательством, в состав ТСЖ может входить 1 жилой дом, несколько зданий или целый квартал. Подобная форма управления требует, чтобы решения принимались на коллективных собраниях, а во главе правления находился председатель.

Благоустройство прилегающей территории и текущие ремонты разрешается либо проводить самостоятельно, либо заключать трудовые соглашения с соответствующими бригадами или подрядными организациями.

Жилищный кооператив является еще одной формой управления  многоквартирным домом. Организация представляет собой самостоятельное юридическое лицо, в составе с председателем и собственниками объектов недвижимости.

Среди особенностей подобного управления можно выделить:

* разрешение или запрет на аренду помещений общедомового назначения;
* индивидуальные правила подсчета голосов;
* нормативно-правовые акты не содержат никакой информации, касающейся порядка подобного управления, то есть жилищный кооператив может сам их придумать и включить в Устав.

Непосредственное управление предполагает следующие преимущества.

Возможность самостоятельно решать, что делать со своим имуществом. Другие формы предполагают, что вопросы проведения ремонтных работ, распределения финансов и многие другие решаются контролирующей организацией.

Наличие законных оснований для отказа от какого-либо коммунального ресурса.

Индивидуальная ответственность за взаимоотношения с ресурсо-снабжающими организациями. То есть, если у одного из собственников ввиду каких-либо причин не получается оплатить расходы по коммуналке, то отключение водо-газо или теплоснабжения коснется именно его.

Экономия на управлении, так как владельцам квартир не приходится платить управляющим компаниями или кооперативам.

Порядок организации работ по системе непосредственного управления многоквартирным домом предполагает последовательное выполнение следующих действий.

Создать группу инициаторов, энтузиастов или единомышленников. В первую очередь нужно выбрать по 1-2 представителя из каждого подъезда, готовых к решению организационных вопросов и выполнению новых условий работы. Инициативная группа должна переписать поименно всех проживающих в доме, объяснить им новый порядок работы, ознакомить с положительными сторонами, а также оповестить о месте и времени проведения первого общедомового собрания.

Провести собрание. Жилищный кодекс требует, чтобы решение о выборе формы управления принималось только голосованием собственников. Голос гражданина равен количеству квадратных метров, которыми он владеет. Собрание необходимо для решения следующих вопросов:

* утверждение формы управления;
* выбор ответственных лиц, которые будут вести переговоры с обслуживающей компанией и другими органами;
* подписание договора на обслуживание.

Собрание должно завершиться оформлением соответствующего протокола, в котором расписывается каждый жилец, а также те, кто входит в совет или инициативную группу.

Выбрать обслуживающую компанию. Статья 164 ЖК РФ гласит, что каждый собственник должен позаботиться о заключении договоров с коммунальными службами. Если же владельцы назначили ответственное лицо, то оно может выполнить эти действия для всех жильцов.

**2.3 Товарищество собственников жилья**

Товарищество собственников жилья учреждается владельцами помещений в многоквартирном жилом доме. Товарищество собственников жилья вправе распоряжаться общим имуществом в рамках своей компетенции и обеспечивать надлежащее использование.

Решение о создании объединения собственники принимают посредством голосования. Достаточно чтобы две трети собственников высказались «за» создание товарищества.

Но образование [ТСЖ](http://jurist-protect.ru/wp-content/uploads/2017/02/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80-%D1%81-%D0%A2%D0%A1%D0%96-%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%BA.doc) не означает, что все жильцы дома автоматически становятся участниками товарищества.

Членство в ТСЖ это факт сугубо добровольный, равно как и выход из объединения. Однако товарищество подлежит ликвидации, если в его составе осталось менее 50 % собственников.

В одном доме может быть создано только одно ТСЖ. Но несколько отдельных домов могут объединяться одним товариществом, если обладают общим земельным участком или общей инженерной инфраструктурой.

Высший орган власти в ТСЖ это общее собрание его членов, именно оно избирает действующий исполнительный орган – правление.

Из состава членов правления выбирается председатель правления ТСЖ, который вправе представлять интересы товарищества без [доверенности](http://jurist-protect.ru/wp-content/uploads/2016/11/%D0%94%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%BD%D0%B0-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D1%83-%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B0-%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%BA.doc). Дополнительно избирается ревизионная комиссия, контролирующая деятельность ТСЖ.

Товарищество собственников жилья являет собой некоммерческую организацию, образованную посредством объединения собственников помещений в доме.

