

На правах рукописи

Кицай Юлиана Анатольевна

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ
УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

**Специальность 12.00.03 – Гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право**

АВТОРЕФЕРАТ

**диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук**

Иркутск – 2012

Диссертация выполнена на кафедре гражданского права Юридического института Иркутского государственного университета

Научный руководитель – кандидат юридических наук, доцент
Толстикова Ольга Михайловна.

Официальные оппоненты:

– заместитель декана по научной работе
Пермского государственного национального
исследовательского университета, доктор
юридических наук, профессор

Кузнецова Ольга Анатольевна;

– профессор кафедры гражданско-правовых
дисциплин Московской академии экономики
и права, кандидат юридических наук, доцент

Бобровская Ольга Николаевна.

Ведущая организация – **ФГБОУ ВПО «Ульяновский государственный университет».**

Защита состоится 28 декабря 2012 г. в 15 часов на заседании диссертационного совета Д 521.023.02 при Московской академии экономики и права по адресу: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, 23.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Московской академии экономики и права.

Автореферат разослан 26 ноября 2012 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор юридических наук, доцент

Ю.С. Харитонова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы. Управление общим имуществом в многоквартирном доме – сравнительно новый для отечественного законодательства вопрос, который имеет особое значение в рамках понимания управления как функции права¹.

В важнейших официальных документах неоднократно отмечалась необходимость активизации деятельности частных коммерческих структур в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В Бюджетном послании Президента РФ Федеральному Собранию РФ от 26 апреля 2007 г. «О бюджетной политике в 2008–2010 годах» акцентировалось внимание на принятии долгосрочной стратегии массового строительства жилья для всех категорий граждан, а также на комплексе смежных вопросов: градостроительной политики, использования энергосберегающих и ресурсосберегающих технологий, стратегии развития строительной отрасли в целом. Кроме того, в нем обращалось внимание на то, что новый Жилищный кодекс РФ «возложил полную ответственность за содержание жилых домов на собственника. Однако в условиях хронического недофинансирования жилищного фонда в прежние десятилетия эта нагрузка для подавляющего большинства новых собственников, для наших с вами граждан, ставших собственниками после приватизации квартир, оказалась абсолютно неподъемной».

В очередном Бюджетном послании от 23 июня 2008 г. «О бюджетной политике в 2009-2011 годах» Президент РФ вновь поставил вопрос об актуальности привлечения субъектов предпринимательской деятельности в сферу содержания и эксплуатации инфраструктурных элементов, обеспечивающих функционирование жилищно-коммунального хозяйства. Специфика деятельности данных субъектов исключает их некоммерческий характер, поэто-

¹ Харитоновна Ю.С. Управление как функция гражданского права: монография – М.: Норма, 2011.

му в представленной работе рассматриваются только коммерческие организации.

Несмотря на официально заявленный несколько лет назад стратегический курс, и сегодня правовая регламентация в Жилищном кодексе РФ страдает несовершенством.

Нельзя не отметить и тот факт, что в законодательстве РФ довольно часто неправомерно используются термины «управляющая организация», «управляющая компания» и «управляющий». Однако, по мнению автора, необходимо различать две группы отношений: а) когда управляющая организация (компания) или управляющий осуществляют деятельность по управлению имуществом; б) когда управляющая организация руководит текущей деятельностью другого юридического лица. Соответственно в поле зрения данной работы – управляющая организация (компания), осуществляющая управление имуществом многоквартирного дома.

В целом жилищное законодательство нельзя назвать сформировавшимся: оно крайне незначительно по объему нормативных предписаний, недостаточно последовательно, а потому нуждается в существенной корректировке.

Некоторые шаги в этом направлении уже сделаны или планируются в ближайшее время. Так, правовое регулирование деятельности управляющей организации было признано одним из направлений совершенствования законодательства, что нашло отражение в документах, которые содержат анализ его состояния, определяют основные тенденции и проблемы.

Изложенное свидетельствует об актуальности исследования проблем правового регулирования отношений в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями.

