

Отчет о проверке на заимствования №1



Автор: Тынников Станислав Сергеевич

Проверяющий: Тынников Станислав

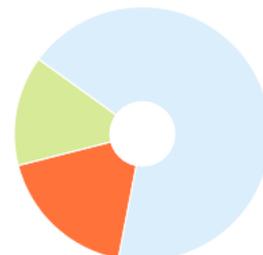
Отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат» - <http://users.antiplagiat.ru>

ИНФОРМАЦИЯ О ДОКУМЕНТЕ

№ документа: 58
 Начало загрузки: 05.06.2023 15:39:48
 Длительность загрузки: 00:00:27
 Имя исходного файла:
 Titulnye_listy_2023g.doc
 Название документа: Titulnye_listy_2023g
 Размер текста: 109 кБ
 Символов в тексте: 111630
 Слов в тексте: 13118
 Число предложений: 858

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

Начало проверки: 05.06.2023 15:40:16
 Длительность проверки: 00:02:05
 Проверенные разделы: титульный лист с. 1, основная часть с. 2-63
 Модули поиска: ИПС Адилет, Библиография, Сводная коллекция ЭБС, Интернет Плюс*, Сводная коллекция РГБ, Цитирование, Переводные заимствования (RuEn), Переводные заимствования по eLIBRARY.RU (EnRu), Переводные заимствования по eLIBRARY.RU (KkRu), Переводные заимствования по eLIBRARY.RU (KyRu), Переводные заимствования по коллекции Гарант: аналитика, Переводные заимствования по коллекции Интернет в английском сегменте, Переводные заимствования по Интернету (EnRu), Переводные заимствования по Интернету (KkRu), Переводные заимствования по Интернету (KyRu), Переводные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте, Переводные заимствования (KkEn), Переводные заимствования (KyEn), Переводные заимствования издательства Wiley, eLIBRARY.RU, СПС ГАРАНТ: аналитика, СПС ГАРАНТ: нормативно-правовая документация, IEEE, Медицина, Диссертации НББ, Коллекция НБУ, Перефразирования по eLIBRARY.RU, Перефразирования по СПС ГАРАНТ: аналитика, Перефразирования по Интернету, Перефразирования по Интернету (EN), Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в английском сегменте, Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте, Перефразирования по коллекции издательства Wiley, Патенты СССР, РФ, СНГ, СМИ России и СНГ, Шаблонные фразы, Кольцо вузов, Издательство Wiley, Переводные заимствования



СОВПАДЕНИЯ	САМОЦИТИРОВАНИЯ	ЦИТИРОВАНИЯ	ОРИГИНАЛЬНОСТЬ
17,94%	0%	14,31%	67,75%

Совпадения — фрагменты проверяемого текста, полностью или частично сходные с найденными источниками, за исключением фрагментов, которые система отнесла к цитированию или самоцитированию. Показатель «Совпадения» — это доля фрагментов проверяемого текста, отнесенных к совпадениям, в общем объеме текста.

Самоцитирования — фрагменты проверяемого текста, совпадающие или почти совпадающие с фрагментом текста источника, автором или соавтором которого является автор проверяемого документа. Показатель «Самоцитирования» — это доля фрагментов текста, отнесенных к самоцитированию, в общем объеме текста.

Цитирования — фрагменты проверяемого текста, которые не являются авторскими, но которые система отнесла к корректно оформленным. К цитированиям относятся также шаблонные фразы; библиография; фрагменты текста, найденные модулем поиска «СПС Гарант: нормативно-правовая документация». Показатель «Цитирования» — это доля фрагментов проверяемого текста, отнесенных к цитированию, в общем объеме текста.

Текстовое пересечение — фрагмент текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника.

Источник — документ, проиндексированный в системе и содержащийся в модуле поиска, по которому проводится проверка.

Оригинальный текст — фрагменты проверяемого текста, не обнаруженные ни в одном источнике и не отмеченные ни одним из модулей поиска. Показатель «Оригинальность» — это доля фрагментов проверяемого текста, отнесенных к оригинальному тексту, в общем объеме текста.

«Совпадения», «Цитирования», «Самоцитирования», «Оригинальность» являются отдельными показателями, отображаются в процентах и в сумме дают 100%, что соответствует полному тексту проверяемого документа.

Обращаем Ваше внимание, что система находит текстовые совпадения проверяемого документа с проиндексированными в системе источниками. При этом система является вспомогательным инструментом, определение корректности и правомерности совпадений или цитирований, а также авторства текстовых фрагментов проверяемого документа остается в компетенции проверяющего.

№	Доля в тексте	Источник	Актуален на	Модуль поиска	Комментарии
[01]	17,35%	Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ) http://ivo.garant.ru	06 Июл 2016	СПС ГАРАНТ: нормативно-правовая документация	
[02]	17,35%	Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ) http://ivo.garant.ru	03 Июл 2016	СПС ГАРАНТ: нормативно-правовая документация	
[03]	16,92%	Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ) http://ivo.garant.ru	29 Июл 2017	СПС ГАРАНТ: нормативно-правовая документация	
[04]	16,92%	Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (ЖК РФ) http://ivo.garant.ru	03 Июл 2016	СПС ГАРАНТ: нормативно-правовая документация	

[05]	16,79%	http://kuzro.ru/files/legal/1/1-zhilishnyj-kodeks-rossijskoj-federatsii--ot-29_12_2004-n-188-f.pdf	25 Ноя 2020	Интернет Плюс*	Источник исключен. Причина: Источник опубликован позже документа.
[06]	16,79%	Расселение аварийного и ветхого жилья https://ipipip.ru	12 Мар 2020	Интернет Плюс*	
[07]	16,49%	http://jkodeksrf.ru/jkodeksrf.pdf http://jkodeksrf.ru	17 Окт 2020	Интернет Плюс*	
[08]	16,49%	http://jkodeksrf.ru/jkodeksrf.pdf http://jkodeksrf.ru	17 Окт 2020	Интернет Плюс*	
[09]	16,31%	http://mosumvd.com/izdatelskaya-deyatelnost/periodicheskie-izdaniya/vestnik-moskovskogo-universiteta-mvd-rossii/polnotekstovoye-nomera-zhurnalov/polnotekstovoye-nomera-zhurnalov-za-2021-god/2021-04_vmosumvd.pdf http://mosumvd.com	05 Янв 2022	Интернет Плюс*	
[10]	15,93%	Жилищный кодекс Российской Федерации [ЖК] : по состоянию на 1 февраля 2016 г. Москва 2016 http://dlib.rsl.ru	05 Авг 2019	Сводная коллекция РГБ	
[11]	15,89%	30.06.15 (2/2) http://mvf.klerk.ru	13 Сен 2019	Интернет Плюс*	
[12]	15,86%	30.08.15 (2/2) http://mvf.klerk.ru	13 Сен 2019	Интернет Плюс*	
[13]	15,84%	К ВОПРОСУ О ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЯХ УПРАВЛЕНИЯ. https://elibrary.ru	31 Дек 2021	eLIBRARY.RU	
[14]	15,18%	Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (С.П. Гришаев) (издание второе, исправл. и доп.). - Специально для системы ГАРАНТ, 2022 г. http://ivo.garant.ru	30 Апр 2022	СПС ГАРАНТ: аналитика	
[15]	14,92%	ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 6-е изд., пер. и доп. Учебник и практикум для академического бакалавриата.pdf	21 Фев 2017	Сводная коллекция ЭБС	
[16]	14,18%	Всё о ЖКХ. Нормативные правовые акты. Сборник: в 2 т. http://studentlibrary.ru	27 Ноя 2017	Сводная коллекция ЭБС	
[17]	13,65%	61940 http://e.lanbook.com	09 Мар 2016	Сводная коллекция ЭБС	
[18]	13,6%	В. В. Семенихин Жилищно-коммунальное хозяйство, риэлтерская деятельность Москва 2016 http://dlib.rsl.ru	05 Авг 2019	Сводная коллекция РГБ	
[19]	13,47%	Правовая характеристика договора управления многоквартирным домом с учетом последних изменений в законодательстве. http://elibrary.ru	23 Окт 2020	eLIBRARY.RU	
[20]	13,25%	Гришаев С.П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. - Специально для системы ГАРАНТ, 2018 г. http://ivo.garant.ru	24 Ноя 2018	СПС ГАРАНТ: аналитика	
[21]	13,11%	61744 http://e.lanbook.com	09 Мар 2016	Сводная коллекция ЭБС	
[22]	13,07%	54545 http://e.lanbook.com	09 Мар 2016	Сводная коллекция ЭБС	
[23]	12,48%	Ю. Ф. Беспалов, О. А. Егорова ; отв. ред. О. А. Егорова ; Московский гор. суд, Науч.-консультативный совет Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации постатейный научно-практический Москва 2014 http://dlib.rsl.ru	30 Ноя 2014	Сводная коллекция РГБ	
[24]	11,74%	ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВОПРОСОВ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИЯ ПОЛНОМОЧИЙ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ. http://elibrary.ru	11 Дек 2019	eLIBRARY.RU	
[25]	11,19%	Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина	
[26]	10,92%	ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО. Учебник и практикум для академического бакалавриата.pdf	22 Фев 2017	Сводная коллекция ЭБС	
[27]	10,81%	https://dspace.tltsu.ru/bitstream/123456789/25303/1/%D0%9E%D1%89%D0%B5%D0%BF%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%90.%D0%90_%D0%AE%D0%A0%D0%B1%D0%B2%D0%BF-1702%D0%B2.pdf https://dspace.tltsu.ru	06 Янв 2023	Интернет Плюс*	
[28]	10,36%	Жилищное право (для бакалавров) https://book.ru	03 Июл 2017	Сводная коллекция ЭБС	
[29]	10,23%	Жилищный кодекс Российской Федерации — Редакция от 30.12.2021 — Контур.Норматив https://normativ.kontur.ru	06 Апр 2022	Интернет Плюс*	
[30]	10,2%	[сост.:] А. Ф. Ефимов, Н. М. Соколова, Н. К. Толчеев Комментарии к Жилищному кодексу Российской Федерации с постатейными материалами Москва 2011 http://dlib.rsl.ru	30 Ноя 2014	Сводная коллекция РГБ	

[31]	9,88%	КОММЕНТАРИЙ К ЖИЛИЩНОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (постатейный) http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[32]	9,35%	[Андропов В. В. и др.] ; под ред. П. В. Крашенинникова Жилищный кодекс Российской Федерации постатейный комментарий Москва 2010 http://dlib.rsl.ru	01 Дек 2014	Сводная коллекция РГБ
[33]	8,93%	259220 http://biblioclub.ru	19 Апр 2016	Сводная коллекция ЭБС
[34]	8,8%	Захарова Н.А., Кухаренко Т.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (раздел VI "Товарищество собственников жилья"). - Специально для системы ГАРАНТ, 2018 г. http://ivo.garant.ru	11 Авг 2018	СПС ГАРАНТ: аналитика
[35]	8,66%	Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (с постатейным приложением материалов) http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[36]	8,63%	Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (С.П. Гришаев) (издание второе, исправл. и доп.). - Специально для системы ГАРАНТ, 2022 г. http://ivo.garant.ru	30 Апр 2022	Перефразирования по СПС ГАРАНТ: аналитика
[37]	8,6%	Римшин В.И., Греджев В.А. Правовое регулирование городской деятельности и жилищное законодательство: учебник (под ред. д.т.н., проф. В.И. Римшина; четвертое изд., перераб. и доп.). - "ИНФРА-М", 2018 г. http://ivo.garant.ru	30 Мар 2019	СПС ГАРАНТ: аналитика
[38]	8,37%	№ 2. Управление (вып. 9) http://lib.csu.ru	26 Ноя 2016	Интернет Плюс*
[39]	8,31%	Проблемы практики непосредственного управления многоквартирным домом https://yandex.ru	03 Сен 2019	Интернет Плюс*
[40]	8,29%	№ 2. Управление (вып. 9) (4/10) http://lib.csu.ru	24 Дек 2014	Интернет Плюс*
[41]	8,23%	Амелин Р.В., Колоколова А.В., Колоколова М.Д., Липатов Э.Г., Свечникова И.В., Чаннов С.Е. Постатейный комментарий к Кодексу РФ об административных правонарушениях. Часть первая: комментарий к главам 1-14 КоАП РФ (под общ. ред. Л.В. Чистяковой). - ИД "Гр... http://ivo.garant.ru	01 Июнь 2019	СПС ГАРАНТ: аналитика
[42]	8,06%	№ 2. Управление (вып. 9) http://lib.csu.ru	05 Янв 2017	Перефразирования по Интернету
[43]	7,92%	Коломенский филиал ФБУЗ «ЦГиЭ в Московской области» - http://kolomnases.ru	15 Окт 2020	Интернет Плюс*
[44]	7,89%	№ 2. Управление (вып. 9) (4/10) http://lib.csu.ru	08 Янв 2017	Перефразирования по Интернету
[45]	7,88%	ПРОБЛЕМЫ ПРАКТИКИ НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ. http://elibrary.ru	27 Дек 2016	eLIBRARY.RU
[46]	7,86%	ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.	14 Дек 2018	СМИ России и СНГ
[47]	7,84%	ПРОБЛЕМЫ ПРАКТИКИ НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ. http://elibrary.ru	27 Дек 2016	Перефразирования по eLIBRARY.RU
[48]	7,77%	Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[49]	7,75%	Непосредственное управление МКД до 30 квартир — самоуправление многоквартирным домом, что это такое? https://daniladunaev.ru	13 Апр 2021	Интернет Плюс*
[50]	7,48%	Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья (О.Е. Фролова, С.С. Сохранов, С.А. Яременко, Р.А. Шепс, журнал "Библиотечка "Российской газеты", выпуск 20, октябрь 2017 г.) http://ivo.garant.ru	11 Ноя 2017	СПС ГАРАНТ: аналитика
[51]	7,28%	rsl01008727922.txt http://dlib.rsl.ru	05 Авг 2019	Сводная коллекция РГБ
[52]	7,22%	Скачать http://worldreferat.ru	11 Дек 2018	Интернет Плюс*
[53]	7,17%	Особенности нормативно-правового регулирования вопросов, связанных с управлением многоквартирными домами в РФ https://knowledge.allbest.ru	06 Мая 2021	Интернет Плюс*
[54]	6,97%	65018 http://e.lanbook.com	09 Мар 2016	Сводная коллекция ЭБС
[55]	6,75%	Всё о ЖКХ. Нормативные правовые акты. Сборник. Том 2 https://book.ru	03 Июл 2017	Сводная коллекция ЭБС
[56]	6,59%	Плюсы и минусы способа управления многоквартирными домами управляющей компанией — Студопедия.Нет https://studopedia.net	05 Июнь 2023	Интернет Плюс*
[57]	6,59%	Захарова Н.А., Кухаренко Т.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N	11 Авг 2018	Перефразирования по СПС ГАРАНТ: аналитика

188-ФЗ (раздел VI "Товарищество собственников жилья").
- Специально для системы ГАРАНТ, 2018 г.
<http://ivo.garant.ru>

[58]	6,58%	Консалтинговая группа "Лекс", ООО "Лекс-Консалтинг" ТСЖ: создание и организация деятельности : [учебное пособие] Москва 2011 http://dlib.rsl.ru	15 Мая 2014	Сводная коллекция РГБ
[59]	6,46%	Обсуждение: Коллективные действия - новостройка: Дом у Дендрария (Сочи) - Вдолёвке.Ру http://vdolevke.ru	20 Дек 2019	Интернет Плюс*
[60]	6,24%	Ответы к вопросам квалификационного экзамена для руководителей и сотрудников управляющих организаций http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[61]	6,12%	В.В. Семенихин Жилищно-коммунальное хозяйство Москва 2010 http://dlib.rsl.ru	17 Фев 2014	Сводная коллекция РГБ
[62]	6,11%	https://dspace.tltsu.ru/bitstream/123456789/25303/1/%D0%9E%D1%89%D0%B5%D0%BF%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%90.%D0%90_%D0%AE%D0%A0%D0%B1%D0%B2%D0%BF-1702%D0%B2.pdf https://dspace.tltsu.ru	06 Янв 2023	Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте
[63]	5,92%	СилаковАА-151сзБ ВКР.docx	21 Июн 2022	Кольцо вузов
[64]	5,84%	Долгова, Наталья Алексеевна диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 Волгоград 2014 http://dlib.rsl.ru	25 Дек 2015	Сводная коллекция РГБ
[65]	5,82%	О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации (с изменениями на 3 июля 2016 года), Федеральный... http://docs.cntd.ru	02 Мая 2020	Интернет Плюс*
[66]	5,74%	Федеральный закон Российской Федерации от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ ""	26 Дек 2018	СМИ России и СНГ
[67]	5,66%	Жкх что означает управление домом https://zakon-jurist.ru	18 Июн 2021	Интернет Плюс*
[68]	5,55%	Решение Арбитражного суда Республики Башкортостан от 7 декабря 2020 г. по делу N А07-9183/2020 (ключевые темы: многоквартирный дом - техническое обслуживание - инженерное оборудование - счет-фактура - общеедомовое имущество) http://arbitr.garant.ru	19 Дек 2020	СПС ГАРАНТ: нормативно-правовая документация
[69]	5,43%	http://repo.ssau.ru	22 Мая 2023	Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте
[70]	5,4%	http://files.sudrf.ru/298/norm_akt/doc20190123-094210.docx http://files.sudrf.ru	30 Дек 2021	Интернет Плюс*
[71]	5,23%	http://xn--90ahkajq3b6a.xn--2000-94dygis2b.xn--p1ai/zhil/zhil1-1/zhil9.pdf http://xn--90ahkajq3b6a.xn--2000-94dygis2b.xn--p1ai	20 Мар 2023	Интернет Плюс*
[72]	5,2%	не указано	13 Янв 2022	Шаблонные фразы
[73]	5,2%	Филатова, Ульяна Борисовна диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 Иркутск 2006 http://dlib.rsl.ru	раньше 2011	Сводная коллекция РГБ
[74]	5,03%	ВКР_Абдулмеджитова Светлана Валерьевна_1_40.04.01_Договор управления многоквартирным домом	10 Ноя 2021	Кольцо вузов
[75]	5%	Товарищества собственников жилья https://knowledge.allbest.ru	13 Мар 2019	Интернет Плюс*
[76]	4,96%	Новые правила управления многоквартирными домами http://habarovsk.bezformata.ru	10 Янв 2019	СМИ России и СНГ
[77]	4,9%	987.zipСкачать (1,26 Мб) (4/4) http://gov.cap.ru	18 Ноя 2018	Интернет Плюс*
[78]	4,77%	Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами - Студенческий научный форум https://scienceforum.ru	09 Июн 2022	Интернет Плюс*
[79]	4,77%	Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами - Студенческий научный форум https://scienceforum.ru	11 Ноя 2020	Интернет Плюс*
[80]	4,71%	Жилищное право: учебник http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[81]	4,61%	Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и	03 Янв 2019	СМИ России и СНГ

признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Р...