Согласно правовому статусу товариществом собственников жилья признается юридическое лицо.

Следовательно, для официального признания ТСЖ требуется государственная регистрация с присвоением реквизитов юридического лица, открытием расчетного счета и изготовлением печати.

По предназначению товарищество относится к способам управления многоквартирным домом. Срок деятельности ТСЖ по времени не ограничен и зависит полностью от желания самих собственников. По своим собственным обязательствам отвечает ТСЖ принадлежащим ему имуществом. Становиться членом ТСЖ может лишь собственник помещения в МКД.

Наниматели и [арендаторы](http://jurist-protect.ru/wp-content/uploads/2016/11/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80-%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B-%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D1%8B-%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%BA.doc) не вправе решать, каким образом осуществлять управление общим имуществом, а значит и членство в товариществе для них недоступно.

Цель создания ТСЖ это управление домом. Управлять домом это значит заботиться о совместном имуществе, рационально его использовать, своевременно решать возникающие проблемы.

Собственники самостоятельно решают, как эксплуатировать общее имущество, какие действия предпринять для его сохранности и т.д.

К основным плюсам создания ТСЖ нужно отнести следующие моменты:

1. Владельцы помещений в МКД сами выбирают метод выполнения работ и [услуг](http://jurist-protect.ru/wp-content/uploads/2016/11/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80-%D0%BD%D0%B0-%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D1%83%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3-%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%BA.doc). Можно привлечь сторонние организации или реализовать работы собственными усилиями.
2. Товарищество определяет перечень необходимых работ и распределяет их по принципу приоритетности.
3. Каждый член товарищества вправе контролировать расходование средств.
4. У ТСЖ есть право распоряжения имуществом, позволяющее сдавать в [аренду](http://jurist-protect.ru/dogovor-bezvozmezdnoj-arendy-nezhilogo-pomeshhenija/) свободные помещения, направляя вырученные средства на общедомовые нужды.
5. Собственникам легче контролировать расход коммунальных ресурсов.
6. За счет повышенного внимания к имуществу МКД улучшается общее состояние здания, и стоимость квартир в нем возрастает.

Основной законодательный норматив, регулирующий деятельность ТСЖ, это [раздел 6 ЖК РФ](http://jurist-protect.ru/wp-content/uploads/2017/04/%D0%93%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%B0-6-%D0%96%D0%9A-%D0%A0%D0%A4.doc) с аналогичным названием. Понятие товарищества собственников жилья раскрыто в [ст.135 ЖК](http://jurist-protect.ru/wp-content/uploads/2017/06/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F-135-%D0%96%D0%9A-%D0%A0%D0%A4.doc).

Целями создания объединения признаются:

* совместное управление имуществом МКД;
* обеспечение надлежащей эксплуатации недвижимости;
* владение, пользование и распоряжение общим имуществом.

Базовой основой для ТСЖ выступают нормы ЖК РФ.

Примечательно, что хотя товарищество признается некоммерческой организаций, регистрируется оно аналогично с организациями коммерческими.

Весь процесс создания товарищества собственников жилья делится на несколько этапов:

1. Проявление соответствующей инициативы от группы жильцов.
2. Организация общего собрания и принятие решения.
3. Регистрация ТСЖ как юридического лица[[15]](#footnote-15).

Желание создать ТСЖ может возникнуть у любого собственника помещения в МКД. Если такая перспектива заинтересовала и некоторых других жильцов, образуется инициативная группа собственников.

Желательно чтобы в группу входили граждане с юридическим или бухгалтерским образованием, обладающие познаниями в жилищном праве, имеющие навыки управления в сфере ЖКХ.

Следующим этапом становится созыв общего собрания жильцов. Для этого все владельцы помещений в доме извещаются о месте и времени проведения собрания посредством надлежащих уведомлений.

Явившиеся на собрание граждане должны иметь при себе документы, подтверждающие имеющееся у них [право собственности](http://jurist-protect.ru/dokumenty-dlja-registracii-prava-sobstvennosti-na-kvartiru/).

Общее количество собственников можно уточнить в паспортном столе. Повестка дня, рассматриваемая на общем собрании, включает в себя обсуждение причин создания ТСЖ и различных процедурных вопросов.

Для голосования готовятся бланки, в которых участники отображают свое мнение. На основании результатов голосования принимается решение.