Степень научной разработанности темы. Исследования основополагающих институтов права собственности, права общей собственности имеют солидную историю и содержатся в трудах как дореволюционных правоведов К. Н. Анненкова, Д. И. Мейера, В. И. Синайского, Г. Ф. Шершеневича и др., так и цивилистов советского и современного периодов С. С. Алексеева,

В. П. Грибанова, О. С. Иоффе, В. П. Камышанского, С. М. Корнеева, О. А. Красавчикова, П. В. Крашенинникова, В. А. Тархова, Ю. К. Толстого и др.

Категория управления в течение длительного времени являлась предметом изучения в большей степени философии, кибернетики, экономики. В цивилистике теоретические вопросы управления имуществом изучались А. В. Венедиктовым, С. А. Зинченко, В. П. Мозолиным, Р. Пайпсом, А. А. Рубановым и др.

Важно отметить докторскую диссертацию Ю.С. Харитоновой, посвященную вопросам функций управления в институтах гражданского права.

Существуют монографические исследования отдельных видов управления имуществом, в частности: управления на базе ограниченных вещных прав (У. Маттеи, Е. А. Суханов), доверительного управления (В. В. Витрянский, Е. А. Суханов, Л. Ю. Михеева), корпоративного управления (З. Э. Беневоленская, С. Н. Братусь, В. В. Долинская, Н. Г. Фроловский), арбитражного управления (А. И. Белоликов, О. В. Пустошкин, Г. И. Скаредов).

Ряду вопросов в сфере управления многоквартирными домами посвящены труды ученых В. В. Андропова, Т. А. Борзенковой, И. А. Дроздова, И. Б. Миронова, С. Г. Певницкого, В. Д. Рузановой, Д. Б. Савельева, В. А. Фогеля, Е. А. Чефрановой и др.

Смежная теме исследования проблематика на базе ЖК РФ 2005 г. затрагивалась и в диссертационных работах. Однако основной акцент в этих трудах делался, как правило, на основополагающих правоотношениях собственности на общее имущество в многоквартирном доме (С. Г. Певницкий, У. Б. Филатова²). В ряде случаев изучалось правовое регулирование либо отдельных способов управления многоквартирными домами (О. Е. Жульева³),

² Певницкий С. Г. Вещные права на имущество в многоквартирных домах : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 191 с.; Филатова У. Б. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме : дис. ... канд. юрид. наук. Иркутск, 2006.

³ Жульева О. Е. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации : дис. ...

либо деятельности по содержанию общего имущества дома (Н. М. Мантул), а также рассматривался правовой режим управления общим имуществом в многоквартирных домах вне соотношения такого управления с другими разновидностями управления имуществом (Р. З. Ибатуллина). Некоторые авторы раскрывали правовую сущность управления в несколько ином аспекте – как гражданско-правовой обязанности по осуществлению воздействия на поведение собственников помещений в доме (С. Ю. Шахов).

Между тем в связи с широким распространением на практике случаев привлечения управляющей организации к управлению существует объективная необходимость изучения такого правосубъектного образования, как управляющая организация. Некоторые аспекты деятельности управляющей организации уже затрагивались в комментариях законодательства, учебной литературе, монографиях, в периодических изданиях при освещении вопросов управления многоквартирными домами. При этом преимущественное внимание уделялось проблемам, связанным с определением правового статуса управляющей организации (Д. И. Степанов, В. А. Белов, Н. В. Козлова и др.) и правовой природы договора, заключаемого с управляющей организацией (А. Дягилев, И. С. Шиткина, Н. В. Козлова и др.).

Таким образом, можно констатировать, что остался не изученным целый ряд важных вопросов. В частности, управление многоквартирным домом именно в качестве разновидности управления имуществом собственника в сравнении с другими видами управления имуществом; отношения как между сособственниками, так и между собственниками и иными управляющими субъектами при управлении общим имуществом дома.

Особая теоретическая и социальная значимость проблем в указанной сфере, отсутствие либо недостаточность теоретических разработок ряда важнейших вопросов, затруднения в правоприменении, свидетельствующие об актуальности названной проблематики, и предопределили выбор автором темы диссертации.

Цель диссертационного исследования заключается в выявлении правовой сущности управления многоквартирным домом управляющей компанией как разновидности управления имуществом.