[82]	4,51%	Годовой отчёт. Жилищно-коммунальное хозяйство - 2018 (под общ. ред. д.э.н. Ю.А. Васильева). - "Интенсив", 2018 г. http://ivo.garant.ru	29 Дек 2018	СПС ГАРАНТ: аналитика
[83]	4,49%	Попов, Алексей Викторович диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 Волгоград 2006 http://dlib.rsl.ru	раньше 2011	Сводная коллекция РГБ
[84]	4,46%	Управление многоквартирными домами: правовой аспект http://elar.rsvpu.ru	25 Июн 2018	Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте
[85]	4,41%	Государственное регулирование экономики жилищно-коммунального хозяйства http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[86]	4,4%	Жилищное право в вопросах и ответах http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[87]	4,25%	Юрьева, Лариса Анатольевна диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 Кемерово 2010 http://dlib.rsl.ru	раньше 2011	Сводная коллекция РГБ
[88]	4,19%	Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15 декабря 2017 г. N Ф09-8015/17 по делу N А76-3786/2017 http://ivo.garant.ru	25 Дек 2017	СПС ГАРАНТ: нормативно-правовая документация
[89]	4,13%	Энциклопедия судебной практики. Товарищество собственников жилья (Ст. 135 ЖК) http://ivo.garant.ru	08 Авг 2015	СПС ГАРАНТ: аналитика
[90]	4,12%	Решение Пермской городской Думы от 31 января 2012 г. N 15 "О результатах деятельности рабочей группы по реализации основного направления деятельности Пермской городской Думы "Обеспечение прозрачности деятельности управляющих компаний, а также механи... http://ivo.garant.ru	26 Мая 2012	СПС ГАРАНТ: нормативно-правовая документация
[91]	4,12%	Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[92]	4,07%	Решение Арбитражного суда Свердловской области от 2 ноября 2020 г. по делу N А60-37077/2020 (ключевые темы: многоквартирный дом - общая собственность - кондиционеры - единый расчетный центр - собственник) http://arbitr.garant.ru	21 Ноя 2020	СПС ГАРАНТ: нормативно-правовая документация
[93]	4,02%	ВКР Амелиной Д. А. (2)	21 Мая 2018	Кольцо вузов
[94]	3,94%	https://dgunh.ru/content/glavnay/ucheb_deyatel/uposob/up-gp-fgos-9.pdf https://dgunh.ru	21 Окт 2022	Интернет Плюс*
[95]	3,82%	Закусин, Александр Андреевич диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.03 Москва 2009 http://dlib.rsl.ru	раньше 2011	Сводная коллекция РГБ
[96]	3,81%	диплом 16.01.docx	17 Янв 2023	Кольцо вузов
[97]	3,78%	2019_080401_СИТЭзиС_СТФ_МС-73_Булатова Илона Алексеевна	07 Июн 2019	Кольцо вузов
[98]	3,6%	Акимкин, Виталий Васильевич диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Москва 2006 http://dlib.rsl.ru	раньше 2011	Сводная коллекция РГБ
[99]	3,46%	Ю. А. Канцер ; ответственный редактор В. А. Вайпан Ресурсоснабжение жилищно-коммунального хозяйства России: вопросы теории и практики Resource supply of housing and communal services in Russia: theory and practice : монография Москва 2017 http://dlib.rsl.ru	15 Дек 2017	Сводная коллекция РГБ
[100]	3,45%	[Ю. Ф. Беспалов и др.] ; ответственный редактор Ю. Ф. Беспалов Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 подробный постатейный комментарий с путеводителем по законодательству и судебной практике : с учетом Федеральных законов № 333-ФЗ, 354-ФЗ, 49... http://dlib.rsl.ru	01 Фев 2018	Сводная коллекция РГБ
[101]	3,34%	https://monchegorsk.gov-murman.ru/gorod/munitsipalnye-uchrezhdeniya-goroda/mku-uzhkh/metodicheskoe-posobie-upravlyayte-domom-pravilno-o.e.-frolova_-s.s.-sokhranov_-s.a.-yaremenko_-r.a.-sheps.pdf https://monchegorsk.gov-murman.ru	06 Янв 2022	Интернет Плюс*
[102]	3,33%	Преимущества и недостатки непосредственного управления многоквартирным жилым домом https://mibs-vlz.ru	06 Мая 2021	Интернет Плюс*
[103]	3,33%	- весь сборник в одном архиве (10/10) http://vniipo.ru	25 Дек 2014	Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте
[104]	3,32%	Особенности нормативно-правового регулирования вопросов, связанных с управлением многоквартирными домами в РФ https://knowledge.allbest.ru	15 Окт 2020	Интернет Плюс*

[105]	3,23%	Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья (О.Е. Фролова, С.С. Сохранов, С.А. Яременко, Р.А. Шепс, журнал "Библиотечка "Российской газеты", выпуск 20, октябрь 2017 г.) http://ivo.garant.ru	11 Ноя 2017	Перефразирования по СПС ГАРАНТ: аналитика
[106]	3,19%	Глава 19 Жилищный кодекс РФ статья: 192 - 202 https://vladrieltor.ru	22 Дек 2020	Интернет Плюс*
[107]	3,18%	Управление многоквартирными домами: правовой аспект http://elar.rsvpu.ru	29 Июн 2018	Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте
[108]	3,18%	Содержание Энциклопедии судебной практики. Жилищный кодекс РФ http://ivo.garant.ru	30 Мая 2015	СПС ГАРАНТ: аналитика
[109]	3,16%	https://elar.rsvpu.ru/bitstream/123456789/25145/1/RSVPU_2018_270.pdf https://elar.rsvpu.ru	23 Дек 2021	Интернет Плюс*
[110]	3,16%	Гражданско-правовая ответственность в отношении, связанных с управлением юридическими лицами http://izak.ru	17 Окт 2019	Интернет Плюс*
[111]	3,08%	ВКР с правками 2.docx	06 Июл 2022	Кольцо вузов
[112]	2,99%	Настольная книга нотариуса: В 4 т. Т. 2: Правила совершения отдельных видов нотариальных действий http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[113]	2,93%	РомашинаМ.Н._20-ЗСМ-СТ4_080401.docx	23 Янв 2023	Кольцо вузов
[114]	2,91%	Постановление администрации городского округа города Котельнича от 10 августа 2022 г. N 422 "О проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории муниципального образован... http://municipal.garant.ru	16 Авг 2022	СПС ГАРАНТ: нормативно-правовая документация
[115]	2,81%	Магистерская диссертация https://core.ac.uk	01 Янв 2017	Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте
[116]	2,78%	Полный текст http://intjournal.ru	20 Сен 2022	Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте
[117]	2,78%	Lipinskaya.pdf http://intjournal.ru	20 Сен 2022	Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте
[118]	2,75%	жилищное право употребляется в юридической литературе в двух смыслах узком и широком. http://samzan.ru	19 Апр 2022	Интернет Плюс*
[119]	2,75%	Товарищества собственников жилья. Дипломная (ВКР). Основы права. 2017-09-30 https://bibliofond.ru	23 Мар 2023	Интернет Плюс*
[120]	2,69%	ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ РАЗЛИЧНЫХ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. http://elibrary.ru	29 Апр 2017	Перефразирования по eLIBRARY.RU
[121]	2,6%	СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ. http://elibrary.ru	10 Июн 2020	eLIBRARY.RU
[122]	2,52%	Харитоновна, Юлия Сергеевна диссертация ... доктора юридических наук : 12.00.03 Москва 2011 http://dlib.rsl.ru	раньше 2011	Сводная коллекция РГБ
[123]	2,52%	Конкурсная документация для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами по адресу: Забайкальский край, Могойтуйский район, пгт. Могойтуй, ул. Зугалайская, 16, 16а. http://gpmogoitui.ru	08 Янв 2019	СМИ России и СНГ
[124]	2,46%	2022_ИСИ_ЭУН_08.03.01_Иванова Ксения	20 Июн 2022	Кольцо вузов
[125]	2,45%	У ПРАВДОМ - ЛИЦО ОТВЕТСТВЕННОЕ.	15 Янв 2019	СМИ России и СНГ
[126]	2,45%	Годовой отчёт. Жилищно-коммунальное хозяйство - 2018 (под общ. ред. д.э.н. Ю.А. Васильева). - "Интенсив", 2018 г. http://ivo.garant.ru	29 Дек 2018	Перефразирования по СПС ГАРАНТ: аналитика
[127]	2,42%	Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации. http://elibrary.ru	27 Янв 2019	eLIBRARY.RU
[128]	2,41%	Что входит в понятие управление многоквартирным домом - Сфера закона https://rjursfere.ru	21 Мая 2021	Интернет Плюс*
[129]	2,36%	Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации. http://elibrary.ru	27 Янв 2019	Перефразирования по eLIBRARY.RU

[130]	2,31%	Непосредственное управление многоквартирным домом - Сайт Губернатора Псковской области https://xn--60-6kcdjn0djjpdug.xn--p1ai	22 Мая 2023	Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте
[131]	2,31%	2022_ИСИ_ЭУН_08.03.01_ВКР_Федченко_Элина_Игоревна_Шаповалова_Юлия_Игоревна	14 Июнь 2022	Кольцо вузов
[132]	2,25%	https://dspace.tltsu.ru/bitstream/123456789/10258/1/%D0%9A%D1%83%D1%80%D0%B0%D0%BB%D0%B5%D1%81%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%9E.%D0%9B_%D0%9E%D0%9D%D0%91_1404.pdf https://dspace.tltsu.ru	23 Апр 2022	Интернет Плюс*
[133]	2,2%	"Соблюдение и защита прав граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства"	09 Янв 2019	СМИ России и СНГ
[134]	2,16%	Диссертация_Носов АС_1.docx	25 Фев 2023	Кольцо вузов
[135]	2,15%	Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами как форма государственного контроля за деятельностью управляющих организаций. http://elibrary.ru	20 Окт 2015	Перефразирования по eLIBRARY.RU
[136]	2,13%	Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Алферова Ю.Н., Арсланов К.М., Байгушева Ю.В., Вошатко А.В., Грачев В.В., Иванов И.В., Крашенинников Е.А., Мазур О.В., Никифоров И.В., Павлов А.А., Сергеев А.П., Скворцов О.Ю., Смирнов В.И., Терещенко Т.А., Тычинин С.В., Ц...	10 Авг 2019	СПС ГАРАНТ: аналитика
[137]	2,09%	не указано http://azbuk.a.consultant.ru	30 Янв 2017	Перефразирования по Интернету
[138]	2,03%	Федеральный закон Российской Федерации от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"	04 Янв 2019	СМИ России и СНГ
[139]	2,03%	АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ. http://elibrary.ru	21 Фев 2018	Перефразирования по eLIBRARY.RU
[140]	2,02%	Федеральный закон Российской Федерации от 31 января 2016 г. N 7-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	27 Дек 2018	СМИ России и СНГ
[141]	2,01%	Конкуренция на рынке услуг ЖКХ http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[142]	2%	Информационное сообщение http://semiluki.bezformata.ru	04 Янв 2019	СМИ России и СНГ
[143]	1,99%	Корякина, Кристина Геннадьевна Административно-правовое обеспечение реализации и защиты гражданских прав в сфере предпринимательской деятельности : диссертация ... кандидата юридических наук : 12.00.14 Нижний Новгород 2021 http://dlib.rsl.ru	21 Сен 2021	Сводная коллекция РГБ
[144]	1,97%	Способы управления многоквартирным домом http://nlyalyago.ru	21 Дек 2018	СМИ России и СНГ
[145]	1,97%	Поправки к ЖК РФ: лицензирование деятельности УК (Емельянова Е.В.) - Иные вопросы - Предпринимательство и право http://lexandbusiness.ru	29 Янв 2017	Перефразирования по Интернету
[146]	1,94%	ЭЛЕМЕНТЫ И ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. https://elibrary.ru	31 Дек 2021	eLIBRARY.RU
[147]	1,87%	Как управлять многоквартирным домом http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[148]	1,81%	Гутников, Олег Валентинович Гражданско-правовая ответственность в отношениях, связанных с управлением юридическими лицами : диссертация ... доктора юридических наук : 12.00.03 Москва 2018 http://dlib.rsl.ru	15 Окт 2019	Сводная коллекция РГБ
[149]	1,8%	Захарова Н.А., Кухаренко Т.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (раздел VI "Товарищество собственников жилья"). - Специально для системы ГАРАНТ, 2018 г. http://ivo.garant.ru	11 Авг 2018	Переводные заимствования по коллекции Гарант: аналитика
[150]	1,8%	Гунько, Станислав Александрович диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.05 Волгоград 2007 http://dlib.rsl.ru	02 Фев 2013	Сводная коллекция РГБ
[151]	1,79%	Список рекомендуемых источников и литературы по всему курсу — Лекциопедия (2/2) http://leksiopedia.org	30 Янв 2017	Перефразирования по Интернету
[152]	1,73%	Особенности финансово-экономического планирования в организациях, управляющих жилой недвижимостью http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[153]	1,63%	Управление домами. Где собственность, там и ответственность.	16 Янв 2019	СМИ России и СНГ
[154]	1,6%	Как сэкономить на ЖКХ: пошаговая инструкция http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина
[155]	1,54%	Кодекс РФ об Административных правонарушениях. Статья 19.6. Непринятие мер по устранению причин и	01 Янв 2017	Перефразирования по Интернету