Для создаваемого ТСЖ избираются руководитель и члены правления. Также в ходе собрания создается устав товарищества.

Оформляется проведение собрания протоколом, который выступает основанием для регистрации юрлица.

Далее остается только зарегистрировать товарищество собственников жилья в [ФНС](https://www.nalog.ru/rn77/) и ТСЖ может начинать осуществления своей деятельности.

Особенности деятельности товарищества собственников жилья определены ЖК РФ. К правам ТСЖ относятся такие функции:

* подписание договоров, касающихся правления зданием, содержания общедомового имущества и ремонтных работ, оказания жилищно-коммунальных услуг и т.д.
* составление годовой сметы доходов и расходов.
* определение объема платежей и сборов для каждого отдельного собственника соответственно его доле в праве на [общедомовое имущество](http://jurist-protect.ru/obshhee-imushhestvo-mnogokvartirnogo-doma/).
* [продажа](http://jurist-protect.ru/wp-content/uploads/2016/11/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80-%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%BB%D0%B8-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B8-%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D1%8B-%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%BA.doc), передача в аренду, [обмен](http://jurist-protect.ru/wp-content/uploads/2016/11/%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80-%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%8B-%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D0%BA.doc) недвижимой собственности ТСЖ.

Ряд прав имеет место, если не затрагиваются непосредственные интересы владельцев помещений.

Так с некоторым ограничением товарищество вправе:

* передавать в частичное или полное использование часть общего имущества МКД;
* перестраивать здание с соблюдением законодательных норм;
* приобретать для общедолевого владения землю для последующей эксплуатации или [застройки](http://jurist-protect.ru/dom-blokirovannoj-zastrojki/);
* застраивать придомовую территорию, не нарушая нормы закона.

Все участники товарищества обязаны выплачивать установленные взносы. В противном случае выплаты могут взыскиваться через суд.

Как правило, споры идут между ТСЖ и муниципальными образованиями в лице соответствующих органов, которые сдают или продают подвалы и полуподвальные помещения третьим лицам.

**2.4 Управление многоквартирным домом управляющей организацией**

Одна из форм управления многоквартирным домом осуществляется при помощи специальной организации (управляющей компании, УК), которую выбирают жильцы.

Это наиболее распространенная форма управления МКД. Тому есть несколько причин:

1. Управляющая компания может управлять любым числом домов независимо от их местоположения.
2. Управляющая организация может сотрудничать с домом, ТСЖ или ЖСК.
3. Управляющая компания может лишь обслуживать дом, а не управлять им (когда платежи осуществляются напрямую или собственники сами управляют МКД).

Чтобы управляющая компания могла начать свою деятельность по управлению конкретным многоквартирным домом, собственники должны ее выбрать на общем собрании. Выбор утверждается большинством голосов. Кворум (число участников собрания, достаточное для его признания правомочным принимать решения по повестке дня) считается достигнутым при наличии 50 % + 1 голос. Также на общем собрании жильцы должны утвердить тарифы на содержание и ремонт жилья и решить вопросы по использованию общего имущества МКД.

Управляющая организация должна иметь лицензию на управление многоквартирными домами. Такая обязанность введена дополнениями в Жилищный Кодекс РФ. Лицензию могут отозвать, если управляющая организация не справляется со своими обязанностями.

Управляющая компания взаимодействует с ресурсоснабжающими организациями.

Ресурсоснабжающие организации и жильцы – два основных объекта взаимодействия управляющей компании. Суть работы управляющей компании состоит в том, чтобы приобрести ресурсы (электричество, воду, тепло и т.д.) у ресурсоснабжающих организаций и передать их собственникам МКД. Это коммерческие отношения, которые решают одну из самых важных задач управляющей компании – поставку жильцам коммунальных услуг.

Управляющая компания обязана:

* в соответствии с правилами содержания общего имущества МКД проводить необходимые работы;
* обеспечить предоставление жильцам коммунальных услуг;
* соблюдать правила и нормы по управлению МКД.

В первую очередь, необходимо заключить договор управления. Это обязательный документ в работе управляющей компании. Дата заключения этого договора будет считаться датой начала управления домом. Такой договор должен быть заключен с большинством собственников дома.

В качестве одной стороны договора выступают все жильцы дома, в качестве другой – управляющая компания.