Для достижения обозначенной цели автором были решены следующие **задачи**:

- рассмотреть генезис жилищных правоотношений по управлению многоквартирными домами;
- проанализировать особенности управления многоквартирным домом управляющей организацией;
- изучить особенности отношений, складывающихся между собственниками и управляющей организацией в процессе реализации управления многоквартирным домом;
- выявить наиболее значимые проблемы в системе контроля и защиты сторон в деятельности управляющей организации, установить способы их устранения, в том числе путем совершенствования законодательства и выработки рекомендаций для правоприменительной практики.

Объект исследования составляют правоотношения управления многоквартирными домами управляющими организациями в условиях реформирования ЖКХ РФ.

Предметом исследования являются нормы гражданского и жилищного права, закрепленные в соответствующих нормативных правовых актах, которые регулируют общественные отношения, являющиеся объектом исследования, а также правоприменительная практика и основные доктрины по проблемам в изучаемой сфере.

Методологическая основа исследования. В работе использовались: универсальный диалектический метод познания, позволяющий учитывать взаимосвязь и взаимообусловленность явлений; общенаучные методы (системный, логический, аналитический, классификации и др.); частнонаучные методы (исторический, комплексного анализа в сравнении с иными правовыми феноменами, формально-юридического толкования, межотраслевой

метод исследования и др.).

Теоретической основой диссертации явились труды отечественных правоведов в области как общей теории права, так и отраслевых юридических наук, прежде всего науки гражданского права, а также зарубежных юристов. Среди них особое место занимают работы:

– дореволюционных исследователей К. Н. Анненкова, В. И. Курдиновского, Д. И. Мейера, В. И. Синайского, Г. Ф. Шершеневича;

– советских и российских цивилистов С. С. Алексеева, С. Н. Братуся, А. В. Венедиктова, В. В. Витрянского, Д. М. Генкина, В. П. Грибанова, В. В. Долинской, И. А. Дроздова, О. С. Иоффе, В. П. Камышанского, С. М. Корнеева, П. В. Крашенинникова, Р. П. Мананковой, В. Ф. Маслова, Л. М. Минкиной, Л. Ю. Михеевой, С. Г. Певницкого, В. Д. Рузановой, Д. Б. Савельева, Е. А. Суханова, К. И. Скловского, В. А. Тархова, В. А. Фогеля, Ю.С. Харитоновой, М. Ю. Чельшева, Е. А. Чефрановой, Л. В. Щенниковой;

– зарубежных ученых Р. Иеринга, Я. Лазара, У. Маттеи, Р. Пайпса и др.

Нормативная и эмпирическая база исследования. Нормативную основу работы составили, прежде всего, Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ)⁴, КоАП РФ⁵, ЖК РФ, другие федеральные законы и иные правовые акты Российской Федерации, а также акты субъектов Российской Федерации. Кроме того, исследование базируется на современной практике Конституционного суда РФ, Верховного суда РФ, федеральных арбитражных судов округов (проанализировано 62 судебных случая).

Научная новизна диссертации состоит в том, что данная работа является первым комплексным исследованием особенностей управления многоквартирными домами управляющими организациями в условиях реформи-

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 06.04.2011) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁵ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях № 195-ФЗ (принят ГД ФС РФ 20.12.2001) (ред. от 21.07.2011) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.09.2011) // Там же. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.

вания ЖКХ РФ.

Автором были получены следующие научные результаты:

1. Сформулированы выводы, позволяющие уточнить законодательные положения об управлении многоквартирным домом управляющей организацией.

2. Предложена редакция ст. 16 ЖК РФ, позволяющая уточнить особенность объекта управления.

3. Предложено уточнение содержания понятия «управление многоквартирным домом управляющей организацией».

4. Уточнено представление о системе правовых средств контроля, защиты и ответственности управляющей организации.

5. Сформулировано определение института ответственности управляющих организаций.