[156]	1,53%	Правовое обеспечение системы государственного жилищного надзора в Российской Федерации http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина	
[157]	1,52%	Юридические лица http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина	
[158]	1,43%	Читать книгу Административно-правовые аспекты образовательной деятельности в России Сергея Братановского : онлайн чтение - страница 2 http://iknigi.net	07 Янв 2017	Перефразирования по Интернету	
[159]	1,39%	https://izak.ru/upload/iblock/953/95386dbe86bfa3ee62b4231faa247be1.pdf https://izak.ru	22 Мая 2022	Интернет Плюс*	
[160]	1,34%	Вопросы организации управления многоквартирными домами – новостройками https://erzrf.ru	21 Дек 2018	СМИ России и СНГ	
[161]	1,3%	Раздел V. ЖКХ	17 Авг 2019	СМИ России и СНГ	
[162]	1,3%	Судебная практика. Акты высших судебных органов по делам по экономическим спорам и другим делам, связанным с осуществлением экономической деятельности. Часть вторая http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина	
[163]	1,26%	СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ. https://elibrary.ru	31 Дек 2021	eLIBRARY.RU	
[164]	1,21%	Концептуальные подходы к образованию как социально-правовому феномену. http://elibrary.ru	31 Дек 2016	eLIBRARY.RU	
[165]	1,21%	Постановление Правительства РФ от 28 октября 2014 г. № 1110 (полный текст) http://glasnarod.ru	26 Дек 2018	СМИ России и СНГ	
[166]	1,2%	РОЛЬ ТСЖ В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ. http://elibrary.ru	18 Янв 2018	Перефразирования по eLIBRARY.RU	
[167]	1,2%	Решение Орджоникидзевского районного суда г. Магнитогорска Челябинской области от 09 сентября 2014 г. по делу N 2-3584/14 (ключевые темы: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме - заочное голосование - проведение общего собрани... http://arbitr.garant.ru	18 Окт 2014	СПС ГАРАНТ: нормативно-правовая документация	
[168]	1,16%	Коммунальный вызов	10 Фев 2022	СМИ России и СНГ	
[169]	1,16%	Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (с изменениями и дополнениями) ... https://base.garant.ru	01 Июн 2022	Интернет Плюс*	
[170]	1,05%	4. The law of the Kyrgyz Republic "About partnerships of owners of residential and non-residential premises of apartment houses"; http://cda.kg	07 Янв 2018	Переводные заимствования (RuEn)	
[171]	1%	Непосредственное управление http://admholmsk.ru	31 Дек 2018	СМИ России и СНГ	
[172]	0,98%	Комментарий к Кодексу Российской Федерации об Административных правонарушениях (постатейный) с практическими разъяснениями официальных органов и постатейными материалами http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[173]	0,95%	Закон о управляющих компаниях ЖКХ 2021 Сфера права http://akbestur.ru	17 Янв 2022	Перефразированные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте	
[174]	0,89%	РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ. http://elibrary.ru	27 Янв 2017	Перефразирования по eLIBRARY.RU	
[175]	0,87%	Годовой отчет. Жилищно-коммунальное хозяйство - 2021 (под общ. ред. д.э.н. Ю.А. Васильева). - Специально для системы ГАРАНТ, 2021 г. http://ivo.garant.ru	15 Янв 2022	Перефразирования по СПС ГАРАНТ: аналитика	
[176]	0,84%	Согласно ч. 2 ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации http://elista.bezformata.ru	20 Дек 2018	СМИ России и СНГ	
[177]	0,8%	ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ № 3 (2017)	16 Авг 2019	СМИ России и СНГ	
[178]	0,68%	К вопросу о правовой природе субъективного корпоративного права. http://elibrary.ru	04 Мая 2017	Перефразирования по eLIBRARY.RU	
[179]	0,66%	не указано	13 Янв 2022	Цитирование	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.

[180]	0,63%	“Приборование” домов необходимо, но очень дорого	25 Дек 2018	СМИ России и СНГ	
[181]	0,57%	ПРОБЛЕМЫ РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОММУНАЛЬНЫХ СЕТЕЙ. http://elibrary.ru	18 Янв 2019	Перефразирования по eLIBRARY.RU	
[182]	0,52%	Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву http://fan-5.ru	29 Янв 2017	Перефразирования по Интернету	
[183]	0,49%	Административно-правовые аспекты совершенствования лицензионной системы в Республике Узбекистан Селиманова Светлана Михайловна-2016 http://diss.natlib.uz	15 Фев 2017	Коллекция НБУ	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[184]	0,46%	«Капитальные» проблемы капитальных ремонтов. http://elibrary.ru	28 Апр 2017	Перефразирования по eLIBRARY.RU	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[185]	0,43%	Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: Избранные постановления за 2006 год с комментариями http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[186]	0,41%	Гражданско-правовой статус товарищества частных собственников жилья Д.В. Зокирова- http://diss.natlib.uz	02 Сен 2014	Коллекция НБУ	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[187]	0,37%	Государственная регистрация субъектов хозяйствования в Республике Беларусь: административно-правовой аспект http://dep.nlb.by	11 Ноя 2016	Диссертации НББ	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[188]	0,33%	Всё об образовании: сборник нормативных правовых актов http://studentlibrary.ru	19 Дек 2016	Медицина	
[189]	0,31%	Роль оперативно-разыскной деятельности органов внутренних дел в борьбе с преступностью (Л.В. Туркаева, журнал "Вестник юридического факультета Южного федерального университета", N 4, октябрь-декабрь 2020 г.) http://ivo.garant.ru	05 Мар 2022	Переводные заимствования по коллекции Гарант: аналитика	
[190]	0,29%	Леньков Р.В., Пацула А.В. Смена целевой парадигмы: от координации исследований к координационному управлению в высшем образовании http://naukovedenie.ru	29 Янв 2017	Перефразирования по Интернету	
[191]	0,27%	Report http://ebrd.com	09 Янв 2018	Переводные заимствования (RuEn)	
[192]	0,27%	О ратификации Договора о Евразийском экономическом союзе - ИПС "Әділет" http://adilet.zan.kz	04 Окт 2017	ИПС Адилет	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[193]	0,27%	О внесении на рассмотрение Президента Республики Казахстан предложения о подписании Договора о Евразийском экономическом союзе - ИПС "Әділет" http://adilet.zan.kz	04 Окт 2017	ИПС Адилет	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[194]	0,2%	Комментарий к Уголовному Кодексу Республики Казахстан (Особенная часть) - ИПС "Әділет" http://adilet.zan.kz	04 Окт 2017	ИПС Адилет	
[195]	0,2%	Комментарий к Уголовному Кодексу Республики Казахстан (Особенная часть) - ИПС "Әділет" (36/51) http://adilet.zan.kz	21 Янв 2016	ИПС Адилет	
[196]	0,2%	не указано	03 Авг 2022	Перефразирования по СПС ГАРАНТ: аналитика	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[197]	0,19%	Проблемы совершенствования международно-правового регулирования средств индивидуализации Д. А. Огай- http://diss.natlib.uz	02 Сен 2014	Коллекция НБУ	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[198]	0,19%	выпускная квалификационная работа https://core.ac.uk	01 Янв 2018	Переводные заимствования по коллекции Интернет в русском сегменте	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[199]	0,18%	Ўзбекистонда хусусий уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш Ҳасанов Тоҳир Абдурашидович-2019 http://diss.natlib.uz	27 Мар 2021	Коллекция НБУ	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[200]	0,17%	Report http://ebrd.com	08 Янв 2018	Переводные заимствования (RuEn)	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[201]	0,17%	Товарищество собственников жилого дома (жилых домов): оценка эффективности и основные тенденции развития в Республике Беларусь http://dep.nlb.by	11 Ноя 2016	Диссертации НББ	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[202]	0,15%	Основные пути совершенствования кредитования коммерческими банками субъектов малого бизнеса(на материалах Республики Кыргызстан) И. М. Сайпидинов- http://diss.natlib.uz	02 Сен 2014	Коллекция НБУ	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[203]	0,14%	Проблемы гражданско-правового регулирования принудительной реорганизации юридических лиц Ф. К. Кутлымуратов- http://diss.natlib.uz	02 Сен 2014	Коллекция НБУ	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[204]	0,14%	Порядок организации и осуществления лицензионного контроля в сфере лицензирования организаций,	31 Авг 2017	Переводные заимствования по eLIBRARY.RU (KkRu)	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.

осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.
<http://elibrary.ru>

[205]	0,14%	Административно-правовое противодействие созданию и функционированию лжепредпринимательских структур в Республике Беларусь http://dep.nlb.by	06 Дек 2018	Диссертации НББ	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[206]	0,14%	Совет дома уполномочен заявить Vladnews.ru: Новости Большого города http://vladnews.ru	30 Янв 2017	Переводные заимствования по Интернету (EnRu)	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[207]	0,13%	Гражданский кодекс Республики Казахстан (Особенная часть) - ИПС "Әділет" http://adilet.zan.kz	04 Окт 2017	ИПС Адилет	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[208]	0,13%	О подписании Соглашения о государственных (муниципальных) закупках - ИПС "Әділет" http://adilet.zan.kz	04 Окт 2017	ИПС Адилет	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[209]	0,12%	О проекте Предпринимательского кодекса Республики Казахстан - ИПС "Әділет" http://adilet.zan.kz	04 Окт 2017	ИПС Адилет	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[210]	0,1%	Гражданско-правовое положение воинской части Вооруженных Сил Республики Беларусь http://dep.nlb.by	16 Янв 2020	Диссертации НББ	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.
[211]	0,1%	Самозащита гражданских прав по законодательству Республики Беларусь http://dep.nlb.by	16 Янв 2020	Диссертации НББ	Источник исключен. Причина: Маленький процент пересечения.

Текст документа

УЛЬЯНОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО ПРАВА
ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

(Бакалаврская работа)

На тему 72 « _____ »

Направление 40.03.01 «Юриспруденция»

Профиль гражданско-правовой

Обучающийся ____ курса

Группа _____

Тынников Станислав Сергеевич

ФИО полностью

г. Ульяновск, 2023 г.

ВВЕДЕНИЕ

В современном обществе существует необходимость в правовом регулировании отношений управления, особенно в сферах, где требуется координация деятельности нескольких равноправных сторон. Ранее в период советской государственности, монополизм публичного субъекта не требовал выделения отношений управления в качестве отдельного предмета гражданского права, так как административная координация хозяйственной деятельности обеспечивалась централизованным управлением.

Однако с распадом Советского Союза возникла потребность в создании инструментария для упорядочения отношений между равноправными и независимыми сторонами, позволяющего одной из сторон осуществлять организационно-управленческое воздействие на деятельность другой 13 стороны с целью достижения совместных целей. Эти отношения возникают в различных сферах общественной жизни 72, например, при управлении исключительными правами, жилыми и нежилыми помещениями, а также транспортом.

В частности, в жилищной сфере необходимость в таких отношениях обусловлена надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования указанным имуществом в многоквартирном доме и предоставлении коммунальных услуг гражданам 1. Поэтому возникает потребность в использовании возможностей властного воздействия одной стороны на другую на основе господства управляющего над лицом или имуществом для решения задач оптимизации процессов 13 обеспечения безопасных и комфортных условий жизни людей.

В отечественном уголовном процессе в настоящее время данное положение дел трактует о реальности проблемы в сфере налаживания, регулирования правового положения жертв преступлений и вкладывает актуальность темы дипломной работы.

Целью данного исследования является досконально изучить институт потерпевшего не только в настоящий промежуток времени, но и сделать исторический обзор его развития в отечественном праве. Для достижения

этой цели были выдвинуты следующие задачи:

- осуществить исторический обзор возникновения и развития института потерпевшего в уголовно-процессуальном праве России;
- подробно изучить определение понятия «потерпевший», закрепленное на официальном уровне;
- проанализировать порядок признания лица потерпевшим;
- раскрыть права и обязанности потерпевшего в рамках уголовного

Судопроизводства;

- оценить процедуру обеспечения безопасности потерпевшего;
- раскрыть особенности участия потерпевшего в различных стадиях уголовного процесса;
- высказать предложения о совершенствовании законодательства.

Объектом представленной работы составляют общественные отношения, происходящие в пределах уголовного процесса и реализующиеся на всех его стадиях, где в качестве одной из сторон выступает потерпевший.

Предметом познания послужили как непосредственно лицо, в отношении которого соответствующим преступлением был причинен вред, так и правовые нормы, закрепляющие процессуальный статус изучаемого субъекта права. За систематизацию исследования являются взяты исторический, статистический, аналитический, сравнительно-правовой методы изучения.

Практическая база исследования включает в себя изучение материалов уголовных дел и судебной практики различных судов судебной системы Российской Федерации, статистических данных, выражающих обстановку правоприменительной деятельности в отношении реализации прав потерпевших в уголовном процессе нашей страны.

Теоретической опорой выпускной квалификационной работой явились научные работы ученых-процессуалистов: С.А. Боярова, Е.М. Варпаховской, М.Ф. Владимирского-Буданова, Д.В. Горбунова, И.В. Жеребятьева, В.В. Иванова, К.В. Камчатова, Е.Н. Клещиной, О.В. Кравцовой, Е.М. Николаева, С.А. Синенко, Т.В. Стукаловой, Д. Чекулаева, С.Г. Щегловитова и других.

Содержание работы представляет собой введение, три главы, включающее девять параграфов, заключения, списка использованных источников. 148

Глава 148 1.

1.1. Понятие отношений управления в Гражданском праве России

Научные исследования, связанные с управлением, часто посвящены изучению концепций, методологии и принципов теории управления, а также основным направлениям управленческой деятельности, ее структурной организации и механизму 13. В настоящее время, категория "управление" широко используется в научной мысли, она происходит от латинского слова administratio и английских слов management и administration. Однако в современных условиях не существует четких различий между этими понятиями.

В рамках традиционных подходов, управление является самостоятельной структурной частью систем естественного, социального или технологического характера, 13 которая направлена на создание условий 72 для обеспечения устойчивого функционирования систем, достижения целей, для которых они были созданы, а также на согласованное взаимодействие элементов как внутри системы, так и за ее пределами.1

В самых общих чертах, управление на научной основе есть целенаправленное, опирающееся на познание объективных и субъективных закономерностей и учет возможных случайностей, воздействие управляющей системы на происходящие процессы для наиболее эффективного, быстрого, экономически оправданного и т.п. достижения поставленных целей и принципов. В рамках управленческой деятельности происходит опосредованное воздействие на управляемую систему.

Управление в широком понимании представляет собой особую процедуру формирования целенаправленного воздействия на те элементы среды, которые формируют объект управления.2

1 Философский энциклопедический словарь [Текст] / гл. ред. Л. Ф. Ильичев и др. М.: Сов. энциклопедия 9, 1983. 839 с.

2 Корпоративное право: учебный курс: в 2 т. / Е.Г. Афанасьева, В.А. Вайпан, А.В. Габов и др.; отв. ред. И.С.

Шиткина. М.: Статут 9, 2018. Т. 2. 990 с.

соответствии с разработанными в данной сфере алгоритмами, опосредованными совокупностью соответствующих строго сменяющих друг друга мероприятий. Основные направления управленческой детальности могут быть охвачены вопросами организации производства, планированием (прогнозирование, моделирование, программирование), координацией, мотивацией, контролем и учетом реализации стоящих перед субъектом управления мероприятий, а также функцией продвижения .

Оптимальность представляет собой базовый итог, на достижение которого направлена борьба противоположных субъектов. Указанное определение обращает особое внимание на потенциальные изменения сущностных и содержательных взаимоотношений сторон. Именно оптимальность в управлении носит характер базиса взаимосвязей и взаимодействия существующих динамических систем, применяемых в процессе целеполагания субъекта для обеспечения согласованного функционирования противоречивых отношений сторон.

Тем самым, наиболее классические концепции в отношении «управления» сложились в рамках административного права. Бесспорным представляется понимание того обстоятельства, что управленческие отношения в большей степени охватывают отрасли публичного права, в частности, административное право. Однако сама категория «управления» широко используется и в гражданском праве. Последняя нашла свое отражение в понятиях «оперативного управления», «внешнего управления» или «доверительного управления».1

В сфере частноправового управления можно обнаружить тесную взаимосвязь управления не с государственно-властным организующим воздействием, а с субъективным правом. Соотношение объема

частноправового и публично-правового инструментария отличается в зависимости от сферы приложения управляющего воздействия. К примеру,

государственное управление в широком смысле характеризует всю 9

1 Аманьева А.А. Оперативное управление в гражданском праве // Юрист. 2016. No 13. С. 9.

деятельность государства по организующему воздействию со стороны специальных субъектов права на общественные отношения.

По мнению Н.М. Конины, управление охватывается особым организующим воздействием всего государственного аппарата на предельно широкий спектр общественных отношений всеми доступными для государства способами и рассматривает ее с трех позиций: как систему органов государственной власти, осуществляющих государственное управление, контроль и надзор; как совокупность функций, задач и направлений; как институт права, представляющий собой совокупность правовых норм, динамично регулирующих сложившиеся правоотношения.1

Ю.А. Тихомиров указывает, что государственное управление — это властное упорядочивающее воздействие субъекта управления на объекты управления.2

Таким образом, общее понятие государственного управления представляет собой целенаправленную организующую, подзаконную, исполнительно-распорядительную и регулирующую деятельность системы органов исполнительной власти, осуществляющих функции государственного управления на основе и во исполнение законов в различных

отраслях и сферах социально-культурного, хозяйственного и административно-политического строительства.