На базе договора управления строится вся работа по управлению домом и его имуществом, а также оговаривается ответственность за некачественное оказание услуг и выполнение работ. Качество определяется согласно техническим регламентам и [правилам содержания общего имущества в МКД](https://www.vdgb-soft.ru/jsk/law/law147/).

В договоре управления необходимо указать:

* адрес дома;
* описание общего имущества МКД;
* перечень коммунальных услуг и их стоимость;
* список работ по содержанию, ремонту и их стоимость;
* цену договора;
* порядок осуществления контроля за деятельностью управляющей компании.

Срок заключения договора на управление МКД может варьироваться от 3 месяцев до 5 лет.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 утверждены Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Именно они регламентируют порядок управления МКД. В них расписаны стандарты управления, обязанности и полномочия управляющих компаний, а также нормы взаимодействия с собственниками.

Порядок управления предполагает:

* прописанные нормы хранения и передачи технической документации дома;
* раскрытие информации о деятельности управляющаей компаниией;
* заключение договоров на предоставление коммунальных услуг;
* установление тарифов на содержание и ремонт жилья;
* работу аварийно-диспетчерской службы.

Какие законы и документы регламентируют управление МКД управляющей компанией

Для управления домом необходимо знать ряд законов, касающихся сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Например, в [Жилищном кодексе](https://www.vdgb-soft.ru/jsk/law/law007/) целый раздел VIII посвящен управлению многоквартирным жилым домом.

Деятельность по поддержанию дома в надлежащем состоянии регламентирована Постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирным домом». Эти Стандарты определяют:

* правила осуществления деятельности по управлению МКД;
* обязанности должностных лиц;
* управленческие решения жильцов и объединений жильцов, управляющих компаний, поставщиков услуг, органов местного самоуправления и власти субъектов РФ[[16]](#footnote-16).

Стандарты утверждают право любого жильца ознакомиться с перечнем, описанием и стоимостью услуг. Управляющие организации, в свою очередь, обязаны такую информацию предоставлять.

Практика, сложившаяся в управлении МКД управляющей компанией носит неоднозначный характер. В настоящее время, большинство управляющих компаний исполняют свои обязанности ненадлежащим образом.

Так, Рахимов Х. обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «РИКО» о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры, взыскании судебных расходов. Требования мотивирует тем, что является собственником квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. Управление данным многоквартирным домом осуществляет ООО «РИКО». 16.02.2018 года залив принадлежащей истцу квартиры по причине прорыва канализационного стояка. 27.02.2018 года был составлен акт затопления, была обнаружена течь канализационного стояка, имущество в квартире истца было повреждено. Согласно заключению эксперта, стоимость восстановительного ремонта квартиры составляет 77 500 рублей. 28.02.2018 года истец обратился к ответчику с претензией, однако ответа на претензию истцом получен не был. Считая свои права нарушенными, просит взыскать с ответчика материальный ущерб, причиненный заливом квартиры, в размере 77 500 рублей, расходы на составление отчета в размере 4 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 17 500 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 50 % от присужденной судом суммы.

Выслушав представителя истца, представителя ответчика, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Как следует из искового заявления, пояснений представителя истца 16.02.2018 в квартире истца произошел залив. Согласно акту о затоплении от 27.02.2018 на линолеуме в коридоре и комнате имеются следу вздутия, дверное полотно в санузле разбухло (л.д.31).

Согласно п. п. 1, 2 и 9 ст. [161 ЖК РФ](http://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-viii/statia-161/) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

С целью установления размера причиненного квартире истца ущерба он обратился в экспертное учреждение.

Согласно отчету № 75/18 от 25.02.2018 года, выполненному ООО «Покровск Эксперт Оценка» рыночная стоимость права требования возмещения ущерба, причиненного <адрес> составляет 77 500 рублей.

В ходе рассмотрения дела по ходатайству представителя ответчика была назначена судебная товароведческая экспертиза.