Раскрыты основные положения исследования, которые автор вынес на защиту:

1. Поскольку ЖК РФ указывает на такой способ управления многоквартирным домом, как управление управляющей организацией (п. 2 ст. 161), но не дает определения данного субъекта, автор считает необходимым внести в ч. 3 п. 2 ст. 161 ЖК РФ следующее определение (выделено курсивом):

«2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

<...>

3) управление управляющей организацией *многоквартирным домом, которая представляет собой юридическое лицо, получающее от собственников помещений в многоквартирном доме функции (полномочия) по реализации своих прав и обязанностей, связанных с управлением имуществом».*

2. Уточнен объект управления: многоквартирный дом – это разновидность жилого помещения, которое согласно ГК РФ является индивидуально-определенным зданием, которое состоит из комнат (квартир), а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовле-

ния гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

В связи с этим представляется необходимым изложить в следующей редакции ст. 16 ЖК РФ (добавления выделены курсивом):

« 1. К жилым помещениям относятся: 1) *многоквартирный дом*, жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

2. Жилым домом (*многоквартирным домом*) признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат (*квартир*), а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании» (далее по тексту).

3. Управление многоквартирным домом управляющей организацией – это объект гражданско-правового регулирования, представляющий собой общественные отношения между собственниками и управляющей компанией, направленные на функционирование многоквартирного дома (а также в ряде случаев на извлечение прибыли), установленные по усмотрению и в интересах собственника и (или) иных лиц в пределах, которые определены законом и (или) самим собственником.

4. Обосновывается, что система правовых средств контроля, защиты и ответственности управляющей организации может быть только многоуровневой, комплексной и основанной на различных видах ответственности управляющей организации как юридического лица и ее органа управления, а именно на корпоративной, дисциплинарной, материальной, гражданско-правовой, административной, уголовной.

5. Институт ответственности управляющих организаций – это комплекс правовых средств защиты и контроля за действиями управляющей организации со стороны третьих лиц, представляющий совокупность обязанностей и санкций, установленный российским законодательством, в отношении управляющей организации как юридического лица, осуществляющего особый тип деятельности.

Теоретическая и практическая значимость исследования.

Теоретическая значимость работы состоит в том, что её положения и выводы в совокупности формируют целостное представление о механизме правового регулирования в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями, а также творчески развивают теорию договорного и обязательственного права в данной сфере.

Предложения, высказанные в диссертации, могут быть использованы в правотворческой деятельности при дальнейшем развитии и совершенствовании действующего законодательства в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями, и имеют методологическое значение для дальнейших научных разработок в соответствующих сферах данной отрасли права.

Кроме того, практическая значимость диссертационного исследования определяется тем, что содержащиеся в нем выводы, предложения и рекомендации могут быть использованы в практической деятельности правоприменительных органов; в научно-исследовательской работе; а также в учебной и преподавательской деятельности при изучении и преподавании курсов «Гражданское право», «Жилищное право» и отдельных специальных учебных курсов, связанных с исследуемой проблематикой.

Апробация и реализация результатов исследования. Результаты проведенного исследования докладывались и обсуждались на международных научно-практических конференциях: «Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности» (Иркутск, 2009; Иркутск, 2010), «Современное российское право: проблемы, пути совершенствования» (Пенза, 2010), «Экономика, социология, право: новые вызовы и перспективы» (Москва, 2010), «Вопросы теории и практики российской правовой науки» (Пенза, 2011), «Государство и право: теория и практика» (Челябинск, 2011), «Право: история, теория, практика» (Санкт-Петербург, 2011), «Актуальные проблемы права» (Москва, 2011), «Юридические науки: проблемы и перспективы» (Пермь, 2012), «Право: современные тенденции» (Уфа, 2012),

«Частноправовое регулирование общественных отношений: традиции, современность, перспектива» (Одесса, 2012), «Актуальные вопросы развития общественных наук: экономика, право, педагогика, социология» (Волгоград, 2012).

По теме диссертации опубликовано более 20 научных статей общим объемом 9,75 п. л.

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих восемь параграфов, заключения, списка использованных источников и литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность избранной темы, определяются объект и предмет диссертационного исследования, его цель и задачи, научная новизна, формулируются основные положения и выводы, выносимые на защиту, указываются теоретическая и методологическая основа исследования, способы апробации, практическая значимость и структура диссертации.

В первой главе – «Правовая природа, сущность и эволюция жилищных правоотношений по управлению многоквартирными домами», состоящей из трех параграфов, формируется историческая основа работы и определяется направление раскрытия теоретических и практических проблем правового режима деятельности управляющей организации в жилищном праве.

