**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Кафедра «Всеобщая история и обществознание»**

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Исследовательский практикум по общественным наукам»**

**на тему «Управляющая компания как способ управления многоквартирными домами: плюсы и минусы»**

**Направление подготовки: 44.03.01 Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История, обществознание**

**Выполнил студент: Саранов Ярослав Сергеевич**

**Группа: 18ИПО1**

**Руководитель: Гаврилова Татьяна Викторовна**

**Работа защищена с оценкой:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Преподаватели:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Дата защиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Пенза, 2021 г.**

Содержание

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

1. Теоретическая часть……………………………………………………………5

1.1 Способы управления многоквартирными домами в России……………………………………………………………………………...5

1.2 Общая характеристика способа управления многоквартирными домами управляющей компанией…………………………………………………………9

1.3 Плюсы и минусы способа управления многоквартирными домами управляющей компанией………………………………………………………..15

2. Практическая часть…………………………………………………………...19

Заключение……………………………………………………………………….25

Список использованной литературы…………………………………………...27

Приложение………………………………………………………………………30

**ВВЕДЕНИЕ**

Конституция Российской Федерации закрепляет право каждого гражданина иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Указанное конституционное положение отражено в жилищном законодательстве: собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют управление многоквартирным жилым домом при минимальном вмешательстве органов власти. В России происходит постепенное становление собственника, понимание им своей роли в эффективном управлении недвижимостью, увеличении ее стоимости и рыночной привлекательности.

Актуальность темы курсовой работы обусловлена неоднозначным представлением у населения нашего государства реализации способа управления многоквартирным домом управляющей организацией. Большое количество недобросовестных компаний сформировали негативный образ данному способу управления, поскольку нередко совершались факты преднамеренного банкротства, обязательства по договору управления исполнялись не в полном объеме или полностью не исполнялись.

Вместе с тем управление домом управляющей компанией является одним из эффективных способов в нашем государстве.

Соответственно, целью настоящей курсовой работы является комплексный анализ способа управления многоквартирными домами – управления управляющей организацией, выявление характерных плюсов и минусов такого способа управления.

Задачами курсовой работы являются рассмотрение следующих вопросов:

1) Способы управления многоквартирными домами в России;

2) Общая характеристика способа управления многоквартирными домами управляющей компанией;

3) Плюсы и минусы способа управления многоквартирными домами управляющей компанией;

4) Рассмотрение практических аспектов способа управления многоквартирными домами управляющей компанией.

Объект исследования в курсовой работе является действующее жилищное законодательство Российской Федерации.

Предмет исследования представлен теоретическими и практическими аспектами реализации в Российской Федерации способа управления многоквартирными домами – управляющей компанией.

В курсовой работе использованы такие методы как: анализ, синтез и формально – юридический.

В курсовой работе использованы научные труды Е.С. Крюковой, С.В. Матиящук, А.В. Труфанова, Е.С. Шаховой и др.

Структура курсовой работа курсовой работы состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованной литературы и приложения.

**1. Теоретическая часть**

**1.1 Способы управления многоквартирными домами в России**

Вновь принятый Жилищный кодекс РФ не дает понятия «управление многоквартирным жилым домом», но в нем управлению многоквартирными домами посвящен целый 8 раздел.

С.В. Матиящук считает, что управление многоквартирным жилым домом – это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме[[1]](#footnote-1).

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платёжеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями и т.д.

Собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно выбирают способ управления домом исходя из выбранных критериев в зависимости от конкретной ситуации.

Непосредственное управление многоквартирным домом является одним из способов управления многоквартирными домами. Согласно п.1 ч.2 ст.161 ЖК РФ[[2]](#footnote-2) такая форма управления предусмотрена для многоквартирных домов, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать.

Такая форма управления утверждается гражданами путем голосования на общем собрании собственников многоквартирного дома.

Рассмотрим характерные особенности непосредственной формы управления многоквартирными домами.

Согласно ст. 164 ЖК РФ: «При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров»[[3]](#footnote-3).

Согласно ст. 135 ЖК РФ ТСЖ - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в МКД для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме (либо в ряде случаев - имуществом собственников помещений в нескольких МКД, или имуществом собственников нескольких жилых домов), обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД.

ТСЖ может быть создано для совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких МКД, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, для осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных МКД или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких МКД, или имущества собственников нескольких жилых домов. ТСЖ - юридическое лицо, единственным учредительным документом которого является устав, который принимается на общем собрании собственников большинством голосов от общего числа голосов собственников.