Примером управления в публично-правовой сфере будет управление образованием. Оно осуществляется в соответствии с положениями ст. 72 Конституции Российской Федерации, относящей деятельность в сфере образования к совместному ведению властей федерального и регионального уровня.³

Однако отношения управления, исследуемые нами, не охватываются понятием государственного управления, пристального внимания заслуживает

1 Конин Н.М. Административное право России. Учебник / Н.М. Конин. М.: Проспект, 2010. 477 с.

2 Тихомиров Ю.А. Административное право и процесс: полный курс / Ю.А. Тихомиров. М.: 2005. 652 с.

3 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.

именно управленческая деятельность, существующая и складывающаяся в частноправовой сфере. Данного рода деятельность регламентирована, прежде всего, частным правом, с его особыми проявлениями и свойствами, одним из которых выступает равноправие сторон, широкое применение диспозитивного метода правового регулирования.

Здесь актуализируется аспект разграничения отношений управления в зависимости от сферы их существования.

По мнению ряда авторов, с содержательной точки зрения властное начало, присущее одной из сторон гражданско-правового отношения, практически ничем не отличается от власти, присущей управленческим административным отношениям. Однако, в отличие от административных управленческих отношений, где возможность выдачи таких властных указаний определяется нормативно в рамках очерченной компетенции соответствующего органа власти и не зависит от воли подвластного лица, в гражданских управленческих отношениях стороны добровольно связывают себя на будущее возможностью выдачи таких указаний, поэтому в основе частноправовых управленческих отношений остается все тот же принцип равенства и свободы договора.

Харитонов Ю.С. подчеркивает, что в отличие от административно-правового управления в рамках гражданского права возникают управленческие отношения и соответствующие им организационные формы, которые строятся на началах координации. Автором выводится дефиниция управления в цивилистической науке, которое оценивается ею в качестве функции, основывающейся на господстве управляющего над лицом или имуществом.¹ Однако подобная концепция управления, охватываемая господством над тем или иным объектом, оставляет без внимания динамический характер подобных складывающихся между сторонами отношений. Само по себе господство, не отраженное в поведении людей, мало что значит применительно к тематике исследования.

1 Харитонов Ю.С. Управление в гражданском праве: проблемы теории и практики / Ю.С. Харитонов. М.: ИНФРА-М, 2011. 302 с.

Полагаем, любое управление, а управление в цивилистике не является исключением, подразумевает необходимость определенного воздействия в широком смысле на поведение людей. Тем самым, следует разграничивать объект управления, которым всегда выступает поведение людей, и непосредственный объект воздействия, которым будет вещь или имущество в широком смысле слова.

Однако управление в цивилистике носит в определенной степени властно-организующий характер, что позволяет конструировать такие

отношения, в условиях которых участники добровольно или по принуждению признают верховенство воли других субъектов, а также целевых, нормативных и ценностных установлений и, в соответствии с их требованиями, совершают те или иные поступки и действия.

Частная власть всегда имеет строго персонифицированный характер — это власть автономного субъекта, обладающего имущественной самостоятельностью и наделенного качеством юридического равенства по отношению к иным участникам гражданского оборота. Однако властью могут наделять и люди, которые хотят, чтобы ими управляли. Эта власть может распределяться между подвластными: реализация частноправовой власти осуществляется либо ее обладателем непосредственно, либо субъектами, находящимися от него в личной зависимости.

Сам термин «управление» широко используется в гражданском праве.

Данная дефиниция нашла свое отражение в понятиях «оперативное управление», «внешнее управление» или «доверительное управление».

Однако бесспорным представляется понимание того обстоятельства, что управленческие отношения в большей степени охватывают те отрасли права, которым сопутствует императивный метод правового регулирования, например, административное.¹

Более того, применительно к имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной

1 Ананьева А.А. Оперативное управление в гражданском праве // Юрист. 2016. No 13. С. 9.

стороны другой, ч. 3 ст. 2 ГК РФ прямо устанавливает запрет на применение гражданско-правовых норм. Формальное толкование положения дает пищу для умозаключения о том, что включение в предмет гражданского права отношений с элементами управления «изменяет всю сущность гражданского права», в связи с чем, подобное недопустимо.¹

В этой связи, некоторые ученые отрицают наличие частноправового управления, поскольку, по их мнению, управленческое воздействие предполагает подчинение воли управляемого воле управляющего, что в принципе не может иметь места применительно к объектам права или к деятельности, лишенной самостоятельной воли.²

Выдвигается и концепция, в рамках которой с учетом отсутствия у управляемого объекта собственной воли речь идет не о передаче каких-либо «властных» полномочий, а лишь о наделении субъектов гражданского права в том или ином объеме правомочиями по владению, пользованию или распоряжению чужим имуществом, что дает возможность одному субъекту осуществлять субъективное гражданское право, принадлежащее другому лицу.

Особняком стоит концепция отношений управления, разработанная применительно к корпоративному правлению Гутниковым О.В., в силу которой гражданско-правовые отношения, связанные с управлением юридическими лицами, оцениваются как основанные на методе частноправовой субординации, а не на равенстве и автономии воли.

Таким образом, единства среди авторов, признающих за отношениями управления место в цивилистической науке, также не достигнуто. Отношения управления нередко оцениваются или как властная функция, имеющая место в сложных организованных системах любого характера, обеспечивающих сохранение их структур, поддержание режима деятельности, имеющая направленность на обеспечение процесса упорядоченного воздействия

1 Андреев В.К., Лаптев В.А. Корпоративное право современной России / В.К. Андреев, В.А. Лаптев.

Монография. М.: Проспект 9, 2018. 352 с.

2 Авхадеев В.Р. Договор как общеправовая ценность / В.Р. Авхадеев, В.С. Асташова, Л.В. Андриченко.

субъекта на объект управления,¹ или как основанная на юридическом равенстве сторон и автономии воли участников юридическая процедура целенаправленного воздействия.²

Предпримем попытку вычлнить специфику гражданско-правовых отношений управления, что позволит в дальнейшем раскрыть правовую природу, сущность и содержание последних:

Отношения по управлению предполагают основанное на автономии воли и равенстве сторон воздействие одного субъекта над другим, что дает возможность отграничить их от прочих обязательственных отношений, в рамках которых статусом объекта обладают действия обязанного лица, и от вещных отношений, в рамках которых лицо наделяется полномочиями господства над тем или иным материальным объектом.³ Основой для формирования отношений управления выступают базовые концепции равенства, автономии воли и имущественной самостоятельности участников. Властное воздействие одной стороны на другую обладает схожей правовой природой, которая прослеживается как в публичной, так и в частноправовой сфере. Наличие права одного субъекта направлять другой стороне императивные веления в гражданско-правовых отношениях не противоречит принципу свободы договора и диспозитивному методу правового регулирования, если подобные правомочия одной стороны формируются на основе добровольного согласия на то другой стороны.

Однако, если применительно к публично-правовым областям подобные правомочия формируются на основе легальных указаний, создающих компетенционную самостоятельность субъекта управляющего воздействия, в то время как, в цивилистических правоотношениях основой для формирования властных полномочий субъекта выступает внутреннее

1 Харитонов Ю.С. Управление в **110** гражданском праве: проблемы теории и практики / Ю.С. Харитонов. М.: ИНФРА-М, 2011. 302 с.

2 Ананьева А.А. Договор на оказание операторских услуг по управлению // **148** Вестник Пермского университета. Юридические науки **72**. 2017. **110**. No 3. С. 303.

3 Гутников О.В. Гражданско-правовая ответственность в отношениях, связанных с управлением юридическими лицами // О.В. Гутников. **9** дисс. **72** на соискание ученой степени доктора **72** юрид. наук. 2018. Москва **9**. С.600

волеизъявление его участников. Тем самым, вектор формирования отношений управления может брать свое начало как извне, так и изнутри, в зависимости от сферы приложения воздействия. Применительно к сфере публичного управления последние берут свое начало с момента зарождения государства и права. Процесс становления и развития государственной власти сопровождался формированием разного рода органов, наделением их различной компетенцией, выработкой и внедрением мер ответственности за несоблюдение обязательных велений. Тем самым, управление в публичном праве носит характер комплекса полномочий одного субъекта принимать в отношении другого субъекта веления, которым он обязан подчиняться.

Подобного рода деятельность охватывается целенаправленной организующей, подзаконной, исполнительно-распорядительной и регулирующей деятельностью системы органов исполнительной власти, осуществляющих функции государственного управления на основе и во исполнение законов в различных отраслях и сферах хозяйствования.

Однако в частноправовой сфере управленческие отношения формируются на иных началах. Последние видятся нам в отсутствии той степени урегулированных общественных отношений, в которой нуждаются участвующие в них субъекты. Несформированность необходимых познаний у

участников, невозможность оперативного регулирования тех или иных общественных отношений, нахождение на территориальном отдалении или прочие факторы делают невозможным или существенно затрудняют самостоятельное управление соответствующими правоотношениями и формирует мотивацию для вступления в цивилистические отношения управления. Целевая же направленность, усматриваемая в отношении данных правоотношений, охватывается запросом на обеспечение оптимальной организации функционирования складывающихся в гражданско-правовой сфере отношений сторон.

Отличие цивилистических и публичных отношений управления может быть прослежено и, исходя из того, что первые носят вспомогательный характер, существуя в границах, определенных участниками. Специфика же стоящих перед участниками правоотношений задач в публичной сфере обусловлена их внешним характером. Выступая в статусе объекта управления, участник не имеет возможности оказывать воздействия на формирование целей и задач организующего процесса. Объект, в отношении которого осуществляется управление образовательной деятельностью, не имеет значимых ресурсов, к примеру, повлиять на выработку и формирования задач в данной сфере. В гражданско-правовой сфере, передавая часть полномочий субъекту, иной участник оставляет часть компетенции за собой, он имеет возможность, при необходимости расторгнуть соглашение, вправе принимать участие в выработке идей и концепций управленческого процесса, согласовании его условий.

Цивилистическим отношениям управления сопутствует властный характер, что присуще и отношениям, складывающимся в публичной сфере. Однако применительно к последним вектор приложения властного воздействия носит ярко выраженный односторонний характер, обусловленный самостоятельностью публичного участника управленческого воздействия, то в рамках гражданско-правовых отношений оба субъекта наделены определенным объемом властных функций. Подобная специфика берет свое начало из частноправовой природы отношений управления. Учитывая, что данные отношения формируются на основе свободной воли равных участников гражданского оборота, данное свойство позволяет дифференцировать отношения управления в цивилистике.

Тем самым, отношения управления пронизывают все сферы общественной жизни. Складываются последние как в рамках публичного права, так и в частноправовой сфере. Однако специфика управленческих отношений существенно отличается в зависимости от сферы, в которой данные правоотношения имеют место. Управление в частном праве дифференцируется от иных форм воздействия субъектов тем, что в них действительно существует частноправовая природа, наиболее широко обнаруживаемая на этапе, предшествующем формированию соответствующих правоотношений сторон. Отношения управления носят динамический характер, основанный на юридическом равенстве сторон и автономии воли участников. Любое управление, а управление в цивилистике не является исключением, подразумевает необходимость определенного воздействия в широком смысле на поведение людей. Однако управление в цивилистике носит в определенной степени властно-организующий характер, что позволяет конструировать такие отношения, в условиях которых участники добровольно или по принуждению признают верховенство воли других субъектов, а также целевых, нормативных и ценностных установлений и, в соответствии с их требованиями, совершают те или иные поступки и действия. Тем самым, следует разграничивать объект управления,

которым всегда выступает поведение людей, и непосредственный объект воздействия, которым будет вещь или имущество в широком смысле слова.

Управленческие отношения в сфере частного права, действительно, не находятся в противоречии с ключевыми базовыми гражданско-правовыми принципами. Вступая в данные правоотношения, они не перестают сохранять свою цивилистическую природу. Его участники, чаще всего, действуют в своем интересе и по своей воле. Участник по своей инициативе приобретает положение управляемого субъекта, он наделен возможностью согласовывать все существенные характеристики будущей идеальной модели, к достижению которой должен стремиться субъект управления. Данные правоотношения носят длящийся, двусторонний характер, а основанием их возникновения является свободная воля сторон, которую они реализуют, действуя в своем интересе.

1.2. Функции системы договоров управления жилыми и нежилыми помещениями

Конституцией Российской Федерации закреплено право каждого гражданина иметь в собственности имущество, владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом единолично и совместно с другими лицами. Основным законом также гарантировано право человека на жилище и его неприкосновенность. В жизни человека жилище является одним из важнейших материальных условий, так же как пища, вода, одежда. С развитием жилищно-правовых отношений и продолжающимся процессом становления собственника недвижимости в России развивается понимание собственниками своей роли в управлении своей недвижимостью. И хотя договор управления многоквартирным домом имеет относительно недолгую историю законодательного регламентирования и впервые появился в Жилищном кодексе Российской Федерации в 2004 году¹, его правовое регулирование претерпело многочисленные изменения. Связано это с постоянно совершенствуемой практикой реализации указанных гражданско-правовых отношений. Рассмотрим правовую характеристику договорных отношений, связанных с управлением многоквартирным домом, в свете последних изменений. Сущность данного договора определена в ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ): «По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений и иных правомочных органов управления домом), в течение согласованного в договоре срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность». Вместе с тем в научной литературе высказывались предложения о необходимости корректировки законодательного определения рассматриваемого договора. Так, Н.А.

Долгова, изучив обозначенную в законе цель указанного договора и ее

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.04.2023) // Собрании законодательства Российской Федерации, 03.01.2005. N 1. (часть I). ст. 14; Собрание законодательства Российской Федерации, 01.05.2023. N 18. ст. 3227.

соотношение сущности и содержанию возникающих гражданско-правовых отношений, пришла к выводу, что фактически по договору осуществляется не столько управление многоквартирным домом, сколько управление общим имуществом этого дома, а цели последнего – значительно уже. В этой связи

ею предлагается заменить законодательную формулировку названия этого договора на «договор управления общим имуществом многоквартирного дома». Основным аргументом в обоснование своего предложения она указывает то, что целью управления многоквартирным домом (далее – МКД) является «обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, формирование среды обитания, при которой складывается состояние защищенности жизненно важных потребностей человека», а ее достижение невозможно усилиями собственников данного дома. 1 Из вышесказанного можно сделать вывод, что 72 целью договора управления является создание благоприятных условий для проживания собственников помещений. Исходя из цели нами представляется выделение следующих функций.

Организационная функция направлена на обеспечение своевременного и качественного выполнения всех задач, связанных с управлением жилыми и нежилыми помещениями, что подразумевает выработку правил и порядка их исполнения для всех участников процесса управления МКД, а также создания условий оптимальных для обеих сторон. Также это касается разработки и согласования планов и бюджетов на проведение ремонтных и обслуживающих работ, определение приоритетов и ресурсов для их реализации. В рамках организационной функции осуществляется координация действий всех участников системы управления, что включает в себя внутреннее согласование всех аспектов между собственниками и управляющими организациями, так и взаимодействие с внешними организациями и инстанциями. Что подразумевает определение форм и каналов коммуникации, разработку механизмов участия собственников в

1 Долгова Н. А. Правовая конструкция договора управления многоквартирным домом 27 : 64 автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук 72 . Волгоград, 2014. – 30 с.

принятии решений, а также обеспечение прозрачности и доступности информации о деятельности управляющих организаций. Организационная функция способствует реализации законодательства и нормативных актов, регулирующих деятельность управления жилыми и нежилыми помещениями. Важным аспектом является также создание механизмов обратной связи и рассмотрения жалоб и предложений со стороны собственников и жителей. Можно отметить, что организационная функция в системе договоров управления жилыми и нежилыми помещениями является одним из ключевых факторов 72 успешного и эффективного управления недвижимостью.

Ещё одной неотъемлемой частью системы договоров управления является функция охраны, направленная на обеспечении безопасности и сохранности имущества собственников помещений как общего, так и частного, жильцов и посетителей, а также предотвращении противоправных действий и нанесения возможного ущерба. Так, например, обеспечение безопасности подразумевает, что управляющие компании несут ответственность за предотвращение проникновения посторонних лиц на территорию жилых и нежилых помещений. Охрана может осуществляться путем установки систем видеонаблюдения, ограждений, шлагбаумов, а также привлечением сотрудников охраны или частных охранных организаций. Управляющие компании должны обеспечить соответствие зданий и сооружений требованиям пожарной безопасности, осуществлять контроль за соблюдением правил пожарной безопасности, а также проводить плановые и внеплановые проверки пожарной безопасности. В рамках технической безопасности возникает обязанность контролировать состояние инженерных систем и оборудования, своевременно проводить техническое обслуживание и ремонт, а также предотвращать возникновение аварий и несчастных

случаев, связанных с техническим состоянием зданий и сооружений.