В первом параграфе – «Генезис жилищных правоотношений на дореволюционном этапе» – содержится положение о том, что в дореволюционный период в законодательстве были заложены основы жилищного права, в частности: 1) общие положения о жилищных правоотношениях; 2) вопросы найма жилья; 3) правовое регулирование управления имуществом. В целом регулирование жилищных правоотношений осуществлялось в рамках гражданского законодательства нормами, содержащимися в Законе о праве застройки и томе X Свода законов Российской империи.

При этом вместо известных современному праву РФ объектов жилищ-

ных правоотношений («жилые дома» и «жилые помещения») использовались такие понятия, как «частные имущества», «строения», «недвижимые имущества в городах», «домовладения», «квартиры», «комнаты», «углы» и «койки». Кроме того, законодательство не содержало определения договора найма имущества, но в нем были закреплены его существенные условия – предмет, срок и размер наемной платы. Законодательные нормы этого периода об управлении имуществом заложили основу правовой модели управления таким имуществом, как многоквартирные дома, сторонними организациями.

Сделан вывод о том, что в истории становления жилищных правоотношений в России по управлению многоквартирными домами можно выделить три периода: 1) дореволюционный, 2) советский, 3) российский.

Во втором параграфе – «Развитие жилищных отношений в советский период» – автор утверждает, что правовые нормы института жилищных правоотношений дореволюционного периода были восприняты советским гражданским законодательством, однако в несколько измененном виде. В советском законодательстве жилищные отношения в большей степени регулировались посредством административной юрисдикции, путем использования императивных предписаний, содержащихся в постановлениях ЦИК и СНК СССР. При этом в указанный период жилищные отношения окончательно оформились в самостоятельный вид правоотношений.

Обращается внимание на то, что в советское время развития жилищного права шло по разным направлениям: от уничтожения частной собственности в 1917–1921 гг. до либерализации экономических отношений в период нэпа, что позволило заложить основы нового видения правовых институтов имущественного найма, аренды, застройки; от ликвидации кооперативной и частной собственности в 1929–1953 гг. до новой либерализации в 1953 г., когда жилищный наем выделяется в самостоятельный правовой институт, а также происходят изменения в структуре жилищного фонда, где кроме государственного появляются общественный и индивидуальный фонд, а также фонд жилищно-строительных кооперативов. Самостоятельный характер жи-

личное право приобретает только с принятием Конституции СССР 1977 г.

Указывается, что регулирование отношений, касающихся договора найма жилого помещения, в ЖК РСФСР по принципиальным позициям не претерпели существенных изменений. Административный характер возникновения прав на жилье сохранился.

В третьем параграфе – «Становление жилищных правоотношений в новых экономических условиях» – рассматриваются как общие вопросы жилищных правоотношений, так и особенности найма жилья и управления многоквартирными домами.

Отмечается, что принятые российские нормативные правовые акты (Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ и др.) создали новую правовую основу для управления многоквартирными домами. Указывается, что по праву РФ правовой режим общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома существенным образом отличается от классического права общей долевой собственности.

Во второй главе – «Правовые основы управления многоквартирным домом управляющей организацией: теоретико-методологические вопросы», включающей три параграфа, рассматривается комплекс теоретических вопросов, связанных с темой исследования.

Первый параграф – «Многоквартирный дом как объект гражданских прав» – посвящен изучению понятия и признаков многоквартирного дома, определению его места в системе объектов гражданских прав.

Уточняется определение «жилое помещение многоквартирного дома», под которым автор понимает изолированный объект недвижимого имущества, учтенный органами государственного учета в составе жилищного фонда, пригодный для постоянного проживания граждан и отвечающий установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Во втором параграфе – «Понятие управляющей организации много-

квартирным домом как гражданско-правовой дефиниции» – внимание акцентируется на том, что ЖК РФ указывает на такой способ управления многоквартирным домом, как управление управляющей организацией (п. 2 ст. 161), однако не дает определения данного субъекта. В связи с этим предлагается авторское определение упомянутого субъекта, которое, по мнению автора, следует внести в ч. 3 п. 2 ст. 161 ЖК РФ.

Кроме того, предлагается внести коррективы в ст. 16 ЖК РФ.