Вопросы утверждение устава и выбор органов управления ТСЖ решаются на первом или на втором общем собрании собственников помещений МКД, принявших решение о создании ТСЖ. Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Протокол общего собрания собственников помещений в МКД, на котором приняты решения о создании ТСЖ и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений, проголосовавшими за принятие таких решений[[4]](#footnote-4).

Жилищными (ЖК) или жилищно-строительными (ЖСК) кооперативами в соответствии с ч. 1 ст. 110 ЖК РФ признаются добровольные объединения граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления МКД.

Из положений ст. 110 ЖК РФ следует, что при создании ЖК его члены приобретают, реконструируют и содержат уже завершенный строительством МКД, в то время как члены ЖСК своими средствами участвуют еще и в строительстве объекта. ЖК и ЖСК являются потребительскими кооперативами.

Создание ЖК и ЖСК возможно при наличии не менее пяти членов кооператива, но их количество не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативном МКД. Решение об организации ЖК принимается собранием учредителей, в котором вправе участвовать лица, желающие организовать ЖК. Решение собрания учредителей об организации ЖК и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в ЖК (учредители). Членами ЖК с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за его организацию.

Управляющая организация - коммерческая организация, которая выбирается общим собранием собственников помещений.

МКД и которой на основании решения такого собрания передаются полномочия по управлению общим имуществом МКД, предоставлению жку, созданию благоприятных и безопасных условий проживания граждан[[5]](#footnote-5).

Таким образом, представленный анализ способов управления многоквартирными домами в России, свидетельствует о многообразии форм управления. Эффективность и применимость таких способов управления индивидуализирована, поскольку для каждого отдельно взятого дома, вс учетом его конструктивных особенностей, населения, местности приемлем конкретный вид способа управления.

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

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

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 организация – представляет собой организационно-правовую форму осуществления предпринимательской деятельности, направленную на управление многоквартирными домами на возмездной основе. Управляющая организация 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 развитее 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, закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» от 8 августа 2001 г. № 129 - ФЗ[[6]](#footnote-6), договор управления МКД. В зависимости от организационно-правовой формы УО возможно применение норм иных нормативных актов: закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8 февраля 1998 г. № 14 - ФЗ[[7]](#footnote-7), «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 г. № 208 - ФЗ[[8]](#footnote-8), «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» от 14 ноября 2002 г. № 161-ФЗ, «О производственных кооперативах» от 8 мая 1996 г. № 41- ФЗ[[9]](#footnote-9).

Деятельность УО - 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 (ст. 2 ГК РФ)[[10]](#footnote-10).

В соответствии с постановлением Правительства от 6 февраля 2006 г. № 75[[11]](#footnote-11) в качестве УО могут выступать как юридические лица, так и индивидуальные предприниматели.

При управлении МКД УО 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 общим имуществом МКД, предоставлению жку, созданию благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

Деятельность по управлению МКД УО осуществляется на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ. Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, 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»[[12]](#footnote-12) 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 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 постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014 г. №1110. В случае нарушения требований ЖК и Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности» к лицензированию деятельности по управлению МКД должностные лица уполномоченного Правительством РФ федерального органа исполнительной власти выдают руководителю органа государственного жилищного надзора обязательные для исполнения предписания об устранении допущенных нарушений.

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 «О лицензировании отдельных видов деятельности»[[13]](#footnote-13). К заявлению соискатель лицензии прилагает документы (копии документов), указанные в законе «О лицензировании отдельных видов деятельности», а также копию квалификационного аттестата соискателя лицензии. Квалификационный аттестат выдается при условии, что претендент сдал квалификационный экзамен.

Квалификационный аттестат выдается на срок пять лет. Порядок выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, его форма, порядок ведения реестра квалификационных аттестатов утверждаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Реестр лицензий субъекта РФ содержат раздел, который включает в себя сведения об адресе МКД или адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Сведения, содержащиеся в реестрах, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на официальном сайте соответственно органа государственного жилищного надзора и уполномоченного федерального органа исполнительной власти в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», за исключением сведений, доступ к которым ограничен законодательством 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).

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 субъекта РФ. Исключение сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном ЖК РФ.

Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании 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 РФ.

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

**1.3 Плюсы и минусы способа управления многоквартирными домами управляющей компанией**

Для управляющей компании как способа управления характерны свои плюсы и минусы. Безусловно, такая характеристика необходима для непосредственных потребителей услуг управляющей компании – жителей многоквартирных домов.