Согласно заключению эксперта № 64-92-2018 от 15.06.2018 года, выполненному ООО «Региональная Судебная Экспертиза» стоимость восстановительного ремонта квартиры истца после залива, имевшего место 16.02.2018 года с учетом износа составляет 42 104 рубля.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. [67 ГПК РФ](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-67/) по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, суд принимает заключение ООО «Региональная Судебная Экспертиза» в качестве допустимого доказательства, так как заключение составлено экспертом, не заинтересованным в исходе дела, с соблюдением формы, имеет необходимые реквизиты. У суда нет оснований ставить под сомнение достоверность данных проведенной экспертизы, исходя из примененных методик исследования, ясности выводов, отсутствия противоречий. Кроме того, эксперт был предупрежден судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Анализируя совокупность представленных по делу доказательств и вышеприведенных норм материального права, суд приходит к выводу, что залив квартиры истца произошел по вине ответчика ООО «Региональная Судебная Экспертиза», которое своевременно не приняло мер к надлежащему содержанию системы канализации, предотвращению прорыва канализационного стояка путем проведения профилактических и ремонтных мероприятий. Доказательства отсутствия своей вины ответчиком ООО «РИКО» суду не предоставлены[[17]](#footnote-17).

По данному делу суд взыскал с общества с ограниченной ответственностью «РИКО» в пользу Рахимова Х. материальный ущерб, причиненный заливом квартиры, в размере 42 104 рубля, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, расходы по составлению отчета в размере 4 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 5 000 рублей, штраф в размере 10 000 рублей, а всего взыскать 62 104 (шестьдесят две тысячи сто четыре) рубля. В удовлетворении остальной части исковых требований было отказано.

Таким образом, под управлением многоквартирного дома понимается согласованная деятельность собственников помещений по созданию и поддержанию благоприятных и безопасных условий проживания в этом доме, обеспечивающая надлежащее содержание общедомового имущества, решение вопросов пользования этим имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в этом доме. В соответствии с действующим законодательством существует три способа управления многоквартирным домом: непосредственное управление, управление ТСЖ (товариществом собственников жилья), управление УК (управляющей компанией).

Даже когда решения, связанные с многоквартирным домом, принимаются в ходе проведения общего собрания, при наличии определенных обстоятельств они могут быть опровергнуты. Все этапы оспаривания общего собрания собственников многоквартирного дома (МКД), а точнее, его решения, регламентируются нормативными правовыми актами РФ. Любой владелец жилого, а также нежилого недвижимого имущества, при условии, что оно находится на балансе домоуправления, имеет возможность обжаловать принятое решение. При условии, что при вынесении решения были нарушены действующие законодательные нормы и другие обязательные к исполнению правила.

При инициации оспаривания решения общего собрания собственников, владелец обязан поставить в известность о данном процессе Правление и остальных собственников. Оповещение происходит путем направления информации в письменном виде.

В уведомлении указывается следующее:

* намерение собственника подать исковое заявление;
* указание на нарушение конкретных положений законодательства РФ в результате принятого решения собственниками;
* указать факт того, что согласно нормам, указанным в [п. 6 ст. 181.4 ГК РФ](https://pokodeksu.ru/wp-content/uploads/kodeks/gk/181.4.docx), лица, входящие в число собственников помещений, имеющие какие-либо претензии к оспариваемому решению, не смогут в дальнейшем обратиться в суд, если не присоединяться к данному исковому заявлению. Возможно исключение из данной нормы, но только в том случае, если суд признает причины достаточными для заведения нового дела[[18]](#footnote-18).

Член ТСЖ, выразивший несогласие с решением общего собрания, может защитить свои нарушенные права через подачу искового заявления. Также защита может выглядеть в качестве повторного голосования, если внутренний устав допускает возможность его проведения по уже рассмотренному ранее вопросу.

Оповещение собственников о подаче искового заявления — обязательное условие. Подать иск в суд или принять другие меры (провести повторное голосование) допускается во временной период 6 месяцев. Началом периода считается дата принятия решения.

Законодательно предусмотрено немного оснований, позволяющих подать исковое заявление. Среди основных выделяют следующие:

* для оспаривания решения собрания;
* для признания решения, принятого на собрании ничтожным[[19]](#footnote-19).

В последние годы количество судебных процессов, связанных с рассмотрением подобных дел, увеличилось, как показывает анализ общей массы вопросов судопроизводства, они имеют сравнительно небольшой процент. Анализируя вынесенные постановления судом, в аспекте оспаривания решения общего собрания собственников в судебной практике, специалисты отмечают, что большая часть исковых заявлений удовлетворяется в пользу истца.

Самыми распространенными случаями, послужившими для отмены решения, служат нарушения правил проведения непосредственно самого голосования по вопросу. А также при обнаружении грубых нарушений в процедуре организации. В качестве ответчиков могут выступать как все собственники, принимавшие участие в голосовании, так и инициатор сбора собственников для рассмотрения проблемного вопроса. В судебной практике известны случаи, когда в деле принимали участие и соответчики, в качестве которых выступали различные юридические лица, в том числе организации, с которыми собственники заключили договор на выполнение определенных работ, оказания услуг и т. п.