Управляющие компании должны обеспечивать защиту конфиденциальной информации о собственниках помещений, жильцах, посетителях и других участниках, задействованных в процессе управления. Это включает разработку и внедрение политики информационной безопасности, защиту от несанкционированного доступа к информационным системам и ресурсам компании, а также предотвращение утечек и неправомерного использования информации. Функция охраны в системе договоров управления жилыми и нежилыми помещениями направлена на создание безопасной и благоприятной среды для проживания и работы, а также на обеспечение сохранности объекта управления. Успешное выполнение этой функции требует профессионального подхода и непрерывного совершенствования механизмов и инструментов обеспечения безопасности и охраны.

Обеспечение качества управления в системе договоров управления жилыми и нежилыми помещениями является одной из ключевых функций, направленных на достижение целей и задач данной системы. Поддержание высокого уровня обслуживания и управления недвижимостью играет решающую роль в обеспечении комфортных условий проживания и работы для жителей и арендаторов.

Важность функции обеспечения качества управления заключается в том, что она **72** позволяет **72** контролировать и оценивать работу управляющих компаний. Это необходимо для того, чтобы **72** определить соответствие предоставляемых услуг ожиданиям и требованиям собственников и арендаторов, а также для выявления возможных проблем и их своевременного устранения.

Обеспечение качества управления включает в себя разработку критериев и стандартов, которым должны соответствовать услуги управляющих компаний. Эти критерии могут касаться различных аспектов управления жилыми и нежилыми помещениями, таких как техническое состояние зданий и инфраструктуры, чистота и благоустройство территории, своевременное проведение ремонтных работ и так далее.

Кроме того, функция обеспечения качества управления предполагает создание механизмов контроля и оценки деятельности управляющих компаний. Такие механизмы могут включать регулярные проверки, аудиты, опросы собственников и арендаторов, анализ отзывов и жалоб, а также использование современных систем мониторинга и аналитики.

Для успешного выполнения функции обеспечения качества управления необходимо установить эффективное взаимодействие между собственниками, управляющими компаниями и другими участниками процесса. Важным аспектом является внедрение прозрачных и четких каналов обратной связи, позволяющих оперативно реагировать на возникающие проблемы и конфликтные ситуации.

В целом, функция обеспечения качества управления в системе договоров управления жилыми и нежилыми помещениями способствует повышению уровня удовлетворенности собственников и арендаторов от предоставляемых услуг. Это, в свою очередь, может **72** способствовать стабильному развитию рынка недвижимости и укреплению доверия к управляющим компаниям.

Таким образом, функция обеспечения качества управления играет важную роль в системе договоров управления жилыми и нежилыми помещениями. Она позволяет определить и поддерживать высокий стандарт предоставляемых услуг, что обеспечивает комфортное проживание и работу для всех участников процесса. Успешное выполнение этой функции требует координированных усилий всех сторон и внедрения современных методов

контроля и оценки деятельности управляющих компаний. Только так можно достичь гармонии и синергии в системе управления недвижимостью, что является залогом долгосрочного успеха и развития данного сектора.

1.3. Структура системы управления договорами жилыми и нежилыми помещениями.

В соответствии с нормативным определением одной стороной договора управления является управляющая организация **19**.

В **14** законе содержится обязанность выбора собственниками помещений в МКД на общем собрании одного из следующих способов управления:

1) непосредственное управление собственниками помещений. Такой **19** способ возможен в случае, если общее **19** количество квартир в доме не превышает тридцати;

2) управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, либо иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией **1**.

Соответственно способу управления в качестве второй стороны договора могут выступать:

– непосредственно собственники помещений в МКД, в том числе лицо, принявшее от застройщика помещения в данном доме по передаточным документам;

– орган управления (то есть правление) **19** товарищества собственников жилья, либо жилищного кооператива, либо специализированного потребительского кооператива **1**;

– застройщик – временно, только до заключения между лицом, получившим помещение, и отобранной по конкурсу управляющей организацией договора управления. **69**

Обладатели более чем 50% голосов от общего числа голосов собственники выступают как одна сторона заключаемого договора **1**. Когда **19** общее собрание принимает решение об избрании управляющей организации, такое решение распространяется на всех собственников, даже на тех, кто не участвовал в собрании по каким-либо соображениям, и на проголосовавших против избрания данной формы управления **62** я или организации. Как пишет С.А. Киракосян, права и обязанности по договору управления принадлежат совместно всем собственникам, но не всякому и каждому из собственников в отдельности¹.

Заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией должно происходить гласно. В данном случае гласность **146**

1 Киракосян С.А. Баланс интересов сторон договора управления **27** многоквартирным домом по вопросу платы за содержание жилого помещения **1** / С.А. Киракосян. – Текст: непосредственный // Семейное и **27** жилищное право. – 2020. – No 2. – С. 30–34. **22**

представлена закреплением обязанности управляющей организации по публикации информации о заключении и условиях договора управления многоквартирным домом **22** в государственной информационной системе ЖКХ.

Условия, на которых заключается договор управления, также указываются в решении общего собрания.

Обычно общим собранием собственники помещений, являющиеся жильцами, выбирают управляющую компанию, но договор заключается с каждым из них и на условиях, содержащихся в решении данного общего собрания.

Иная ситуация складывается, когда собственники на **19** общем собрании выбирают способом управления МКД товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) или жилищный кооператив (далее – ЖК) или иной специализированный потребительский кооператив **1** (далее – СПК). В таком случае договор управления заключается с органами управления –

правлениями такого ТСЖ, ЖК или СПК подписывается **19** их председателями.

При непосредственном управлении договоры с РСО и с организацией, обслуживающей общие помещения заключаются собственниками самостоятельно.

До заключения такого договора, управление МКД осуществляется управляющей компанией, с которой заключает договор застройщик, на него такая обязанность возлагается законом. Поэтому, пусть и непродолжительное время, застройщик может также выступать стороной договора управления **19**.

Закон предусматривает две формы заключения договора: письменную или электронную с использованием системы. Но в обоих случаях он заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами. Федеральным законом от 26.07.2019 г. № 214-ФЗ дополнены положения, регламентирующие права и обязанности собственника помещений: он самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом; на нем лежит обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги; он не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме [5]1. Данное дополнение закрепляет соответствующую обязанность собственника помещения и призвано упростить процесс возврата просроченной задолженности.

В п. 3 ст. 162 ЖК РФ определены существенные условия договора управления многоквартирным домом. Рассмотрим их подробнее. Первым таким условием является предмет договора. Им является состав общего имущества дома, его адрес и площадь. Перечень общего имущества МКД определен в ст. 36 ЖК РФ и к нему относятся принадлежащие собственникам помещения в МКД на праве общей долевой собственности, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Вторым существенным условием договора управления является перечень работ и услуг по управлению МКД, по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения этого перечня, а также перечень предоставляемых управляющей организацией коммунальных услуг.

Перечень коммунальных услуг определен в ч. 4 ст. 154 ЖК РФ. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД должен быть детализирован в соответствующем документе. Образец его – приложение 3, утверждено постановлением Правительства РФ [6]2.

Третьим существенным условием является порядок определения цены договора, размеры платежа за содержание и ремонт жилого помещения и платежа за коммунальные услуги, порядок внесения этих платежей.

Порядок внесения и расчета этих платежей установлен соответственно в ст. 155 и 157 ЖК РФ. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается по тарифам, утвержденным муниципалитетом, если общим

1 Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от **27** 15.12.2015 № Ф03-5435/2015 по делу № А51-846/2015. [Электронный ресурс] // Сайт «Архив решений Арбитражных судов и судов общей юрисдикции».

2 Федеральный закон от 26.07.2019 г. № 214-**19** ФЗ «О внесении изменений в статьи **72** 155 и 162 Жилищного кодекса **43** Российской Федерации»: официальный текст по состоянию на 10.03.2019 г. [Электронный ресурс] // Правовой сайт «КонсультантПлюс» URL: <http://base.consultant.ru> **143**.

собранием собственников помещений не установлено иное (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

И, наконец, четвертым условием, отнесенным законодателем к

существенным, является порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления. Такой контроль осуществляется обычно посредством представления управляющей организацией отчета о выполнении договора в начале текущего года за предыдущий год, который должен также размещаться в системе ГИС. Все рассмотренные условия договора управления едины для всех собственников помещений в данном доме.

Таким образом, можно констатировать, что существенные условия договора, определяющие объем прав и обязанностей собственников помещений МКД и управляющей организации, достаточно подробно прописаны на уровне законов и подзаконных актов, а потому не требуют согласования сторонами договора. Полагаем, единственным существенным условием договора, согласуемым непосредственно сторонами, является цена договора управления. Такое положение является оправданным, потому что цену договора невозможно определить в каком-либо фиксированном размере.

Тем более, что срок такого договора не превышает, как правило, пяти лет. Назначение платы за содержание жилого помещения – должное содержание общего имущества в многоквартирном доме, отвечающее нормам закона. Но именно по данному вопросу нередки противоречия ввиду разницы в направленности интересов сторон договора управления. Как верно отмечается в науке, собственники хотят при минимуме вложений со своей стороны получить качественное обслуживание, а управляющим организациям нужно извлекать доход, обеспечивать прибыльности своей деятельности и делать минимальным риск непредвиденных затрат [3, 31]1.

Договор управления МКД является срочным и заключается на

1 Киракосян С.А. Баланс интересов сторон договора управления многоквартирным домом по вопросу платы за содержание жилого помещения / С.А. Киракосян. – Текст: непосредственный // Семейное и жилищное право. – 2020. – No 27. – С. 30–34.

следующие сроки:

- при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД – на срок от одного до пяти лет;
 - до проведения открытого конкурса на выбор управляющей организации и в случае заключения договора по результатам открытого конкурса лицом, принявшим от застройщика в эксплуатацию помещения в данном доме – на срок от одного до трех лет;
 - в случае заключения договора управления застройщиком до его передачи – на срок до трех месяцев.
- Если ни одна из сторон не заявляет о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия, он продлевается на тот же срок и на тех же условиях. Согласно дополнениям, внесенным в законодательство в 2017 г., управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением этого договора [7]1.

Договор может быть изменен или расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. По инициативе собственников помещений договор управления может быть прекращен в одностороннем порядке по основаниям, установленным в ч. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ, а также определенным в соглашении сторон. К таковым относятся следующие ситуации:

- по заключенному по результатам открытого конкурса договору управления – в конце каждого следующего года, если общее собрание

собственников приняло решение о выборе или об изменении способа

управления этим домом.

— если управляющей организацией не выполняются условия договора.

1 **19** Федеральный закон от 31.12.2017 No 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской

Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации **90**»: официальный текст **173** т по состоянию на 10.03.2019 г.

Изменение способа управления МКД является основанием для истребования от другой управляющей организации полученных от собственников денежных средств, документации на дом, иного имущества дома. Приведем пример из судебной практики. Ответчик осуществлял управление МКД на основании соответствующего договора. Коммунальные платежи (в том числе плату за содержание и ремонт жилых помещений, а также за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД) собственники вносили на расчетный счет ответчика. Впоследствии решением общего собрания собственников помещений был изменен способ управления данным домом, а именно вместо УК выбрано ТСЖ. За период передачи управления в несколько месяцев УК продолжала сбор средств за содержание и текущий ремонт, но никаких работ не проводило. Арбитражный суд в своем постановлении обязал передать эти денежные средства истцу, признав их неосновательным обогащением после прекращения действия договора [4]1.

Федеральным законом от 31.12.2017 No 485-ФЗ внесены уточнения и более детально регламентирована процедура передачи управляющей организацией другой стороне договора всего, касающегося предмета договора (перечень передаваемого), после прекращения его действия [7]. Это является важным дополнением в правовой регламентации настоящего договора, так как закрепило прямую обязанность управляющей организации по такой передаче, к примеру, при изменении способа управления. Ранее истребование таких документов приводило к многочисленным спорам, разрешаемым в судебном порядке. Приведем пример из судебной практики разрешения такого спора. Так, был изменен способ управления домом и собранием собственников жилья создано ТСЖ. Оно потребовало техническую документацию на обслуживание дома у прежней управляющей

1 **27** Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.12.2015 No Ф03-5435/2015 по делу No А51-846/2015. [Электронный ресурс] // Сайт «Архив решений Арбитражных судов и судов общей юрисдикции».

организации – ООО «Многофункциональная компания». ООО не было предоставлено требуемое с мотивировкой, что документация отсутствует и у организации не имеется такой обязанности. ТСЖ обратилось в арбитражный суд с иском о наложении обязанности передать документацию. Суд удовлетворил требование истца, указав, что «отсутствие или утрата технической или иной документации, необходимой для эксплуатации МКД, не может являться основанием для прекращения обязанности возврата ее, и она подлежит восстановлению за счет обязанного лица»[1].

Исследовав все существенные признаки договора управления МКД, мы можем определить его правовую природу. Считаем, что договор управления МКД является гражданско-правовым по сути, так как предназначен для установления имущественных правовых отношений. Эти отношения основаны на равенстве, свободны и не поддерживаются административным подчинением.

Распределение обязанностей между сторонами говорит о двустороннем характере рассматриваемого договора. Наличие встречного удовлетворения свидетельствует о том, что он является возмездным. Так как права и

обязанности сторон возникают только после достижения соответствующего соглашения, то договор управления является консенсуальным. На срочный характер договора указывает установление в законодательстве четких сроков его действия.

Несмотря на сходство рассматриваемого договора с договорными отношениями возмездного выполнения работ или возмездного оказания услуг, он все же является самостоятельным видом гражданско-правового договора об оказании услуг управления. Управляющая организация может поставлять отдельные услуги и работы собственникам жилья, но все же основной задачей ее деятельности, обязанностями по предмету договора является управление общедомовыми помещениями МКД, а не предоставление услуг. Отличен он также от договора доверительного

1 Постановление **27** Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 23.03.2016 No Ф01-792/2016 по делу No А17-2072/2015. [Электронный ресурс] // Сайт «Архив решений Арбитражных судов **64** и судов общей юрисдикции»

управления имуществом, так как общее имущество собственников полностью не передается управляющей организации, и они осуществляют полномочия в отношении указанного имущества совместно. Согласно мы также с позицией Л.А. Юрьевой, утверждающей, что квалификация рассматриваемого договора как носящего смешанный или комплексный характер, несостоятельна [9]1.

Действительно, договор, получивший столь подробную и специальную регламентацию в законодательстве, не может признаваться смешанным .

Глава 2. Управляющая компания

1 Юрьева Л.А. Управление многоквартирным домом : **64** автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук **72** . Кемерово, 2010. 26 с. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.dissercat.com/content/dogovor-upravleniya-mnogokvartirnym-domom/read>. Дата обращения: 14.09.2020 г.

1.2 Общая характеристика **53** способа управления многоквартирными домами управляющей компанией

Для того, чтобы охарактеризовать способ управления многоквартирными домами – управляющей организацией **60** , необходимо дать толкование термину «управляющая компания».

Так, российское законодательство не содержит в себе толкования настоящего термина в нормативных источниках, однако, на основании ст. 161 ЖК РФ, а также теоретических позиций ученых-исследователей, можно сформулировать определение настоящего понятия.

Управляющая компания – представляет собой организационно-правовую форму осуществления предпринимательской деятельности, направленную на управление многоквартирными домами на возмездной основе. Управляющая компания осуществляет свою деятельность в различных организационно-правовых формах, может осуществляться как в форме юридического лица, так и индивидуальным предпринимателем. Цель такой деятельности – систематическое получение прибыли.

В России данный вид предпринимательской деятельности получил свое активное развитие в 2000 – х годах и до настоящего времени продолжает свое успешное формирование.

Правовой основой деятельности, общей для всех УО, являются нормы ГК РФ, ЖК РФ **37** , **15** закон «О **72** государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей **72** » от 8 августа 2001 **34** г. No 129 - Ф31,

договор управления МКД. В зависимости от организационно-правовой формы **110** УО возможно применение норм иных нормативных актов: закон «Об обществах с ограниченной ответственностью **72** » от **72** 8 февраля 1998 г. No 14 - ФЗ, «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 г. No 208 - ФЗ, «О

1 Федеральный закон от 08.08.2001 No 129-ФЗ (ред. от 31.07.2020) « **162** О **72** государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей **72** » // Собрание законодательства РФ. - 13.08.2001. - No

2002 г. № 161-ФЗ, «О производственных кооперативах» от 8 мая 1996 г. № 41-ФЗ.

Деятельность УК - предпринимательская деятельность, т.е. самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг (57 ст. 2 ГК РФ). 72
В соответствии с постановлением Правительства 72 от 6 февраля 2006 г. № 751 в качестве УК могут выступать как юридические лица, так и индивидуальные предприниматели 28 .