Рассмотрим плюсы способа управления управляющей компанией:

1. Отношения между управляющей компанией и жителями строятся на основании договора управления. Данный юридический факт является положительным, поскольку такая форма взаимодействия предполагает наличие взаимных прав и обязанностей сторон рассматриваемых правоотношений.

2. Стоимость услуг управляющей компании утверждается на общем собрании собственников и находит свое отражение в вышеназванном договоре управления. Стоимость оказания услуг может измениться только на основании принятия решения общим собранием собственников помещений.

3. Деятельность управляющей компании подлежит лицензированию, то есть перед тем как управляющая организация приступит к осуществлению предпринимательской деятельности, необходимо в установленном законодательством порядке зарегистрировать юридическое лицо, присвоив соответствующий вид экономической деятельности, руководитель управляющей организации должен пройти профессиональное обучение, получить необходимые навыки для управления многоквартирными домами, сдать квалификационный экзамен в территориальных органах Госжилстройтехинспекции. Для получения лицензии на управление многоквартирными домами необходимо оплатить государственную пошлину, предоставить сведения об организации, подтвердив такие сведения необходимой документацией. Соответственно деятельность управляющей компании является профессиональной, так как одним из критериев требований, предъявляемых к управляющим организациям является наличие профессионально обученных сотрудников.

4. Наличие аварийно-диспетчерской службы. Для оперативного реагирования в случае наступления аварийных ситуаций на многоквартирных домах (утечка теплоносителя, воды, газа и др.), а также принятия заявок от граждан в круглосуточном режиме, создается аварийно-диспетчерская служба, цель которой локализация аварий, обеспечение уровня безопасного и качественного обслуживания.

5. Наличие собственного капитала. Управляющая компания является юридическим лицом. Согласно уставной деятельности организации, целью управляющей компании является систематическое получение прибыли за оказанные услуги. При обслуживании большого количества домов на счетах организации аккумулируются денежные средства, которые являются прибылью организации. Однако, в случае наступления аварийной ситуации данные средства могут быть направлены на ее ликвидацию.

6. Управляющая компания, обслуживающая несколько многоквартирных домов, помимо подготовленного штата, имеет оборудование и необходимые технические средства, например снегоуборочное оборудование, трактора, очистные механизмы и др.

7. Оперативное решение проблем граждан. По заявкам граждан ведется соответствующие журналы заявок, письменные обращения подлежат рассмотрению и обратной связи.

8. Контроль со стороны органов государственной власти. Деятельность управляющей компании подлежит постоянному контролю со стороны органов государственной власти на федеральном уровне, субъектов РФ и муниципальных образований.

9. Юрисдикция закона о защите прав потребителя. На правоотношения между управляющей компанией и собственниками многоквартирных домов распространяет свое действие Закон о защите прав потребителя. Так, в случае ненадлежащего исполнения услуг управляющей компанией, собственники помещений как потребители вправе обратится в судебные органы без оплаты государственной пошлины.

10. Отчетность о деятельности управляющей компании, проведенной за год исполнения услуг в установленном законе порядке, подлежит обязательной публикации в сети интернет.

11. Возрастающее количество управляющих компаний требует конкурентоспособности на рынке услуг, что положительно отражается на качестве оказываемых услуг по управлению многоквартирными домами.

Рассмотрим минусы способа управления управляющей компанией.

1. Управляющая компания в целях защиты и указания на приоритетность своего правового положения может предоставить собственникам собственный типовой договор управления, положения которого будут ущемлять права собственников.

2. Аккумулированные на счетах денежные средства, управляющая компания вправе расходовать без согласия с собственниками.

3. Недобросовестные управляющие компании экономят на штате работников, тем самым оказывая услуги достаточно длительно, при это работы будут низкого качества.

4. Ряд управляющих компаний в целях сокрытия доходов проводят один раз в три года процедуру преднамеренного банкротства, при этом не выполняя никаких работ и обязательств.

5. Управляющая компания является коммерческой организацией, соответственно на ее финансово-хозяйственную деятельность распространяется действие Федерального закона от 29.07.2004 № 98-ФЗ «О коммерческой тайне»[[14]](#footnote-14). Для рядовых жителей это означает, что они не смогут получать сведения о расходовании денежных средств в полном объеме.

Таким образом, рассмотрев плюсы и минусы способа управления многоквартирными домами управляющей компанией, отметим, что в целом институт управления управляющей компанией достаточно эффективен и оптимален, однако, в силу ряда факторов, существуют и недостатки такого способа управления, которые в силу действующего законодательства, к сожалению невозможно нивелировать.