Управление имуществом в многоквартирном доме представляет собой упорядочивающую систему действий, связанных с осуществлением правомочий и исполнением обязанностей собственников такого имущества, направленную на обеспечение сохранности и эффективного функционирования последнего, установленную по усмотрению и в интересах этих собственников в пределах, определенных законом и самими собственниками.

В третьем параграфе – «Правосубъектность управляющей организации в договорных отношениях» – рассматриваются основные признаки договора управления многоквартирным домом. Автор делает вывод о том, что договор управления многоквартирным домом – это самостоятельный договор, по которому одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома путем совершения в отношении этого многоквартирного дома юридических и фактических действий в интересах собственников помещений данного дома.

В третьей главе – «Проблемы и перспективы правового регулирования взаимодействия управляющей организации и прочих субъектов правоотношений, связанных с управлением многоквартирным домом», которая включает четыре параграфа, раскрываются проблемные аспекты темы исследования.

В первом параграфе – «Практические проблемы правового регулирования деятельности управляющих организаций» – анализируется современное состояние законодательства в области управления многоквартирными домами.

менная судебная практика, связанная с управляющими организациями в сфере ЖКХ. Отмечается, что наиболее часто встречаются споры: 1) управляющей организации с ресурсоснабжающими организациями-подрядчиками, выполняющими работы по ремонту и обслуживанию многоквартирного дома; 2) управляющей организации с собственниками помещений многоквартирного дома; 3) выбранной управляющей организации с прежней управляющей организацией; 4) управляющей организации с государственными органами.

Делается вывод о том, что судебная практика по делам, где участником является управляющая организация, свидетельствует о спорных вопросах со всеми субъектами таких правоотношений (кроме жильцов), а также о том, что суды выносят решения в соответствии с положениями гражданского и жилищного права с учетом принятых норм договорного права.

Во втором параграфе – «Правомочия собственников общего имущества многоквартирного дома: проблемы и перспективы регулирования» – обращается внимание на то, что при любом варианте способа управления общим недвижимым имуществом в многоквартирном доме первичной формой осуществления правомочий собственника общего имущества является общее собрание собственников в многоквартирном доме (ст. 44 ЖК РФ).

Анализ законодательства свидетельствует о недостаточной определенности круга собственников помещений, имеющих право на участие в содержании многоквартирного дома. В современных жилых помещениях многоквартирного дома есть значительное количество нежилых помещений полезного назначения, не предназначенных для проживания, например, встроенно-пристроенные нежилые помещения первых этажей (офисные, торговые и т. п.). Рассматривая права и обязанности собственников нежилых помещений в многоквартирном доме в отношении общего имущества дома, автор делает вывод, что они обладают теми же правами и несут те же обязанности, что и собственники жилых помещений.

Отмечается, что, исполняя свои функции, субъекты управления заключают договоры с различными организациями, которые также становятся уча-

стниками правоотношений в сфере надлежащего содержания многоквартирным жилым домом. Так, ресурсоснабжающие организации обеспечивают не только электро-, газо-, тепло- и водоснабжение и водоотведение, но и надлежащее содержание имущества, с помощью которого осуществляются эти виды деятельности. В свою очередь «обслуживающие» организации специализируются на предоставлении жилищных услуг, которые включают в себя содержание общего имущества, техническое обслуживание устройств и помещений дома, придомовых территорий, а также на проведении текущего ремонта. Причем перечень оказываемых жилищных услуг определяет собственник жилья.

Подчеркивается, что одним из важнейших направлений развития содержания и обслуживания имущества многоквартирного дома, является переход к профессиональному управлению жилым фондом и развитие посреднических отношений с участием ТСЖ и управляющих организаций. Это позволит эффективно осуществлять надлежащее содержание многоквартирных домов на основе рыночных и взаимовыгодных отношений.

В третьем параграфе – «Правоотношения между собственниками и управляющей организацией в процессе реализации управления многоквартирным домом» – отмечается, что в кругу участников исследуемых правоотношений могут быть не только управляющая организация и собственник как юридически значимое лицо, но и их участники (члены) или органы (лица, осуществляющие функции органов).