При управлении МКД УК несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в этом доме. Качество этих работ и услуг должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в МКД. Качество и полнота предоставления коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства управляемого МКД должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах .

На основании решения собрания собственников передаются полномочия по управлению 24 общим имуществом МКД, предоставлению жилищно-коммунальных услуг, созданию благоприятных и безопасных условий проживания граждан 82 .

Деятельность по управлению МКД УК осуществляется на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственно 155 го

1 Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 21.12.2018) «О 35 порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом 90 » // Собрание законодательства РФ. - 13.02.2006. - № 7. - ст. 786. 96

жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ. Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами 96 , обязаны получить лицензию на ее осуществление. После 1 мая 2015 г осуществление данной деятельности без лицензии не допускается, лицензирование деятельности по управлению МКД включает в себя деятельность органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению МКД и осуществлению лицензионного контроля.

Лицензия предоставляется без ограничения срока действия и действует только на территории субъекта РФ, органом государственного жилищного надзора которого она выдана. Лицензия не подлежит передаче третьим лицам.

К отношениям, связанным с осуществлением лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, применяются положения Федерального закона от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»[1] с учетом особенностей, установленных ЖК РФ.

Субъектом РФ для обеспечения деятельности органов государственного жилищного надзора по лицензированию деятельности по управлению МКД в субъекте РФ создается постоянно действующая лицензионная комиссия.

Решением о создании лицензионной комиссии определяются ее состав,

порядок работы, назначается председатель лицензионной комиссии .

Контроль за соблюдением органами государственного жилищного

надзора требований **1** ЖК РФ и закона «О лицензировании отдельных видов

деятельности» к лицензированию деятельности по управлению МКД

осуществляется федеральным органом исполнительной власти,

уполномоченным Правительством РФ, в порядке, установленном **15**

постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014 г. No1110. В случае

1 **1** Федеральный закон от 04.05.2011 No 99-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О лицензировании отдельных видов

деятельности **88** » // Собрание законодательства РФ. - 09.05.2011. - No 19. - ст. 2716. **103**

нарушения требований ЖК и **103** Федерального закона «О лицензировании

отдельных видов деятельности» к лицензированию деятельности по

управлению МКД должностные лица уполномоченного Правительством РФ **1**

федерального органа исполнительной власти выдают руководителю органа

государственного жилищного надзора обязательные для исполнения

предписания об устранении допущенных нарушений. **16**

Лицензионные требования:

- регистрация лицензиата, соискателя лицензии в качестве

юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории

РФ.

Для получения лицензии соискатель лицензии направляет или

представляет в лицензирующий орган заявление о предоставлении лицензии,

составленное в соответствии с законом « **165** О лицензировании отдельных видов

деятельности **72** »[1]. К заявлению соискатель лицензии прилагает документы

(копии документов), указанные в законе « **103** О лицензировании отдельных видов

деятельности **72** », а также копию квалификационного аттестата соискателя

лицензии **60** . **17** Квалификационный аттестат выдается при условии, что

претендент сдал квалификационный экзамен **1** .

Квалификационный аттестат выдается на срок пять лет. Порядок

выдачи, аннулирования квалификационного аттестата **145** та, его форма, порядок

ведения реестра квалификационных аттестатов утверждаются

уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной

власти.

Реестр **60** лицензий субъекта РФ содержат раздел, который включает в

себя сведения об адресе МКД или адресах многоквартирных домов **135** ,

деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Сведения, содержащиеся в реестрах, являются открытыми,

общедоступными и подлежат размещению на официальном сайте

соответственно **145** органа государственного жилищного надзора и

1 Федеральный закон от 04.05.2011 No 99-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О лицензировании отдельных видов

деятельности **88** » // Собрание законодательства РФ. - 09.05.2011. - No 19. - ст. 2716. **103**

уполномоченного федерального органа исполнительной власти в

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», за исключением

сведений, доступ к которым ограничен законодательством **1** РФ.

Сведения о МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет

лицензиат, подлежат размещению лицензиатом на официальном сайте в

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (официальный

сайт для раскрытия информации) **103** .

В случае изменения перечня МКД, деятельность по управлению

которыми осуществляет лицензиат (в связи с заключением, прекращением,

расторжением договора управления МКД) в течение трех рабочих дней со

дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора лицензиат

обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия

информации и направить их в орган государственного жилищного надзора .

Если в течение календарного года лицензиату и (или) должностному лицу, должностным лицам лицензиата судом два и более раз было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органом государственного жилищного надзора в отношении МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, сведения об этих МКД по решению органа государственного жилищного надзора исключаются из реестра лицензий субъект а РФ.

Исключение сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению

таким домом в порядке, установленн 145 ом ЖК РФ.

Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения

заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании 14 и лицензии.

Порядок прекращения деятельности по управлению МКД в связи с

исключением сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ,

прекращением действия лицензии или ее аннулированием устанавливается

Правительством 145 РФ 15 .

При выборе способа управления многоквартирным домом

управляющей организацией собственники помещений в многоквартирном

доме заключают с выбранным управляющим договоры управления, в которых

должно быть указано:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении

которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома ;

- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в

многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень

коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и

ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также

порядок внесения такой платы;

- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей

организацией ее обязательств по договору управления .

Таким образом, способ управления управляющей организация выражен

в форме разновидности предпринимательской деятельности, которая,

предполагает управление многоквартирным домом на возмездной основе.

Объем оказываемых услуг, а также их стоимость устанавливаются общим

собранием собственников многоквартирного дома

2.2 Практика управления многоквартирными домами управляющей

компанией

В процессе управления многоквартирными домами управляющей

организацией 85 нередко возникают спорные, а порой и конфликтные ситуации,

которые подлежат рассмотрению судами различных инстанций.

Правоотношения между собственниками помещений и управляющей

организации в первую очередь выражаются в качественном предоставлении

услуг исполнителем услуг – управляющей организации конечному

потребителю – собственнику помещения в многоквартирном доме.

Наличие взаимных прав и обязанностей налагает на стороны таких

правоотношений взаимную ответственность, например об оплате оказанных

услуг.

В случае, если потребитель – собственник помещения уклоняется от

уплаты коммунальных или жилищных услуг, управляющая компания вправе:

1) уведомить собственника о наличии задолженности перед

управляющей организацией путем почтового уведомления, телефонограммы,

а также размещения сведений о задолженности н а информационных досках в многоквартирных домах.

2) при просрочке оплаты более двух месяцев, согласно ст. 114 151

Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 No 354 «О 90 предоставлении

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами

предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям

помещений в многоквартирных домах и жилых домов 1») установить

ограничение потребления коммунальных ресурсов, как правило,

распространяется на потребление электроэнергии¹.

3) обращение в суд в порядке искового или приказного

судопроизводства на основании норм ГПК РФ и АПК РФ.

Так, судебная практика имеет достаточно богатую базу решений

относительно истребования долга за неуплату коммунальных и жилищных

услуг.

Рассмотрим пример из судебной практики Арбитражного Суда

Республики Башкортостан по делу 56 No A07-9183/20 г. Уфа 07 декабря 2020

года. «Рассматривая 56 дело по исковому заявлению ООО УК "ЕвРоСфера" к

ООО "ЕРЦ" о взыскании 59 750 руб. 07 коп. суммы основного долга 68 ,

Исследовав представленные доказательства, суд установил: 56 Между ООО УК

"ЕвРоСфера" (далее – Исполнитель, Истец, ранее - ООО «УК

Жилкомсервис») и ООО "ЕРЦ" (далее – Заказчик, Ответчик) 01.07 68 .2017г. был

1 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 No 354 (ред. от 02.03.2021) «О 107 предоставлении

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

(вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов 1») // Собрание законодательства РФ. - 30.05.2011 90 . - No 22. - ст. 3168.

заключен Договор на техническое обслуживание общедомового инженерного

оборудования, санитарное содержание и текущий ремонт общедомового

имущества No 51 (далее - Договор), в соответствии с п.1.1 которого Заказчик

поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по техническому

обслуживанию конструктивных элементов общедомового инженерного

оборудования, санитарному содержанию и текущему ремонту общедомового

имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Стерлитамак,

ул. Дружбы, д.23, общей площадью 105,2 кв.м.

Ответчик обязался своевременно производить оплату счетов за

техническое обслуживание . Истец свои обязательства исполнил надлежащим

образом, что подтверждается актами оказания услуг .

Истцом в адрес ответчика была направлена претензия об оплате

образовавшейся задолженности от 18.02.2020г. No135, однако задолженность

до настоящего времени не погашена.

Исследовав изложенные обстоятельства дела, оценив доказательства по

своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем и

непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, оценив

относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в

отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их

совокупности, суд приходит к следующему .

Факт выполнения истцом работ по договору подтвержден материалами

дела . По смыслу ст. 779 Гражданского кодекса РФ под оказанием услуг

понимается деятельность исполнителя, создающая определенный полезный

эффект не в виде овеществленного результата, а в виде самой деятельности.

Деятельность исполнителя носит текущий постоянный характер и не связана

с получением определенного результата к конкретному сроку¹.

Доводы ответчика о ненадлежащем исполнении обязательств

документально не подтверждены, мотивированного отказа от подписания

акта сдачи-приемки выполненных работ в спорный период не представлено

1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 72 26.01.1996 No 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021) //

Собрание законодательства РФ 64 . - 29.01.1996. - No5. - ст. 410.

что в силу п. 2.1.4 договора свидетельствует о принятии 56 оказанных

услуг. Таким образом, доводы ответчика об отсутствии правовых оснований

начисления платы по заключенному договору No 51 от 01.07.2017г.

несостоятельны. Учитывая вышеизложенное, подлежит взысканию с

ответчика в пользу истца 59 750 руб. 07 коп. сумма долга.

Руководствуясь ст.ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации 68 , арбитражный суд решил: Исковые требования ООО

УК "ЕвроСфера 68 " удовлетворить1.

Таким образом, практический пример ярко проиллюстрировал

сформированный подход к борьбе с должниками за коммунальные и

жилищные услуги. После вступления настоящего решения в законную силу и

получение исполнительного листа, истец вправе обратиться за

принудительным взысканием либо в ФССП, либо в банк, где неплательщик

получает свою заработную плату.

В 56 силу статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации

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 92 . Соответственно, управляющая

компания должна обеспечивать такие условия, а также осуществлять

контроль за общим имуществом2.

Общее имущество собственников многоквартирного дома также

становится краеугольным камнем в процессе эксплуатации многоквартирных

домов: собственники зачастую ущемляют права своих соседей, производя

самовольные захваты площадей мест общего пользования, распоряжаются по

своему усмотрению фасадами и ограждающими конструкциями, а порой 56 и

1 Решение Арбитражного Суда Республики Башкортостан по делу No A07-9183/20 г. Уфа 07 декабря 2020 68

года//URL:https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=356131&dst 143 =1000000001%2C

0#03922024574105374 (дата обращения 143 : 25.04.2021).

2 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 No 188-ФЗ 1 (ред. от 30.12.2020) // Собрание

законодательства РФ. - 03.01.2005. - No 1 (часть 1). - ст 64 . 14.

производят изменения в общее имущества без учета мнений остальных

собственников 56 многоквартирного дома. Все перечисленные вопросы

относятся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного

дома 167 .

Рассмотрим пример из судебной практики 56 Арбитражного суда

Свердловской области от 2 ноября 2020 г. по делу No A60-37077/2020 92 ,

который демонстрирует проявление несанкционированного и самовольного

действия собственника в отношении общего имущества многоквартирного

дома.

Так, по иску Первоуральского муниципального унитарного

предприятия "Единый расчетный центр" к индивидуальному

предпринимателю Коновалову Олегу Валерьевичу о возложении обязанности

прекратить использование общего имущества собственников помещений , суд

установил, что при проведении проверки отделом контроля по Западному

управленческому округу Департамента государственного жилищного и

строительного надзора Свердловской области, в результате обследования

фасада жилого многоквартирного дома No27 по улице Трубников города Первоуральска Свердловской области выявлено размещение на фасаде многоквартирного дома справа от входа в магазин «Красное&Белое» системы кондиционирования выведенной из магазина «Красное&Белое». При этом, решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома No27 по улице Трубников города Первоуральска Свердловской области в использовании общего имущества отсутствует. По результатам проведенной проверки отделом контроля по Западному управленческому округу Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области был составлен Акт проверки No29-22-21-122 от 27.02.2020 года.

Со стороны ПМУП «ЕРЦ» были проведены мероприятия по устранению выявленного нарушения, направленные на прекращение в дальнейшем использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Свердловская область город Первоуральск, улица Трубников, дом No27, в личных целях в отсутствие решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для размещения кондиционера, в адрес собственника Ответчика было направлено соответствующее требование, о демонтаже (снятии) размещенного кондиционера со стены многоквартирного дома No27 по улице Трубников города Первоуральска Свердловской области.

Однако собственник Ответчик претензионное требование не исполнил, демонтаж размещенного кондиционера со стены многоквартирного дома No27 по улице Трубников города Первоуральска Свердловской не произвел.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения с исковым заявлением в суд о возложении обязанности прекратить использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме No27 по ул. Трубников г. Первоуральска в личных целях в отсутствие разрешения собственников .

Согласно п. 1.7.1 Постановления от 27.09.2003 No 170 "Об утверждении

Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"

переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке¹.

Исходя из изложенного, требования истца заявлены правомерно и подлежат ⁹² удовлетворению².

Таким образом, анализ судебной практики свидетельствует о многообразии проблемных аспектов, которые предстают в рамках управления многоквартирными домами. Управляющая компания занимает порой роль арбитра в урегулировании отношений между собственниками помещений, в целом, ее деятельность направлена на защиту прав и свобод собственников.

¹ ⁵⁵ Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 No 170 «Об утверждении Правил и норм технической

эксплуатации жилищного фонда ¹» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 No 5176) //

Российская газета. - No ⁶³ 214. - 23.10.2003.

² Решение Арбитражный суда Свердловской области от 2 ноября 2020 г. по делу No A60-37077/2020 ⁹² // URL:

<https://sudact.ru/arbitral/doc/54G9KLlWzmmw/> (дата обращения: 25.04.2021).

Глава 3. ТСЖ

1.1. Понятие и основы правового положения ТСЖ

Стоит отметить, что на сегодняшний день ⁷² в российском государстве

возникает много новых форм общественных объединений. Одной из таких

форм можно назвать товарищество собственников жилья, так как она значима ¹¹⁶

в социально-правовом развитии общества. Процесс создания товариществ

для России явление достаточно новое и механизм осуществления остается не

изученным до конца ¹¹⁶. Однако с появлением института частной собственности

формирование товарищества собственников жилья становится

востребованным ¹.

Членство в товариществе собственников жилья ⁷² дает возможность

принимать непосредственное участие в общих собраниях, соответственно, позволяет определенным способом оказывать свое влияние на принятие соответствующих решений, которые непосредственно касаются управления домом и определения размера взносов.

Важнейшим преимуществом товарищества собственников жилья

является то, что именно данная организация самостоятельно будет решать каким образом будет содержаться дом, иными словами, как коммуникации требуют замены, нужна ли охрана в целях безопасности и прочее. Также, товарищество собственников жилья имеет возможность самостоятельно всеми имеющимися помещениями общего пользования, в результате чего жильцы на основании совместного решения имеют возможность определить назначение чердака, а также подвала.

Поскольку за товариществом собственников жилья закрепляется право

на прилегающую территорию, то по инициативе жильцов может быть организована парковка для автомобилей, либо же детская площадка. Иными словами, можно сказать, что создание товарищества собственников жилья дает возможность качественно улучшить проживание, если собственники

верно подойдут к организации управления домом ².

Теперь обратимся к определению понятия «товарищество

собственников жилья». Данное определение нашло свое отражение как в

гражданском, так и в жилищном законодательстве Российской Федерации ⁷².

1 Протасов Г.В. Достоинства выбора товарищества собственников жилья как способа управления

многоквартирными домами ⁵². // Новые импульсы развития: вопросы научных исследований. 2020. No 5. С. 51.

2 Топоров Д.А. Роль товарищества собственников жилья в управлении многоквартирными домами: новое в

законодательстве. // Пробелы в российском законодательстве. 2018. No 6. С. 109 ²⁷.

Так, статья 291 действующего Гражданского ¹⁴⁰ кодекса Российской

Федерации предусматривает, что собственники помещений в

многоквартирном доме ⁹² или нескольких многоквартирных домах ¹ либо

собственники нескольких жилых ⁶⁹ домов для совместного управления общим

имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников

помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом

собственников нескольких жилых домов и осуществления деятельности по

созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества ¹, а ⁶⁹

также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение

целей управления многоквартирными домами либо на совместное

использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в

нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников

нескольких жилых домов ¹, могут создавать товарищества собственников

жилья.