Иванов И.И. подал исковое заявление в Центральный районный суд г. Новосибирска, в котором просил о признании ничтожным протокола от 11.03.2017 г. № 4, составленного в результате проведения собрания собственников жилого многоквартирного дома по адресу. г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Рощина, д. 1 и указанные в нем решения, вынесенные на собрании.

В качестве оснований для подачи иска Иванов И.И. указал, что он является владельцем помещения в доме по указанному адресу. Оповещение о проведении собрания было произведено с использованием очно-заочной формы, письменного уведомления, содержащего в себе необходимые данные, не получал. Также основанием для подачи иска истец указал нарушение требуемого кворума, фальсификацию бюллетеней, используемых для голосования, нарушения составления протокола. Истец указал, что, по его мнению, оценить работу управляющей компании на момент проведения собрания объективно, невозможно, в связи с небольшими сроками ее деятельности в данном МКД.

На судебное заседание Иванов И.И. не пришел, и не было его представителя. Также не были направлены документы, подтверждающие наличие уважительной причины отсутствия. В связи с тем, что извещение истец получил вовремя с исполнением всех законодательных норм, суд рассматривал дело без его присутствия.

В качестве ответчика выступал представитель собственников, принимавших участие в голосовании, а также представитель управляющей компании.

В результате рассмотрения материалов предоставленных сторонами суд отказал в удовлетворении требований истца, ссылаясь на следующие законодательные нормы:

[гл 6 ЖК РФ](https://pokodeksu.ru/wp-content/uploads/kodeks/zhk/gl_6.docx), где указаны правила проведения собраний, принятия решений и основания для их обжалования. По ним допускается проведение очно-заочного голосования. По результатам анализа участвующих собственников, количество вынесших решение, было более 50%.

нормы, содержащиеся [в главе 9.1 ГК РФ](https://pokodeksu.ru/wp-content/uploads/kodeks/gk/9.docx). Так, согласно указанным нормам Иванов И.И. не имеет права оспаривать вынесенное решение, в связи с тем, что принимал участие в собрании, что подтверждается указанным в протоколе решением от его имени, а также имеющимся бюллетенем. Участие принималось согласно указанной форме голосования (очно-заочной)[[20]](#footnote-20).

Исходя из анализа судебной практики, можно сделать вывод, что для получения положительного результата, истец должен учесть многие нюансы законодательства.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12. 12. 1993; с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30. 12. 2008 № 6-ФКЗ, от 30. 12. 2008 №7-ФКЗ // Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 4. – Ст. 445.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.
4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (в ред. от 27.12.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации (в ред. от 25.12.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 30. – Ст. 3594.
7. Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 33. – Ст. 3431.
8. Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2018. – № 1. – Ст. 69.
9. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 20.12.2017) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Бюллетень нормативных актов. – 1992. – № 1.
10. Письмо Минстроя от 17 ноября 2016 г. № 38396-ОД/04 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 15.12.2018) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Российская газета. – 2006. – № 184.
12. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 г. № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru). – 16.01.2019.