Уточняя специфику отношений между собственниками и иными управляющими субъектами при управлении общим имуществом дома, автор отмечает, что сущность этих отношений заключается в опосредованном непосредственном управлении домом (в частности, через ТСЖ). При этом «внутренние» отношения по управлению осложняются взаимоотношениями собственников общего имущества дома с иным управляющим субъектом – юридическим лицом, членами которого являются сами собственники.

В четвертом параграфе – «Система правовых средств контроля, за-

щиты и ответственности управляющей организации» – предлагается авторское определение института ответственности управляющих организаций. Под данным институтом предлагается понимать комплекс правовых средств защиты и контроля за действиями управляющей организации со стороны третьих лиц, представляющий совокупность обязанностей и санкций, установленный российским законодательством, в отношении управляющей организации как юридического лица, осуществляющего особый тип деятельности.

Автор полагает, что система правовых средств контроля, защиты и ответственности управляющей организации может быть только многоуровневой, комплексной и основанной, прежде всего, на различных видах ответственности управляющей организации как юридического лица и ее органа управления.

Поскольку деятельность управляющих организаций – это вид общественной деятельности, порождающей различные по своей правовой природе правоотношения (гражданские, финансовые, административные и др.), то автор считает возможным ввести различные виды ответственности для данного типа организации, а точнее для органов ее управления: корпоративную, дисциплинарную, материальную, гражданско-правовую, административную, уголовную.

В заключении сформулированы основные выводы и предложения, вытекающие из проведенного исследования и получившие свое отражение в соответствующих разделах диссертации.

По теме диссертационного исследования опубликованы следующие работы:

В периодических научных изданиях, входящих в перечень ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации:

1. *Кицай Ю. А.* Ответственность управляющих компаний среди прочих субъектов сферы ЖКХ // Теория и практика общественного развития. 2010. № 4. (0,64 п.л.).

2. *Кицай Ю. А.* Актуальные вопросы жилищных правоотношений по управлению многоквартирными домами // Теория и практика общественного развития. 2011. № 1. (0,51 п.л.).

3. *Кицай Ю. А.* Способы осуществления правомочий собственников по управлению общим имуществом многоквартирного дома // Сибирский юридический вестник. 2011. № 1. (0,55 п.л.).

4. *Кицай Ю. А.* Управляющая компания в ЖКХ как участник государственно-частного партнерства: проблемы развития правового поля // Теория и практика общественного развития. 2011. № 5. (0,64 п.л.).

5. *Кицай Ю. А.* Роль управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве: зарубежный и отечественный опыт // Теория и практика общественного развития. 2012. № 1. (0,38 п.л.).

6. *Кицай Ю. А.* Совершенствование организационно – правового механизма деятельности управляющей компании в сфере ЖКХ // Сибирский юридический вестник. 2012. № 1. (0,55 п.л.).

7. *Кицай Ю. А.* К вопросу о нормативном регулировании размера платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме // Теория и практика общественного развития. 2012. № 8. (0,38 п.л.).

8. *Кицай Ю. А.* Совет многоквартирного дома: некоторые особенности функционирования // Историческая и социально-образовательная мысль. 2012. № 3. (0,28 п.л.).

9. *Кицай Ю.А.* Реформирование правового регулирования отношений в

сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2012. № 4. (0,34 п.л.).

В иных изданиях:

10. Князева Ю. А. Дефиниция понятия «многоквартирный дом» в российском законодательстве // Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности: материалы Междунар. науч.-практ. конф. (Иркутск, 7 ноября 2009 г.). Иркутск: Изд-во Иркут. гос. ун-та, 2009. (0,23 п.л.).

11. Князева Ю. А. Общее собрание собственников многоквартирного дома: некоторые проблемы в процедуре проведения // Вестник Иркутского университета : материалы ежегод. науч.-теорет. конф. аспирантов и студентов. Иркутск: Изд-во Иркут. гос. ун-та, 2010. (0,14 п.л.).

12. Князева Ю. А. Правовой режим общего имущества многоквартирного дома // Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности : материалы Междунар. науч.-практ. конф. (Иркутск, 10 апреля 2010 г.). Иркутск: Изд-во Иркут. гос. ун-та, 2010. (0,11 п.л.).