**2. Практическая часть**

В процессе управления многоквартирными домами управляющей организацией 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 на информационных досках в многоквартирных домах.

2) при просрочке оплаты более двух месяцев, согласно ст. 114 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О 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») установить ограничение потребления коммунальных ресурсов, как правило, распространяется на потребление электроэнергии[[15]](#footnote-15).

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 № А07-9183/20 г. Уфа 07 декабря 2020 года. «Рассматривая дело по исковому заявлению ООО УК "ЕвРоСфера" к ООО "ЕРЦ" о взыскании 59 750 руб. 07 коп. суммы основного долга, Исследовав представленные доказательства, суд установил: Между ООО УК "ЕвРоСфера" (далее – Исполнитель, Истец, ранее - ООО «УК Жилкомсервис») и ООО "ЕРЦ" (далее – Заказчик, Ответчик) 01.07.2017г. был заключен Договор на техническое обслуживание общедомового инженерного оборудования, санитарное содержание и текущий ремонт общедомового имущества № 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. №135, 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 сроку[[16]](#footnote-16).

Доводы ответчика о ненадлежащем исполнении обязательств документально не подтверждены, мотивированного отказа от подписания акта сдачи-приемки выполненных работ в спорный период не представлено, что в силу п. 2.1.4 договора свидетельствует о принятии оказанных услуг. Таким образом, доводы ответчика об отсутствии правовых оснований начисления платы по заключенному договору № 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, арбитражный суд решил: Исковые требования ООО УК "ЕвРоСфера" удовлетворить[[17]](#footnote-17).

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 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. Соответственно, управляющая компания должна обеспечивать такие условия, а также осуществлять контроль за общим имуществом[[18]](#footnote-18).

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 и производят изменения в общее имущества без учета мнений остальных собственников многоквартирного дома. Все перечисленные вопросы относятся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома.

Рассмотрим пример из судебной практики Арбитражного суда Свердловской области от 2 ноября 2020 г. по делу № А60-37077/2020, 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 №27 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 №27 по улице Трубников города Первоуральска Свердловской об 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 №29-22-21-122 от 27.02.20120 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 №27, 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 №27 по улице Трубников города Первоуральска Свердловской области.

Однако собственник Ответчик претензионное требование не исполнил, демонтаж размещенного кондиционера со стены многоквартирного дома №27 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 №27 по ул. Трубников г. Первоуральска в личных целях в отсутствии разрешения собственников.

Согласно п. 1.7.1 Постановления от 27.09.2003 № 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 порядке[[19]](#footnote-19).

Исходя из изложенного, требования истца заявлены правомерно и подлежат удовлетворению[[20]](#footnote-20).

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.

**Заключение**

В заключение курсовой работы, посвященной анализу плюсов и минусов управляющей компании как способа управления многоквартирными домами, подведем некоторые итоги.

Представленный анализ способов управления многоквартирными домами в России, свидетельствует о многообразии форм управления. Эффективность и применимость таких способов управления индивидуализирована, поскольку для каждого отдельно взятого дома, вс учетом его конструктивных особенностей, населения, местности приемлем конкретный вид способа управления.

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 организация – представляет собой организационно-правовую форму осуществления предпринимательской деятельности, направленную на управление многоквартирными домами на возмездной основе. Управляющая организация 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 развитее в 2000 – х годах и до настоящего времени продолжает свое успешное формирование.

Для управляющей компании как способа управления характерны свои плюсы и минусы. Безусловно, такая характеристика необходима для непосредственных потребителей услуг управляющей компании – жителей многоквартирных домов.

Рассмотрев плюсы и минусы способа управления многоквартирными домами управляющей компанией, отметим, что в целом институт управления управляющей компанией достаточно эффективен и оптимален, однако, в силу ряда факторов, существуют и недостатки такого способа управления, которые в силу действующего законодательства, к сожалению невозможно нивелировать.

В процессе управления многоквартирными домами управляющей организацией нередко возникают спорные, а порой и конфликтные ситуации, которые подлежат рассмотрению судами различных инстанций.

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.

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.