Товарищество собственников жилья выступает в качестве ¹⁰⁰ е

некоммерческой организации, создание которой осуществляется в

соответствии с действующим российским законодательством.¹

Также следует обратиться и к жилищно ¹³⁵ му законодательству Российской

Федерации ⁷², а именно к Жилищному кодексу Российской Федерации. Так,

согласно статье 135 данного нормативного правового акта товариществом

собственников жилья признается вид товариществ собственников

недвижимости, представляющий собой объединение собственников

помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим

имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2

статьи 136 Жилищного кодекса, имуществом собственников помещений в

нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников

нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в

установленных законодательством пределах распоряжения общим

имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования **68**

1 **61** Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от **72** 30.11.1994 года No 51-ФЗ (в ред. от 25.02.2022

No 20-ФЗ) // СЗ. РФ. 1994. No 32. Ст. 3301; // СЗ. РФ. 2022. No 15. Ст. 1075. **28**

имущества, находящегося в собственности собственников помещений в

нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего

собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по

созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества,

предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с

Жилищным кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или

данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных

статьей 157.2 Жилищного кодекса, а также для осуществления иной

деятельности, направленной на достижение целей управления

многоквартирными домами либо на совместное использование имущества,

принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных

домах, или имущества собственников нескольких жилых домов **1** **.1** **17**

Необходимо обратить внимание на то, что **72** при **72** выборе товарищества

собственников жилья как формы управления многоквартирным домом можно

отметить такие положительные моменты как:

1) способность быстро принимать решения на собраниях;

2) самостоятельность выбора поставщика услуг.

К отрицательным моментам деятельности товарищества собственников

жилья можно отметить:

1) неграмотность в управлении;

2) завышенная стоимость на получение разовой услуги от подрядчика;

3) сложность ликвидации управления.

Важно подчеркнуть, что товарищество собственников жилья не имеет

право обогащаться при получении коммунальных платежей. Если возникают

нарушения, которые подтверждаются проверкой, становится вопрос о

ликвидации товарищества собственников жилья, и **наложении штрафа**. Так

же возможно предъявление обвинения о мошенничестве.

Таким образом **27**, **товарищество собственников жилья** - это одна из

1 **24** Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года No 188-ФЗ **1** (в ред. от 30.12.2021 No 476-ФЗ) //

Российская газета. 2005. No **63** 1; // Российская газета. 2021. No 271.

наиболее оптимальных форм управления многоквартирными домами и

регулирования правовых отношений между владельцами общего имущества **27** .1

1.2. Создание, реорганизация и прекращение деятельности ТСЖ

Товарищество собственников жилья имеет свои определенные

особенности создания, реорганизации и ликвидации. Рассмотрим их более

подробно.

Что касается создания, то **собственники помещений в одном**

многоквартирном доме имеют возможность создавать исключительно одно

товарищество собственников жилья. Принятие решения относительно

создания товарищества собственников жилья осуществляется со стороны

собственников помещений в многоквартирном доме. Это происходит, как

правило, на их общем собрании **1** .

Решение о создании товарищества собственников жилья будет

считаться принятым в том случае, когда за **69** такое решение проголосовали

собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме,

обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа

голосов собственников помещений **1** в этом доме. Далее следует подписание

протокола общего собрания теми собственниками, которые поддержали

решени **57** е создать товарищество собственников жилья.

Поскольку, как было отмечено ранее, товарищество собственников

жилья является юридическим лицом **11**, то оно для осуществления своей

деятельности в обязательном порядке должно пройти государственную

регистрацию. Это **31** осуществляется в соответствии с Федеральным законом **72** от **72**

08.08.2001 года No 129- **31** ФЗ «О **72** государственной регистрации юридических лиц

и индивидуальных предпринимателей **72** ».2

Теперь остановимся подробнее на реорганизации и ликвидации

1 Липинская Е.В. Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирными

домами **71** . // Международный журнал гуманитарных и естественных наук **72** . 2021. No 3. С. 124.

2 Федеральный закон от 08.08.2001 года No 129- **157** ФЗ «О **72** государственной регистрации юридических лиц и

индивидуальных предпринимателей **72** » (в ред. от 26.03.2022 No 72-ФЗ **113**) // Российская газета. 2001. No 153-154; //

Российская газета. 2022. No 78.

товарищества собственников жилья. Так, **25** реорганизация товарищества

собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые

регламентируются действующим гражданским законодательством

Российской Федерации.

Допускается преобразование товарищества собственников жилья **1** в

жилищный или жилищно-строительный кооператив.

Современное гражданское законодательство устанавливает пять форм

реорганизации юридических лиц: слияние, присоединение, разделение,

выделение и преобразование. Слияние, разделение и преобразовани **36** е

обуславливают и возникновение новых организаций, и прекращение

реорганизуемых; при присоединении имеет место только прекращение

реорганизуемого юридического лица, а при выделении - лишь создание

нового юридического лица. Отражая жилищно-правовую специфику,

Жилищный кодекс Российской Федерации содержит ряд специальных

положений по поводу реорганизации товарищества собственников жилья,

довольно сильно отличающихся от типичных правил о реорганизации

юридических лиц.

Так, Жилищный кодекс Российской Федерации существенно сужает

круг юридических лиц, в которые может «трансформироваться»

товарищество собственников жилья, преобразование допускается

исключительно в жилищный или жилищно-строительный кооператив.1 **21**

Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на

основании и в порядке, которые регламентируются действующим

гражданским законодательством.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в

обязательном порядке должно принять соответствующее решение

относительно ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если

члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами **1**

1 Поваров Ю.С. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья. // Юридический вестник

Самарского университета. 2016. No 4. С. 15. **58**

голосов от общего числа голосов собственников помещений в

многоквартирном доме **1** .1

2.1. Органы управления ТСЖ

Согласно статье 144 действующего Жилищного кодекса Российской

Федерации **23** в качестве органов управления товарищества собственников

жилья выступают общее собрание членов товарищества, а также правление

товарищества **1** .2

Рассмотрим данные органы управления **25** более подробно. Прежде всего,

остановимся на таком органе управления как правление товарищества.

Члены правления определяются посредством проведения голосования.

Занятие должности определенным лицом может осуществляться не более двух лет. Что касается количества участников, то оно определяется соответствующим уставом товарищества собственников жилья. После выбора всех членов правления, далее осуществляется выбор представителя. На правление, прежде всего, возлагается обязанность по контролю за своевременным внесением соответствующих платежей, а также определенных взносов. Также, в обязанности правления входит управление многоквартирным домом.

На правление также возлагается обязанность по найму работников для ремонтных и иных работ, которые непосредственно связаны с содержанием здания, а также прилегающей территории. Также правление должно заключать договор по предоставлению разнообразных услуг жильцам, а также собирать и проводить соответствующие собрания.

Можно выделить следующие основные вопросы, которые подлежат разрешению правлением товарищества:

1) руководство деятельностью товарищества собственников жилья **11** ;

2) составление соответствующих смет и отчетов, которые непосредственно

1 Гатин А.М. Гражданское право Российской Федерации: учебник. - М.: Дашков и К, 2019. – С. 227.

2 **99** Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года No 188-ФЗ **1** (в ред. от 30.12.2021 No 476-ФЗ) //

Российская газета. 2005. No **63** 1; // Российская газета. 2021. No **271**. **107**

касаются финансовой деятельности товарищества собственников жилья;

3) распоряжение имеющимися активами собственников жилья в

соответствующем порядке;

4) выбор необходимого способа для охраны имущества собственников жилья **107** ;

5) непосредственное ведение реестра членов организации;

6) подготовка проекта изменений учредительного устава и прочее.¹

Лицам, которые были приняты в правление товарищества

собственников жилья в целях управления многоквартирным домом,

запрещено:

а) совмещать работу в товариществе собственников жилья по трудовому

договору **52** и в другой должности;

б) совмещать должность члена правления с иными существующими

должностями в органах управления товарищества собственников жилья **72** ;

в) совмещать свою деятельность с деятельностью ревизора товарищества.²

Теперь остановимся более подробно на втором органе управления, а

именно **25** общее собрание членов товарищества собственников жилья.

Непосредственное управление товариществом **1** осуществляется **25** общим

собранием. Данный коллегиальный орган управления товарищества

собственников жилья **88** имеет довольно обширную сферу деятельности. Ведь

управление многоквартирным домом подразумевает решение достаточно

большого количества вопросов, которые касаются всех жильцов. В качестве

члена данного органа управления может выступать исключительно владелец

помещения.

Действующее законодательством Российской Федерации **72** требует, чтобы

все члены товарищества собственников жилья вовремя получали

уведомления относительно того, когда будет проходить очередное собрание.

Такое уведомление может осуществляться различными способами, все

зависит от самих членов собрания.

1 Калпин А.И. Гражданское право Российской Федерации: учебник. - М.: Проспект, 2019. – С. 185.

2 Николюкин С.В. Жилищное право Российской Федерации: учебник. - М.: Юрайт, 2018. – С. 101.

Собрания членов товарищества собственников жилья **11** бывают

очередные и внеочередные. Очередность проведения собраний и некоторые

частные положения определяются Уставом товарищества. Любые положения

Устава, в том числе касающиеся порядка созыва, **7** организации и проведения

общего собрания членов товарищества собственников жилья ¹ (очередного или внеочередного), не должны нарушать действующего законодательства.

Поэтому, если предусмотренный Уставом порядок созыва, организации и проведения общего собрания ⁷, нарушает действующее законодательство, то такие положения Устава можно оспорить в судебном порядке, а применению подлежат только те положения устава, которые не противоречат действующему законодательству Российской Федерации ⁷².

Внеочередное собрание созывается в порядке и в соответствии с Уставом, а также Жилищным кодексом Российской Федерации. Часто в Уставе прописывается, что инициатором созыва может выступать ревизионная комиссия или определённая часть членов товарищества собственников жилья.

Зачастую инициатива внеочередного собрания лишь декларируется, но на практике она полностью блокируется действующим правлением и председателем правления.¹

Существует перечень вопросов, по которым решения ¹¹ общего собрания членов товарищества собственников жилья ⁷² принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества ¹ собственников жилья. В частности, это

- 1) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества;
- 2) ¹¹⁵ принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов ¹ и прочее. ¹¹⁵

Остальные вопросы принимаются большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

1 Формкидов Д.А. Жилищное право Российской Федерации: учебник. - М.: Проспект, 2020. - С. 178. ¹

Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества ¹. В случае внеочередного проведения собрания по инициативе жильцов, ведение собрания доверяется избранным председателю и секретарю собрания.¹

2.2. Хозяйственная деятельность ТСЖ ²⁵

Для достижения целей, которые непосредственно предусмотрены соответствующим уставом, товарищество собственников жилья имеет возможность заниматься хозяйственной деятельностью.

Так, хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья включает в себя следующие виды:

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) сдача в аренду, а также внаем определенной части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящей главой и уставом товарищества ¹.²

На сегодняшний день товарищество собственности жилья способно оказывать разнообразные услуги, которые являются необходимыми для нормального проживания жильцов ¹⁰⁷ в многоквартирных домах. Одно из

ключевых назначений товарищества собственности жилья считается услуги

1 Крашенинников П.В. Жилищное право Российской Федерации: учебник. - М.: Статут, 2020. – С. 198.

2 Николюкин С.В. Указ. Соч. С. 104.

по техническому обслуживанию.

На данном этапе в эксплуатационное обслуживание входят: контроль за работами технической системы многоквартирного дома, обеспечение исправной работы всех приборов, контроль за проведением ремонтных работ, оказания коммунальных услуг, поддержание чистоты на территории, и так далее.¹

Товарищество собственников жилья несет ответственность исключительно за эксплуатацию техоборудования, которое относится к общему имуществу жильцов в многоквартирных домах. Товарищество собственников жилья не уполномочено отвечать за техоборудование, находящееся за границами многоквартирных домов, а, соответственно, не должно сталкиваться с негативными последствиями, связанными с ремонтом данного оборудования.

Перечень предоставляемых услуг можно продолжать. Если владельцы квартир согласны оплачивать дополнительные расходы, то может иметь место установка домофонов, видеонаблюдения, охраны, консьержа и тому подобное.

Немаловажно, что источником поступления средств в товарищество собственников жилья, помимо взносов жильцов, могут стать и государственные средства.

Кроме технических, товарищество собственников жилья еще предоставляет юридические услуги. В частности, представление интересов как всех жильцов дома, так и каждого в отдельности в разрешении конкретных ситуаций. Для осуществления данных услуг является обязательным наличие договора товарищества собственников жилья с жильцами многоквартирного дома.

Нужно отметить, что основными сферами юридического обслуживания считаются: учет налогов, ведение документации, урегулирование споров, решение вопросов по задолженности, и прочее.

1 Овчарова А.С. Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву //

Журнал российского права. 2008. No 7. С. 102.

Так же товарищество собственников жилья призвано оказывать услуги по бухгалтерскому обслуживанию многоквартирного дома. В этот спектр входят начисление коммунальных платежей, а также их уплата. Так же происходит формирование ежеквартальных и годовых отчетов, страховых выплат и тому подобное. ¹

2.3. Отличительные особенности ТСЖ РФ от подобных

образований в зарубежных странах

В целях управления многоквартирными домами собственники ⁵² в различных государствах создают жилищные кооперации ⁵²: в частности, в Российской Федерации они именуется товариществами собственников жилья, во Франции синдикатами ⁵²; в Соединенных Штатах Америки и Канаде кондоминиумами, жилищными кооперативами или территориальными сообществами жителей; в Финляндии квартирными (жилищными) акционерными обществами; в Германии совместное домовладение .
Неважно, в какой стране создаются такие объединения, ведь важна та самая единая цель, ради которой такие объединения создаются лицами. Так, их создание осуществляется в целях эффективного и рационального управления общим имуществом и обеспечения благоприятных и безопасных условий для их проживания.

В частности, в создании товарищества собственников жилья в российском государстве происходит с целью совместного управления общим имуществом в одном или нескольких многоквартирных домах, в Нидерландах цель создания объединения собственников это - забота об общем имуществе собственников, что аналогично и в таком государстве как Финляндия.

В странах запада, например, это Германия, Дания, Норвегия, Чехия, Швейцария создание объединений собственников жилья в многоквартирном жилом доме 52 носит обязательный характер, в отличие от российского 1 Липинская Е.В. Указ. Соч.. С. 125-126.

государства, где создание товарищества собственников жилья осуществляется на 11 добровольной основе.1 В тоже время, в российском государстве товарищество собственников жилья может быть создано исключительно в том случае, когда 25 собственники помещений в многоквартирном доме 72 примут соответствующее решение на общем собрании 14 более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме 1 .

Также, в российском государстве товарищество собственников жилья 31 - это организация, которая осуществляется свою деятельность на некоммерческой основе, иными словами, оно ограничено действующим законодательством в своей правоспособности, тогда как, например, в Финляндии – это жилищное акционерное общество, в Нидерландах объединения собственников жилья обладает общей неограниченной правоспособностью, невзирая на тот факт, что устав предусматривает определенные ограничения относительно правоспособности.2

Исходя из вышесказанного, можно выделить следующие отличительные особенности товарищества собственности жилья от подобных образований в зарубежных странах

1. В российском государстве создание товарищества собственников жилья является правом собственников, а не 52 выступает в качестве обязанности, как это имеет место, в частности, в западных странах. Иными словами, создание товарищества собственников жилья может быть сделано исключительно в том 36 случае, если собственники помещений в многоквартирном доме примут данное решение на общем собрании 1 более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме 1 ;
2. В российском государстве товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация 24, иными словами, оно ограничено в своей правоспособности действующим законодательством Российской Федерации 72 ;

1 Валиев Ш.З. Зарубежный опыт деятельности объединений собственников жилья. // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. 2015. No 1. С. 115.

2 Смоленский М.Б. Гражданское право Российской Федерации: учебник. - М.: Юрист, 2021. - С. 356.