13. *Кицай Ю. А.* Правовая природа договора, заключаемого управляющей организацией (компанией), осуществляющей управление имуществом многоквартирного дома как отдельного типа договора // Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности : материалы Междунар. науч.-практ. конф. (Иркутск, 13 ноября 2010 г.). Иркутск: Изд-во Иркут. гос. ун-та, 2010. (0,11 п.л.).

14. *Кицай Ю. А.* Спорные вопросы между управляющей компанией и собственниками многоквартирного дома // Современное российское право: проблемы, пути совершенствования : сб. ст. IV Междунар. науч.-практ. конф. Пенза : Приволж. дом знаний, 2010. (0,12 п.л.).

15. *Кицай Ю. А.* Особенности управления многоквартирным домом по российскому законодательству // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2010. № 1. (0,21 п.л.).

16. *Кицай Ю. А.* История становления жилищных правоотношений в России по управлению многоквартирными домами // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2010. № 12. (0,45 п.л.).

17. *Кицай Ю. А.* Некоторые общие вопросы жилищных правоотношений в современном российском праве // Молодой учёный. 2010. № 12(23). (0,43 п.л.).

18. *Кицай Ю. А.* Уголовная ответственность для органов управления управляющих организаций сферы ЖКХ [Электронный ресурс] // Междунар. заоч. науч. конф. «Экономика, социология, право: новые вызовы и перспективы» (Москва, декабрь 2010 г.). (0,18 п.л.).

19. *Кицай Ю. А.* К вопросу о надлежащем содержании общего имущества многоквартирного дома // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2011. № 1. (0,32 п.л.).

20. *Кицай Ю. А.* Становление современного российского законодательства о найме жилья и управлении многоквартирными домами / // Молодой учёный. 2011. № 1 (24). (0,36 п.л.).

21. *Кицай Ю. А.* Споры управляющей организации сферы ЖКХ с государственными органами // Молодой учёный. 2011. № 3 (26). (0,36 п.л.).

22. *Кицай Ю. А.* К вопросу о непосредственном осуществлении правомочий собственников общего имущества в многоквартирном доме // Вопросы теории и практики российской правовой науки : сб. ст. VII Междунар. науч.-практ. конф. Пенза: Приволж. дом знаний, 2011. (0,12 п.л.).

23. *Кицай Ю. А.* Споры управляющей организации с собственниками многоквартирного дома [Электронный ресурс] // Междунар. заоч. науч. конф. «Государство и право: теория и практика» (Челябинск, апрель 2011 г.). (0,29 п.л.).

24. *Кицай Ю. А.* Некоторые особенности внесения платы за жилое помещение и коммунальные платежи в жилищном праве РФ [Электронный ресурс] // Междунар. заоч. науч. конф. «Право: история, теория, практика» (Санкт-Петербург, июль 2011 г.). (0,43 п.л.).

25. *Кицай Ю. А.* К вопросу об управляющей компании в ЖКХ как участнике ГЧП [Электронный ресурс] // Междунар. заоч. науч. конф. «Актуальные проблемы права» (Москва, ноябрь 2011 г.). (0,29 п.л.).

26. *Кицай Ю. А.* Обзор судебной практики по вопросам регулирования деятельности управляющих организаций в жилищном праве/ Ю. А. Кицай // Аналитические обзоры юридической практики: сб. ст. / отв. ред. Т.Л. Курас. – Иркутск : Изд-во Иркут. гос. ун-та, 2011. – Вып. 10. (0,43 п.л.).

27. *Кицай Ю. А.* Роль управляющих компаний и муниципальных органов власти в сфере ЖКХ [Электронный ресурс] // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы междунар. заоч. науч. конф. (Пермь, март 2012 г.). (0,43 п.л.).

28. *Кицай Ю. А.* Отдельные вопросы совершенствования работы управляющих организаций в сфере ЖКХ на муниципальном уровне [Электронный ресурс] // Междунар. заоч. науч. конф. «Право: современные тенденции» (Уфа, июль 2012 г.). (0,35 п.л.).

29. *Кицай Ю. А.* Некоторые особенности порядка оплаты за содержание и ремонт жилых помещений в общежитиях [Электронный ресурс] // Междунар. конф. «Актуальные вопросы развития общественных наук: экономика, право, педагогика, социология» (Волгоград, май 2012 г.). (0,12 п.л.).