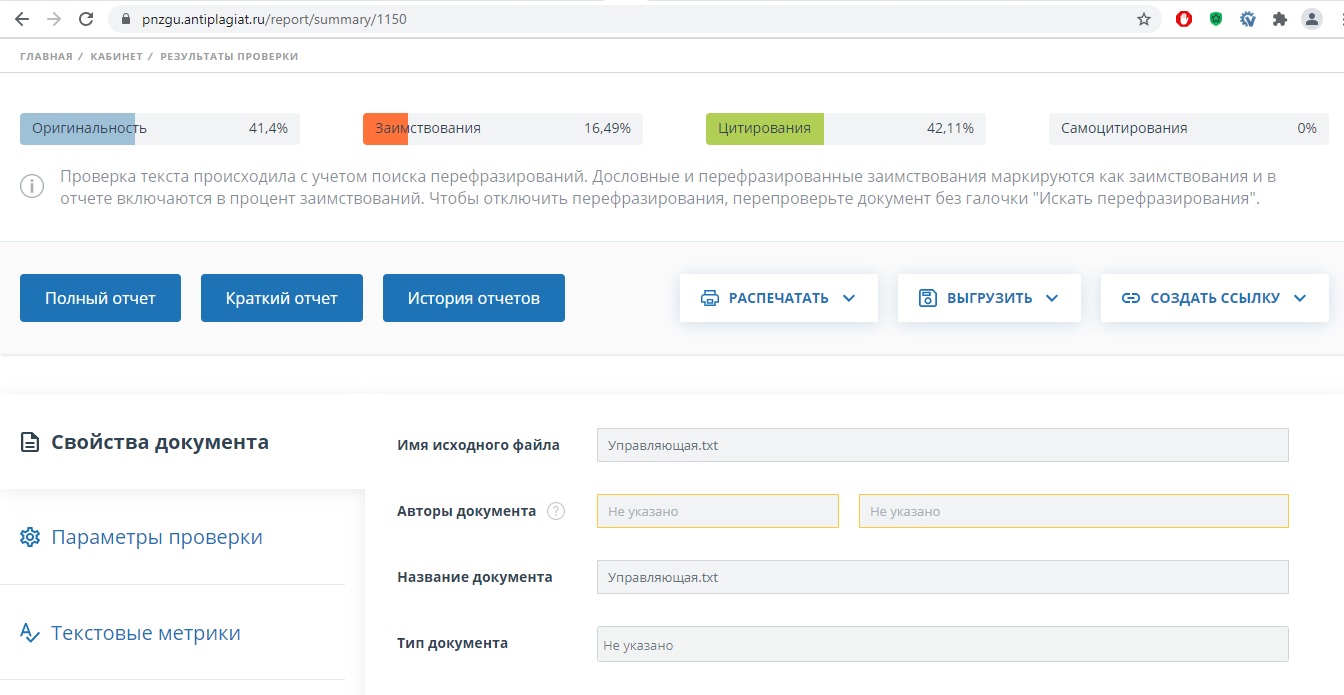
Таким образом, собственники помещений, реализуя свое право на выбор наиболее оптимального способа управления своего многоквартирного дома, помимо экономической стороны вопроса, должны руководствоваться наличием конструктивных особенностей дома, территориальной расположенности, а также профессионализма управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирными домами. От верного выбора способа управления зависит качественный уровень жизни граждан, здоровье и благосостояние.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. – 04.08.2014. – № 31. – ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - №5. - ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). - ст. 14.
5. Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ (ред. от 31.07.2020, с изм. от 24.02.2021) «Об акционерных обществах» // Собрание законодательства РФ. - 01.01.1996. - № 1. - ст. 1.
6. Федеральный закон от 08.05.1996 № 41-ФЗ (ред. от 05.04.2021) «О производственных кооперативах» // Собрание законодательства РФ", 13.05.1996. - № 20. - ст. 2321.
7. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 31.07.2020, с изм. от 24.02.2021) «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства РФ. - 16.02.1998. - № 7. - ст. 785.
8. Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Собрание законодательства РФ. - 13.08.2001. - № 33 (часть I). - ст. 3431.
9. Федеральный закон от 29.07.2004 № 98-ФЗ (ред. от 09.03.2021) «О коммерческой тайне» // Собрание законодательства РФ. - 09.08.2004. - № 32. - ст. 3283.
10. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» (ред. от 27.06.2019) // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). - ст. 41.
11. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства РФ. - 09.05.2011. - № 19. - ст. 2716.
12. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) // Российская газета. - № 214. - 23.10.2003.
13. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 21.12.2018) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // Собрание законодательства РФ. - 13.02.2006. - № 7. - ст. 786.
14. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 02.03.2021) «О 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») // Собрание законодательства РФ. - 30.05.2011. - № 22. - ст. 3168.
15. Решение Арбитражный суда Свердловской области от 2 ноября 2020 г. по делу № А60-37077/2020 // URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/54G9KLlwNzmw/ (дата обращения: 25.04.2021).
16. Решение Арбитражного Суда Республики Башкортостан по делу № А07-9183/20 г. Уфа 07 декабря 2020 года // URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=356131&dst=1000000001%2C0#03922024574105374 (дата обращения: 25.04.2021).
17. Крюкова Е.С. Особенности осуществления предпринимательской деятельности управляющими организациями в жилищной сфере // Гражданское право. - 2018. - № 4. - С. 24 - 27.
18. Матиящук С.В. Плата за жилье и коммунальные услуги: особенности охраны прав потребителей // Семейное и жилищное право. - 2020. - № 5. - С. 39 - 42.
19. Труфанов А.В. Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации // Семейное и жилищное право. - 2019. - № 1. - С. 48 - 50.
20. Шахова Е.С. Товарищество собственников жилья: требуется ли повышение эффективности как способа управления многоквартирным домом? // Журнал российского права. - 2016. - № 5. - С. 55 - 64.

