ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

**ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**(ДВГУ)**

Филиал ГОУ ВПО «ДВГУ» г. Артем

кафедра государственного, муниципального управления и права

## СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Реферат

студентки 4 курса

очной формы обучения

Цовбун Е.С.

специальности:

«юриспруденция»

научный руководитель:

Микитченко С. А.

Артем

2009

Содержание

Введение……………………………………………………………………………...3

Глава 1 Выбор способа управления многоквартирным домом…………………..4

Глава 2 Способы управления многоквартирным домом………………………… 8

§1 Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме………………………………………………………..… .8

§2 Управление Товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом……………………………………………………………….………10

§3 Управление многоквартирным домом с привлечением управляющей компанией…………………………………………………………………………...12

Заключение………………………………………………………………………….13

Список литературы…………………………………………………………………15

Введение.

Конституция Российской Федерации закрепляет право каждого гражданина иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.[[1]](#footnote-1)Указанное конституционное положение отражено в жилищном законодательстве: собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют управление многоквартирным жилым домом при минимальном вмешательстве органов власти. Многоквартирные дома перестали находиться в собственности одного лица. Изменился и субъектный состав собственников в многоквартирных домах - ими стали граждане, юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования. В России происходит постепенное становление собственника, понимание им своей роли в эффективном управлении недвижимостью, увеличении ее стоимости и рыночной привлекательности. Произошел переход от управления жилищным фондом к управлению общим имуществом в многоквартирном доме. Объектом управления стало общее имущество в конкретном домовладении или в группе зданий, объединенных общим имуществом. Цель данной работы: определить, что является управлением многоквартирным домом и каким образом оно осуществляется. Для достижения данной цели нами поставлены следующие задачи:

1.Изучить каким образом осуществляется выбор способа управления многоквартирным домом;

2.Рассмотреть способы управления многоквартирным домом.

Глава 1 Выбор способа управления многоквартирным домом

Жилое помещение предназначено не только для проживания, но и для удовлетворения связанных с ним бытовых или иных нужд граждан. Поэтому

управление многоквартирным домом должно обеспечивать:

-благоприятные и безопасные условия проживания граждан;

-надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

-решение вопросов пользования общем имуществом в многоквартирном

доме;

-предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком

доме;

В Жилищном Кодексе ( далее ЖК) в ст. 161 устанавливается два варианта принятия решения по выбору способа управления многоквартирным домом. Первый - самостоятельное решение собственников помещения в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом. Второй- решение органов местного самоуправления о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, которая будет управлять многоквартирным домом, если собственники помещений не выбрали способ управления самостоятельно или принятое ими решение не было реализовано. Орган местного самоуправления в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации проводит до 1 мая 2008 года открытый конкурс 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. Субъекты Российской Федерации вправе установить сроки начала и окончания проведения указанных конкурсов для всех или отдельных муниципальных образований при условии их проведения не позднее 1 мая 2008 года.[[2]](#footnote-2) Открытый конкурс проводится органами местного самоуправления также в том случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или принятое решение о выборе способа управления не было реализовано. Первый вариант реализуется путем проведения общего собрания собственников помещения многоквартирного дома в соответствии с порядком, предусмотренным главой 6 ЖК РФ. При этом следует учитывать, что обязанность собственников помещений выбрать способ управления многоквартирным домом возникает в том случае, если они не выбрали способ управления ранее. Общее собрание собственником помещения в многоквартирном доме обязано выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1.Непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;

2.Товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3.Управляющей организацией.

Решение общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом является обязательным для всех собственников помещений, включая тех, кто не принял в нем участие или проголосовал «против». Итак, собственники помещений могут выбрать только один из указанных способов. Но это не решает их права комбинировать отдельные элементы каждого способа управления. Например, выбрав способ непосредственного управления, общее собрание уполномочивает управляющую организацию выступать в отношениях с третьими лицами (ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями) от имени собственников.

Общее собрание собственников может в любой момент изменить способ управления многоквартирным домом. Однако при этом необходимо учесть, что досрочное расторжение договора с управляющей организацией потребует возмещение убытков, понесенные ею в связи с подобным действием.

Второй вариант реализуется в следующем порядке:

1.Орган местного самоуправления информирует собственников помещения в

многоквартирном доме:

-об обязанности собственников помещений выбрать один из способов управления многоквартирным домом;

-о последствиях неисполнения этой обязанности;

-о сроке проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации (1 год с момента информирования собственником помещения). В течение года со дня проведения указанного конкурса собственники имеют право самостоятельно выбрать один из способов управления этим домом.

1.С наступлением срока открытого конкурса органы местного самоуправления информируют управляющие организации о порядке и условиях их проведения, а также о количественных и качественных показателях жилого фона, подлежащего управлению, и в порядке, и в порядке, установленном Правительством РФ, проводят открытый конкурс по отбору управляющей организации[[3]](#footnote-3)

2.Орган Местного самоуправления в течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах проведенного конкурса и об условиях договора управления этим домом;

3.Собственники заключают договор с управляющей организацией по результатам открытого конкурса;

4.Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация приступает к выполнению такого договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания;

5.Орган местного самоуправления не позднее, чем за месяц до окончания срока действия договора между управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома созывает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе собственниками нового способа управления этим домом или сохранении ранее выбранного, если такое решение ранее не было принято собственниками на общем собрании самостоятельно.

Предлагаемый порядок выбора способа управления слишком теоретизировав и в практической деятельности при реализации вызовет много сложностей. В связи с пассивностью собственников можно предположить, что способ управления многоквартирным домом будут выбирать в большей массе органы местного самоуправления.