3. В российском государстве товарищество собственников жилья основано на добровольном членстве. Так, 25 членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество;
4. В российском государстве орган управления товарищества собственников жилья, в том числе председатель правления товарищества собственников жилья 1, обязательно должен 52 быть избраны из числа собственников помещений многоквартирного дома, являющимися членами товарищества собственников жилья 61 ;
5. Законодательство Российской Федерации 72 на сегодняшний день не обязывает председателя правления товарищества собственников жилья 72 проходить профессиональную подготовку и получать квалификационный аттестат, не предусматривает и на момент его избрания наличие у него

какого-либо образования;

6. Товарищество собственников жилья в Российской Федерации имеют возможность принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья ;

7. В силу действующего 52 законодательства Российской Федерации 72 собственник 52 имеет возможность распоряжаться своим имуществом по своему усмотрению, при этом какие - либо ограничения касающиеся распоряжения имущества не могут быть предусмотрены Уставом 52 товарищества собственников жилья;

8. Законодательством Российской Федерации 72 не предусмотрена обязанность собственников перед продажей принадлежащих им помещений первоначально предлагать купить их другим собственникам помещений в данном многоквартирном доме или самому 52 товарищества собственников жилья и другие.1

Таким образом, рассмотрев и исследовав правовое положение членов товарищества собственников жилья 1, можно сделать вывод, что товарищество

1 Валиев Ш.З. Указ. Соч. С. 116-117. 35 собственников жилья имеет свои определенные органы управления, а именно 35 общее собрание членов товарищества собственников жилья и правления товарищества.

Товарищество собственников жилья 1 осуществляет определенные виды хозяйственной деятельности, имеет определенные обязанности по содержанию многоквартирного дома. Кроме того, были выделены определенные отличия товарищества собственников жилья от иных объединений, которые на сегодняшний день функционируют в зарубежных странах.

Глава 4. Непосредственное управление МКД

Как показывает практика, в основном собственники жилья напрямую взаимодействуют с поставщиками услуг в сельской местности. В таких условиях часто не предусмотрена масштабная многоквартирная застройка.

В сооружениях, где количество квартир менее 12, владельцы жилплощади освобождаются от необходимости заключать дополнительный договор со сторонними подрядчиками, которые будут предоставлять услуги по ремонту и поддержанию нормального состояния МКД.

Если в доме насчитывается более 12 квартир, осуществление некоторых процедур усложняется . Этот нюанс регулирует ст. 161 ЖК РФ. Чтобы жители МКД могли воспользоваться обслуживанием напрямую, в здании должно быть не меньше 13 квартир, но и не больше 30.

Руководство домом осуществляется всеми собственниками жилплощади в личном порядке или через посредника. Последний может не проживать в МКД, где предусмотрен а непосредственная форма руководства. 42

На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, осуществляющих непосредственное управление домом, от имени собственников помещений МКД в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью 1 (ч. 3 ст. 164 ЖК РФ).

При непосредственном 130 управлении МКД 88 договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания. При этом все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров 1 (ч. 1 ст. 164 ЖК РФ). 84

Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки

бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени **1** (ч. 2 **49** ст. 164 ЖК РФ).

Согласно п. 2 постановления Правительства РФ от **70** 3 апреля 2013 г. N

290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и

порядке их оказания и выполнения" перечень услуг и работ из числа

включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для

обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном

доме, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации

от 3 апреля 2013 г. N 290 (далее - перечень услуг и работ), **периодичность их**

оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от

выбранного и реализованного способа управления **76 многоквартирным домом.**

В случае, если управление многоквартирным домом осуществляется

непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме,

перечень указывается в решении общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме **1**.

Размер платы за жилищные услуги устанавливается решением общего

собрания собственников **(ч. 7 ст. 156)**. Ответственность перед

собственниками в **105 многоквартирном доме за содержание общего имущества**

и предоставление коммунальных услуг **114 несут организации, с которыми у них**

заключены договоры (ч.2.1 ст. 161) **105 . Заключение договора управления**

многоквартирным домом при непосредственном управлении способе

управления жилищным законодательством не предусмотрено **50 .**

Содержание многоквартирного дома должно обеспечиваться подрядчиком на

уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг **1** (часть 16

статьи 161 Жилищного Кодекса **90** Российской Федерации **77**).

В обязательства ресурсоснабжающей **организации, **110** если иное не установлено**

договором, поставка коммунальных услуг **90 соответствующего **84** качества до**

границ общего имущества многоквартирного дома, а также границ внешних

сетей инженерно-технического обеспечения **1 многоквартирного дома (часть 15 **123****

статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

ПРОБЛЕМЫ ПРАКТИКИ НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ

МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ **68**

Если с необходимостью заключить "ресурсоснабжающие" договоры,

как правило, согласны все собственники, то относительно заключения

договоров оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества у них

зачастую возникают вопросы. Главный из них: можно ли избрать в качестве

способа непосредственное управление многоквартирным домом и не

заключать договоры, предметом которых является содержание и ремонт

общего имущества?

Данный вопрос является особенно актуальным для собственников квартир в

многоквартирных домах с небольшим количеством квартир. Так,

многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир,

имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок,

прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком

доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества

собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным

законодательством **<2>**. То есть дома, конструкция которых предполагает

наличие хотя бы двух квартир, уже признаются многоквартирными. Отметим,

что из данного правила есть исключение - двухквартирный дом может быть признан домом блокированной застройки (тип малоэтажной жилой застройки; ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ), в связи с чем его нельзя считать многоквартирным (см.: Определение Верховного Суда РФ от 26 апреля 2016 г. по делу N 56-КГ16-1).

Содержание и ремонт многоквартирных домов с двумя-четырьмя квартирами видится возможным и без заключения договоров с третьими лицами. Собственники помещений в таких домах в некоторых случаях (а может, и в большинстве случаев) в состоянии обслуживать и ремонтировать общее имущество за счет самостоятельной координации целевых денежных средств и даже собственного труда, не привлекая сторонние организации к проведению работ. Так, собственники смогли бы существенно экономить на ежемесячных платежах организации, выполняющей работы и оказывающей услуги по ремонту и содержанию общего имущества их дома.

Однако законодатель не предоставляет собственникам помещений подобную возможность и обязывает их заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества, не принимая во внимание тот факт, что для собственников "малоквартирных" многоквартирных домов заключение данного договора может быть нецелесообразным и экономически невыгодным.

Непосредственный способ управления имеет следующие особенности:

- Оплата за коммунальные услуги напрямую осуществляется поставщику;
 - Не требуется уплата взносов на содержание УК или ТСЖ;
 - Открытая бухгалтерия, позволяющая собственникам видеть доходы и расходы. Это, в свою очередь, сокращает риск воровства на местах;
 - Проблемы по долгам. В случае нехватки средств на содержание общего имущества добросовестные плательщики расплачиваются с компаниями-подрядчиками за счет собственных средств. В дальнейшем долг взыскивается с недобросовестных собственников в судебном порядке;
 - Поставщик основных услуг действует в рамках заключенного договора;
 - Безвозмездность оказания услуги по управлению домом.
- Инициативная группа или назначенное лицо осуществляют управленческие функции бесплатно;
- Невозможность участия в госпрограммах. Как правило, субсидирование предусмотрено через УК или ТСЖ при наличии расчетного счета;
 - Оплата обязательно производится за основные услуги. В случае образования долга по ним имеется возможность судебного решения вопроса. Дополнительные услуги собственники вправе не оплачивать, суд не сможет принудить к их оплате. В таком случае вся оплата ложится на добровольцев;
 - При наличии квартир, предоставляемых по договорам соцнайма, на проводимые собрания в обязательном порядке приглашаются муниципальные представители 1.

Согласно ст. 164 Жилищного законодательства² непосредственная форма управления многоквартирным домом осуществляется на основании решения собственников жилья, которое принимается на общем собрании.

Договоры с поставщиками услуг заключаются жильцами самостоятельно или третьим лицом, представляющим их интересы. При управлении учитываются следующие нормативные положения:

- Минимальный перечень услуг и работ ;

- Правила 77 оказания услуг и выполнения работ по содержанию

многоквартирного дома 1 ;

- Правила осуществления деятельности по управлению МКД 67 .

Совершенствование жилищного законодательства привело к

формированию новых правовых условий:

-Упрощение участия в голосовании. Доверенность можно заверить

как в нотариальной конторе, так и по месту работы (учебы);

-Ранее решение вопроса о выборе места накопления средств на

капремонт принималось 2/3 голосов. В настоящее время достаточно 50% и 1

голоса;

-Размещение средств, предназначенных для проведения капитального

ремонта, на специальном депозитном счете банка. Это позволит избежать

влияния инфляционных процессов и преумножить капитал;

-Согласно ФЗ № 255 «О внесении изменений в Жилищный кодекс...»

непосредственное управление не может применяться в домах с количеством

квартир более 16 67 штук 128 3.

В отличие от управления управляющей организацией при управлении

многоквартирным домом ТСЖ 53 собственники помещений принимают

непосредственное участие в управлении таким домом. ТСЖ вправе, в

1 Русецкий, А. Е. Государственная регистрация ипотеки / А.Е. Русецкий. - М.: Юстицинформ, 2017. - 28 с

2 Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 31 декабря 2017 года) (редакция,

действующая с 11 января 2018 года)

3 Юдина Е.В. Проблемы создания товариществ собственников жилья: юридические аспекты // Пробелы в

российском законодательстве. - 2014. - No 2. - С. 97 - 99

частности, предоставлять в пользование (ограниченное пользование) часть

общего имущества многоквартирного дома 1 (например, сдавать помещения в

аренду третьим лицам), 84 получать или приобретать в общую долевую

собственность собственников помещений земельные участки для жилищного

строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей

эксплуатации 1 . Срок деятельности ТСЖ не ограничен, если иное не

предусмотрено уставом товарищества 1 (ч. 1, 4 ст. 135, ч. 2 ст. 137 ЖК РФ).

В отличие от ТСЖ 36 управляющая организация осуществляет деятельность по 1

управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Управляющая организация несет перед собственниками помещений в

многоквартирном доме 1 ответственность за ненадлежащее оказание услуг 15 в

соответствии с действующим законодательством 72 , в частности

законодательством о защите прав потребителей. Кроме того, исполнение 57

управляющей организацией обязанностей по договору управления и

соблюдение при оказании услуг и (или) выполнении работ по содержанию

общего имущества в многоквартирном доме 1 установленных 52 требований

является предметом лицензионного контроля. Срок деятельности

управляющей организации ограничен договором управления (ч. 1, 5 ст. 162

ЖК РФ; преамбула Закона от 07.02.1992 N 2300-1; п. п. 3, 25 Положения, утв.

Постановлением Правительства РФ от 51 28.10.2014 N 1110).

Таким образом, жилищное законодательство позволяет собственникам

помещений самостоятельно определить наиболее удобный способ

управления многоквартирным домом, принимая во внимание всю полноту

сложившихся отношений как между собственниками, так и с третьими

лицами.

Рассмотрим некоторые проблемы, возникающие при непосредственном

управлении МКД.

1. Увеличение стоимости услуг по водоснабжению и водоотведению за

счёт стоимости издержек Региональной саморегулируемой организации

(PCO). Саморегулируемой организацией называется некоммерческая организация, основанная на членстве, которая создана с целью саморегулирования и объединения субъектов предпринимательской деятельности определённого вида, или на основе единства рынка произведённых услуг (товаров, работ) или отрасли производства услуг (товаров, работ).

Разница в тарифах различных организаций коммунального комплекса обусловлена объёмом реализации коммунальных услуг (обратно-пропорциональная зависимость: чем больше объём реализации услуг, тем меньше размер тарифа) [2. С. 16].

2. Размывается ответственность за качество оказанных коммунальных услуг. PCO обязана поставить коммунальный ресурс на границу эксплуатационной ответственности жилого дома, а не в квартиру собственника, нанимателя. Граница эксплуатации жилого дома, как правило, находится в колодце с вводной задвижкой или, в лучшем случае, проходит по стене жилого дома. То есть от границы эксплуатационной ответственности до квартиры ответственность за поставку коммунального ресурса лежит на каждом собственнике жилого дома, так как данный участок трубы является общедолевой собственностью. В результате люди «остаются наедине со своими проблемами» [2. С. 18].

3. Обязанность по предоставлению достоверных данных по лицевым счетам возлагается на собственников жилых помещений. Также по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг и расчётами за коммунальные услуги, собственникам помещений необходимо обращаться в каждую PCO в отдельности.

Поскольку собственник помещения самостоятельно заключает все договоры с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, это приводит к дополнительным затратам времени и сил. Отсутствие единой квитанции ведёт к тому, что пользователи вынуждены производить оплату услуг в разных местах и разное время [3. С. 76].

4. При непосредственном способе управления между собственниками и ресурсоснабжающими организациями отсутствует посредник в лице юридического лица, способный наиболее эффективно защищать интересы жильцов. Самостоятельное отстаивание своих прав в суде каждым собственником жилья чревато недобросовестным поведением ресурсоснабжающей организации [4. С. 34-35].

5. Когда собственников призывают выбрать непосредственное управление, предполагается, что в итоге будут выполняться те же работы, что делала на доме управляющая организация, и ответственность подрядчики будут нести такую же, что несла управляющая организация, однако это не так. В соответствии с действующим законодательством жилищная управляющая компания несёт ответственность даже за те работы, которые не прописаны в её договоре с собственником. Множество надзорных инстанций всегда могут побудить управляющую организацию выполнить те работы, которые необходимы, даже если в утверждённом перечне работ их нет. Если речь идёт о непосредственном управлении, побудить подрядчика выполнить какие-то работы собственники дома могут только через суд.

Также управляющая организация обязана выполнять работы, например, по подготовке дома к зиме, даже в случае, если далеко не все собственники своевременно вносят плату за содержание и ремонт жилья. В случае с непосредственным управлением подрядная организация выполняет работы ровно на такую сумму, какую она соберёт с жильцов, и ровно на те виды

работ, которые оговорены в договоре [3. С. 80].

6. При непосредственном управлении каждый дом и каждая квартира должны быть оснащены приборами учёта ресурсов — общедомовым и индивидуальным соответственно. Есть варианты: либо жильцы сделают это за свой счёт, либо раскошелятся ресурсоснабжающие компании, а потом внесут свои затраты в тариф. В первом случае можно сэкономить, купив счётчики подешевле. Но нет никакой гарантии, что поставщик признает эти приборы. Если же довериться монополистам, то вряд ли стоит ожидать, что они установят населению самые дешёвые счётчики [1. С. 105]. Здесь есть и другие проблемы. Например, для стандартной трёхкомнатной квартиры понадобится, как минимум, пять счётчиков — на каждый обогревательный прибор. На их установку уйдёт около 10 тысяч рублей. Раз в 3-4 года приборы нужно будет менять и раз в год — проверять, что потребует дополнительных затрат [1. С. 107].

«В прямых договорах огромное количество минусов. Мало поставить счётчики, за их обслуживание надо платить, периодически проверять и менять, регулярно снимать с них показания, с каждым поставщиком рассчитываться по отдельной квитанции», — говорит заместитель председателя Жилищного комитета Санкт-Петербурга Владимир Гайдей [3. С. 78].

В. Гайдей утверждает также, что если потребитель будет платить за тот объём тепла, воды и электричества, который он получил, для многих жильцов расходы на жилищно-коммунальные услуги существенно вырастут. «Ведь наш жилфонд находится в весьма плачевном состоянии, как и его внутридомовые сети. Из-за этого теряется много ресурсов» [3. С. 82].

7. Одной из положительных сторон непосредственного управления МКД является то, что каждый собственник сам отвечает по своим долгам перед ресурсоснабжающими организациями. Но даже прямой договор не позволит отключить воду отдельно взятому должнику, — для этого придётся менять всю систему водоснабжения в стране из-за особенности строения внутридомовых систем тепло- и водоснабжения. «Разводка отопления у нас не горизонтальная, а вертикальная — из-за этого, чтобы действительно учесть объём потребляемого тепла, нужно ставить счётчик на каждую батарею. Кроме того, отключить воду или тепло одному неплательщику невозможно — тоже из-за разводки. Лишить воды можно сразу все квартиры, завязанные на один стояк.

Также, по мнению В. Гайдея, минус в том, что все жильцы будут оплачивать коммунальные услуги согласно расходу по своим счётчикам, который установлен у них в квартире. «И встаёт вопрос о том, как учитывать расход ресурсов на общедомовой собственности? Каким образом брать со всех плату за неё?» [3. С. 82].

Таким образом, необходимым условием реализации непосредственного управления является высокая активность самих жителей. Непосредственное управление годится для малоквартирных домов, не более 10-12 квартир.

Поэтому собственникам помещений, прежде чем решиться на непосредственное управление своим домом, необходимо взвесить все плюсы и минусы. Если собственники дома считают, что результаты голосования за переход на непосредственное управление являются недостоверными, они могут обратиться за защитой своих интересов в прокуратуру или суд. При этом будут запрошены протоколы общего собрания собственников многоквартирного дома и бюллетени для голосования на предмет выявления фальсификаций. Если в ходе проверки будет выявлено, что результаты

голосования не соответствуют действительности, решение общего собрания

собственников многоквартирного дома о переходе на непосредственное

управление будет отменено как незаконное. 102