**Приложение №1**

**«Результаты проверки оригинальности текста в системе Антиплагиат»**



1. Матиящук С.В. Плата за жилье и коммунальные услуги: особенности охраны прав потребителей // Семейное и жилищное право. - 2020. - № 5. - С. 41. [↑](#footnote-ref-1)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). - ст. 14. [↑](#footnote-ref-2)
3. Труфанов А.В. Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации // Семейное и жилищное право. - 2019. - № 1. - С. 50. [↑](#footnote-ref-3)
4. Шахова Е.С. Товарищество собственников жилья: требуется ли повышение эффективности как способа управления многоквартирным домом? // Журнал российского права. - 2016. - № 5. - С. 57 [↑](#footnote-ref-4)
5. Крюкова Е.С. Особенности осуществления предпринимательской деятельности управляющими организациями в жилищной сфере // Гражданское право. - 2018. - № 4. - С. 26. [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Собрание законодательства РФ. - 13.08.2001. - № 33 (часть I). - ст. 3431. [↑](#footnote-ref-6)
7. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 31.07.2020, с изм. от 24.02.2021) «Об обществах с ограниченной ответственностью» // Собрание законодательства РФ. - 16.02.1998. - № 7. - ст. 785. [↑](#footnote-ref-7)
8. Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ (ред. от 31.07.2020, с изм. от 24.02.2021) «Об акционерных обществах» // Собрание законодательства РФ. - 01.01.1996. - № 1. - ст. 1. [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральный закон от 08.05.1996 № 41-ФЗ (ред. от 05.04.2021) «О производственных кооперативах» // Собрание законодательства РФ", 13.05.1996. - № 20. - ст. 2321. [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - ст. 3301. [↑](#footnote-ref-10)
11. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. от 21.12.2018) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // Собрание законодательства РФ. - 13.02.2006. - № 7. - ст. 786. [↑](#footnote-ref-11)
12. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства РФ. - 09.05.2011. - № 19. - ст. 2716. [↑](#footnote-ref-12)
13. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства РФ. - 09.05.2011. - № 19. - ст. 2716. [↑](#footnote-ref-13)
14. Федеральный закон от 29.07.2004 № 98-ФЗ (ред. от 09.03.2021) «О коммерческой тайне» // Собрание законодательства РФ. - 09.08.2004. - № 32. - ст. 3283. [↑](#footnote-ref-14)
15. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 02.03.2021) «О 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») // Собрание законодательства РФ. - 30.05.2011. - № 22. - ст. 3168. [↑](#footnote-ref-15)
16. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - №5. - ст. 410. [↑](#footnote-ref-16)
17. Решение Арбитражного Суда Республики Башкортостан по делу № А07-9183/20 г. Уфа 07 декабря 2020 года // URL: https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=356131&dst=1000000001%2C0#03922024574105374 (дата обращения: 25.04.2021). [↑](#footnote-ref-17)
18. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1). - ст. 14. [↑](#footnote-ref-18)
19. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176) // Российская газета. - № 214. - 23.10.2003. [↑](#footnote-ref-19)
20. Решение Арбитражный суда Свердловской области от 2 ноября 2020 г. по делу № А60-37077/2020 // URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/54G9KLlwNzmw/ (дата обращения: 25.04.2021). [↑](#footnote-ref-20)