В ч. 9 ст. 161 ЖК РФ закреплена императивная норма, согласно которой многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.[[4]](#footnote-4)

Глава 2 Способы управления многоквартирным домом.

Жилищный Кодекс в ст. 161 закрепил три способа управления многоквартирным домом:

1.Непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;

2.Товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3.Управляющей организацией.

§1 Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени (ст. 164ЖК) Данная статья предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме два варианта участия в его управлении - лично и через своих представителей. Первый вариант предполагает, что собственники самостоятельно вступают в прямые договорные отношения с организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги. Второй вариант предполагает, что собственники помещений в многоквартирном доме вступают в договорные отношения с организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги, через своего представителя. Иными словами, от имени собственников помещений в многоквартирном доме будет действовать один из них или иное лицо, имеющее полномочия, которые удостоверены доверенностью, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников. Преимущества и недостатки непосредственного управления многоквартирным домом: Основным преимуществом непосредственного управления многоквартирным домом является отсутствие расходов на содержание штата ТСЖ или расходов связанных с привлечением к управлению управляющей компании, так как управление в этом случае осуществляется непосредственно инициативными собственниками многоквартирного дома. Однако это является и главным недостатком такого вида управления в том случае, если в доме проживает достаточно большое количество жильцов и площадь общего пользования является значительной. Ведь чем больше дом - тем больше может возникнуть проблем с его управлением и разногласий между жильцами. А найти такого управляющего, который по своей инициативе решал бы массу вопросов достаточно сложно. Таким образом, выбор непосредственного управления оптимален в небольших многоквартирных домах, где объем работы по управлению домом минимален.[[5]](#footnote-5)

§2 Товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

Товариществом собственников жилья (далее ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. В соответствии со ст. 135 ЖК товарищество собственников жилья считается юридическим лицом и относится к некоммерческим юридическим лицам. Товарищество собственников жилья создается для удовлетворения потребностей собственников жилых помещений в управлении и эксплуатации как жилых, так и нежилых помещений и оборудования, предназначенных для обеспечения пользования жилыми помещениями. Жилищным кооперативом (далее ЖК) признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома (ст. 110 ЖК РФ) При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, другими потребительскими кооперативами), указанные юридические лица вправе заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в доме.[[6]](#footnote-6) Таким образом, существует две схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг при способе управления домом посредством ТСЖ, ЖК. Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК). Делегирование функций на заключение договоров может быть закреплено в решении общего собрания собственников, в уставе ТСЖ, ЖК в договоре управления. Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК), а товарищество собственников жилья (ЖК) в свою очередь заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья (ЖК).[[7]](#footnote-7)

**§3 Управление многоквартирным домом с привлечением управляющей компании**

Управление многоквартирным домом с помощью привлечения управляющей компании является одним из трех способов управления предлагаемых жилищным кодексом РФ. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме на условиях и в объеме, предложенных собственниками. Фактически управление домом свелось только к предоставлению ЖКУ. В структуру платы за жилое помещение включены расходы по управлению многоквартирным домом. При управлении многоквартирным домом управляющей компанией между сторонами заключается письменный договор, в котором стороны закрепляют перечень работ и услуг, осуществляемых управляющей компанией и их стоимость, права и обязанности и ответственность сторон.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность ч 2 ст.162 ЖК.

Заключение

В соответствии со ст. 36. Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.  
Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ст.37 ЖКРФ). Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. При этом, доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, определяется долей в праве собственности на общее имущество в таком доме (ст.39 ЖКРФ). Таким образом, каждый собственник помещения в многоквартирном доме имеет право и возможность участвовать в управлении своим многоквартирным домом. Поскольку собственность общая, то и решение о порядке ее использования, способе управления ею должно приниматься сообща. Из проведенного нами исследования можно сделать следующий вывод, что управление многоквартирным жилым домом– это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Список литературы.

1.Нормативно-правовые акты.

1.1Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.// РГ

от 25 декабря 1993 года.

1.2.Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

в ред. от 13.05.2008г.//СЗ РФ 2005,№1(Часть 1), ст.14

1.3.Федеральный закон «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ

1.4.Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006г.№491 « Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме»

1.5.Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006г. №75 « О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» РГ 2006г. № 37

2.Специальная литература

2.1. Алексий П. В. Жилищное право. Учебник для вузов.- М.: Юнита-Дан, 2006г.-319с.

2.2. Поминов М. В. Комментарий к Жилищному Кодексу РФ.-М.: Книжный мир, 360с.

2.3.Сидунин П.Н.Жилищное право. Учебник для вузов.- М.: Норма, 2004г.-384с.

1. Конституция РФ от 12 декабря 1993г ст.35 [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон о введении в действие Жилищного кодекса РФ. От 29 декабря 2004 года №189-ФЗ ст.18 [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление правительства РФ от 06.02.2006 № 75 « О порядке проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» РГ. 2006.№37 [↑](#footnote-ref-3)
4. Комментарий к Жилищному Кодексу. Под ред.Поминова М. В.М.: Книжный мир.-2007г.-с.338 [↑](#footnote-ref-4)
5. Жилищное право. Учебник для вузов. Под ред. Алексий П. В.М.: Юнита-Дана,2006г.-с.298 [↑](#footnote-ref-5)
6. Жилищное право. Учебник для вузов. Под ред. Седунина П. Н.-М.: Норма, 2004г.-с.362 [↑](#footnote-ref-6)
7. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006г.№ 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» п. 16 [↑](#footnote-ref-7)