II Специальная литература

1. Арьков, С.В. Проблемы управления жилым хозяйством; факторы, влияющие на эффективность управления жилищным фондом и методические подходы к его управлению / С.В. Арьков // Экономика строительства. - 2016. - № 6. - С. 72-77.
2. Бычков, А. Несогласное меньшинство / А. Бычков // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 45.
3. Гассуль, В. Стандарты управления многоквартирным домом в сфере ЖКХ / В. Гассуль. – М.: Феникс, 2013. – 224 c.
4. Голубев, А.В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор / А.В. Голубев // Законодательство и экономика. – 2010. – № 7. – С. 34-40.
5. Волохова, Л.Н. Саморегулирование как инструмент обеспечения качества управления многоквартирными домами / Л.Н. Волохова // Государственная власть и местное самоуправление. – 2010. – № 8. – С. 28-29.
6. Иванов, А.П. Состояние коммунального комплекса - социальная проблема России / А.П. Иванов // Жилищно-коммунальное хозяйство. - 2016. - № 7. - С. 6-10.
7. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая. Постатейный / под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М.: Изд. Юрайт, 2014. 567 с.
8. Качкаев, П.Р. Проблемы и перспективы развития ЖКХ в рамках реформирования отрасли / П.Р. Качкаев // Жилищно-коммунальное хозяйство. - 2017. - № 2. - С. 2-5.
9. Козырева, С.Н. ТСЖ и коммунальные услуги / С.Н. Козырева // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2013. – № 5. – С. 3.
10. Коротких, О.А. К вопросу о понимании права собственности / О.А. Коротких // Российский судья. – 2014. – № 1. – С. 26.
11. Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенников. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут. 2016. 379 с.
12. Кретова, Л.А. Правовой статус управляющей организации как субъекта договора управления многоквартирным домом / Л.А. Кретова // Гражданин и право. – 2010. – № 8. – С. 82-87.
13. Кретова, Л.А. Проблемы участия собственников жилых помещений многоквартирного дома в выборе способа управления многоквартирным домом / Л.А. Кретова // Вестник Евразийской академии административных наук. – 2010. – № 3 (12). – С. 77-85.
14. Кретова, Л.А. Формирование волеизъявления собственников жилых помещений в выборе способа управления многоквартирным домом / Л.А. Кретова // Мы и право. – 2010. – № 2 (7). – С. 36-39.
15. Кудина, С.А. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров / С.А. Кудина // Вестник Владимирского юридического института. – 2009. – № 4 (13). – С. 90-93.
16. Макушева, М.Г. Правовые проблемы управления общим имуществом многоквартирного дома / М.Г. Макушева // Государство и право в условиях глобализации. – 2007. – С. 40-44.
17. Малумов, Г.Ю. Жилье и ваши права: консультации по жилищным вопросам / Г.Ю. Малумов. – М.: Юстицинформ, 2015. – 60 с.
18. Маркова, И.В. Правовые проблемы управления многоквартирным домом общим собранием собственников / И.В. Маркова // Юридический аналитический журнал. – 2007. – № 1-2. – С. 78-85.
19. Михайлов, В.К. Статус общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в свете решений Конституционного Суда Российской Федерации / В.К. Михайлов // Жилищное право. – 2015. – № 9. – С. 12.
20. Миронов, И.Б. Проблемные вопросы заключения договора управления многоквартирным домом / И.Б. Миронов // Семейное и жилищное право. – 2009. – № 2. – С. 22-26.
21. Ненашев, М.М. Расширение правоспособности отдельных субъектов гражданского права: к постановке проблемы / М.М. Ненашев // Налоги. – 2017. – № 4. – С. 54.
22. Никольский, С.Е. К вопросу о природе преимущественных прав / С.Е. Никольский // Арбитражный и гражданский процесс. – 2016. – № 9. – С. 31.
23. Пургина, М.А. Договор между ТСЖ и управляющей организацией / М.А. Пургина // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2014. – № 11. – С. 12.
24. Рецлов, С.О. Проблемы электроснабжения при непосредственном управлении многоквартирным домом / С.О. Рецлов // Бюллетень нотариальной практики. – 2017. – № 2. – С. 23.
25. Рыбаков, В.А. Общие положения о типах, формах и видах собственности в России: методологические аспекты права собственности (научный очерк) / В.А. Рыбаков. – М.: Юрист, 2014. – 36 с.
26. Сабирзянова, Н.Н. Основания возникновения права общей долевой собственности на земельный участок / Н.Н. Сабирзянова // Журнал российского права. – 2018. – № 4. – С. 32.
27. Тархов, В.А. Собственность и право собственности / В.А. Тархов, В.А. Рыбаков. – 3-е изд., дополненное. – М.: Юрист, 2017. – 276 с.
28. Раздел имущества находящегося в долевой собственности и выдел из него доли: проблемы правоприменения / под ред. Д.О. Тузова. – М.: Статут, 2018. – 280 с.
29. Управление общим имуществом многоквартирного дома: проблемы и решения / под ред. Рузановой В.Д. – М.: Деловой двор, 2010. – 168 с.
30. Черных, А.П. Защита преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности / А.П. Черных // Адвокатская практика. – 2006. – № 3. – С. 26.
31. Чефранова, Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме / Е.А, Чефранова // Закон. – 2015. – № 6. – С. 16.
32. Шарикова, Г.Ю. Некоторые аспекты непосредственного управления / Г.Ю. Шарикова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2010. – № 4. – С. 15.
33. Шарикова, Г.Ю. Неплатежи жильцов: проблемы и пути решения / Г.Ю. Шарикова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2008. – № 7. – С. 46-51.
34. Щенникова, Л.В. Вещные права в гражданском праве России / Л.В. Щенникова. – М.: Юрайт, 2016. – 200 с.

III Правоприменительная практика

1. Апелляционное определение Приморского краевого суда г.Владивосток от 24 апреля 2018 г. по делу № 3-909/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/court/reshenya-primorskii-kraevoi-sud-primorskii-krai/?page=5> –06.02.2019.
2. Апелляционное определение областного суда г. Биробиджана от 27февраля 2017 г. по делу № 2-338/2017 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://os.brb.sudrf.ru/ - 06.02.2019.
3. Решение № 2-809/2016 2-809/2016~М-1084/2016 М-1084/2016 от 20 мая 2016 г. по делу № 2-809/2016 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://sudact.ru/regular/doc/JWVmPMK2yroY/ - 05.01.2019.
4. Решение № 2-3550/2015 2-3550/2015~М-4063/2015 М-4063/2015 от 17 августа 2015 г. по делу № 2-3550/2015 Кировского районного суда г. Астрахани [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://sudact.ru/regular/doc/utNCJ2urgama/ - 24.01.2019.
5. Решение № 2-1-3017/2018 2-3017/2018 2-3017/2018 ~ М-2532/2018 М-2532/2018 от 19 июня 2018 г. по делу № 2-1-3017/2018 Энгельсского районного суда [Электронный ресурс]. – Офиц. сайт: <http://sudact.ru/regular/doc/Z6b9E0QKXSdJ/> - 29.01.2019.
6. Судебная практика по спорам с ТСЖ: обжалование решений собрания, действия председателя [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://logos-pravo.ru/sudebnaya-praktika-po-sporam-s-tszh-obzhalovanie-resheniy-sobraniy-deystviy-predsedatelya> - 03.02.2019.
1. Коротких О.А. К вопросу о понимании права собственности // Российский судья. 2014. № 1. С. 26. [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. [↑](#footnote-ref-2)
3. Там же. [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. [↑](#footnote-ref-4)
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14. [↑](#footnote-ref-5)
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14. [↑](#footnote-ref-6)
7. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 15.12.2018) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Российская газета. 2006. № 184. [↑](#footnote-ref-7)
8. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 15.12.2018) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Российская газета. 2006. № 184. [↑](#footnote-ref-8)
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14. [↑](#footnote-ref-9)
10. Малумов Г.Ю. Жилье и ваши права: консультации по жилищным вопросам. М.: Юстицинформ, 2015. С. 34. [↑](#footnote-ref-10)
11. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14. [↑](#footnote-ref-11)
12. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 г. № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru). – 16.01.2019. [↑](#footnote-ref-12)
13. Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2018. № 1. Ст. 69. [↑](#footnote-ref-13)
14. Решение № 2-3550/2015 2-3550/2015~М-4063/2015 М-4063/2015 от 17 августа 2015 г. по делу № 2-3550/2015 Кировского районного суда г. Астрахани [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://sudact.ru/regular/doc/utNCJ2urgama/ - 24.01.2019. [↑](#footnote-ref-14)
15. Пургина, М.А. Договор между ТСЖ и управляющей организацией // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 11. С. 12. [↑](#footnote-ref-15)
16. Кретова, Л.А. Правовой статус управляющей организации как субъекта договора управления многоквартирным домом // Гражданин и право. 2010. № 8. С. 84. [↑](#footnote-ref-16)
17. Решение № 2-1-3017/2018 2-3017/2018 2-3017/2018 ~ М-2532/2018 М-2532/2018 от 19 июня 2018 г. по делу № 2-1-3017/2018 Энгельсского районного суда [Электронный ресурс]. – Офиц. сайт: <http://sudact.ru/regular/doc/Z6b9E0QKXSdJ/> - 29.01.2019. [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. [↑](#footnote-ref-18)
19. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. [↑](#footnote-ref-19)
20. Судебная практика по спорам с ТСЖ: обжалование решений собрания, действия председателя [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://logos-pravo.ru/sudebnaya-praktika-po-sporam-s-tszh-obzhalovanie-resheniy-sobraniy-deystviy-predsedatelya> - 03.02.2019. [↑](#footnote-ref-20)