

УДК 349.444

**ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ**

Я.А. Евлампьев

студент 4 года обучения,

Академия права и национальной безопасности,

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

e-mail: e1y1a1@mail.ru

Научный руководитель

Т.Ю. Кулик,

доцент

кафедры «Гражданско-правовые дисциплины»

Аннотация: В статье рассмотрены вопросы правовой регламентации деятельности управляющих организаций. Затронуты проблемы правового регулирования, связанного с заключением договора об управлении многоквартирным жилым домом управляющей организацией.

Ключевые слова: управляющие организации, многоквартирный жилой дом, договор управления многоквартирным домом.

**LEGAL PROBLEMS OF ACTIVITIES OF MANAGEMENT
ORGANIZATIONS**

Y.A. Evlamp'ev

Scientific advisor

T.U. Kylik

Abstract: the article considers issues of legal regulation of activities of managing organizations. The problems of legal regulation associated with the conclusion of the contract on management of apartment building management organization.

Keywords: management companies, apartment building, contract management of an apartment house.

Введенный в действие 1 марта 2005 года Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) законодательно закрепил

необходимость самостоятельного выбора способа управления своим домом для собственников помещений [2]. Это положение было направлено на реализацию конституционного права на жилище, закрепленного Конституцией РФ [1]. Для этого был обозначен новый в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – ЖКХ) вид деятельности – управление многоквартирным домом. В соответствии с ч. 1 ст. 161 ЖК РФ подобного рода деятельность должна обеспечить комфортные и безопасные условия для проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а так же предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Именно рациональное и качественное управление многоквартирными домами обеспечивает благоприятные условия для проживания населения. Таким образом, для достижения поставленных результатов были организованы управляющие организации. Одной из основополагающих проблем явилось то, что ЖК РФ и Федеральные законы (далее – ФЗ) не дают легального определения понятию «управляющие организации», и только анализ норм жилищного законодательства и судебной практики позволяет сделать вывод о том, что управляющая организация – это юридическое лицо, созданное для управления и эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов, осуществляющее аккумулирование денежных средств собственников многоквартирных домов, направляемых на расчеты с поставщиками коммунальных услуг, а так же содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирных домов. Необходимо также учитывать, что многоквартирный дом, в соответствии с ЖК РФ, может управляться только одной управляющей организацией.

Анализ деятельности управляющих организаций, позволяет сделать вывод о том, что главными нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность управляющих организаций являются Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ), ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», ФЗ «Об акционерных обществах», ФЗ «О

производственных кооперативах», ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» [3; 4; 5; 6]. А поэтому на эти юридические лица распространяются требования закона о регистрации юридических лиц [7].

С организационной точки зрения, управляющая организация предстаёт неким посредником между собственниками многоквартирного жилого дома и лицами, которые оказывают услуги по его содержанию и обслуживанию, а так же предоставляющими коммунальные услуги [8].

Деятельность управляющей организации начинается с заключения договора в письменной форме, в котором обязательно должны быть указаны: состав общего имущества, адрес нахождения многоквартирного жилого дома, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, а так же порядок определения размера платы за жилищно-коммунальные услуги и порядок ведения контроля за выполнением возложенных на управляющую организацию обязательств.

Управляющая организация, при осуществлении своей деятельности, обязана осуществлять содержание жилья: проводить уборку мест общего пользования, очистку снега; ремонт жилья: ремонт крыши, общедомового имущества; предоставление коммунальных услуг.

Особое значение необходимо уделить обязанности управляющей организации по предоставлению коммунальных услуг. Управляющая организация при управлении многоквартирным домом заключает договор с ресурсоснабжающей организацией на предоставление коммунальных услуг, что приводит к ответственности управляющей компании за работу инженерных систем дома. В случае непредоставления собственникам оплаченной услуги ответственность несет управляющая организация, а если услуга не предоставлена по вине ресурсоснабжающей организации, то управляющая организация обязана возложить на себя все тяготы по ведению претензионно-исковой деятельности.

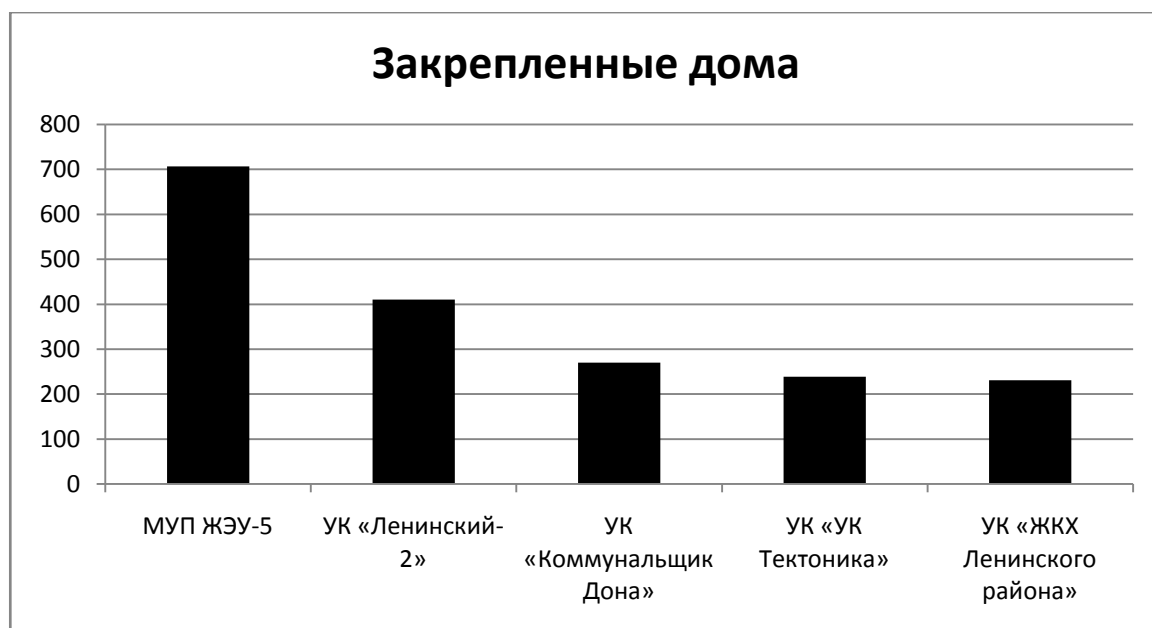
Разбирая вопрос о необходимости создания управляющих организаций, для полноты анализа, существенно рассмотреть все преимущества и недостатки заключения договора управления с управляющей организацией. Основным и наиболее весомым преимуществом является то; что управление домом будет осуществляться группой специалистов, которые обладают достаточными знаниями и навыками в этой области; помимо прочего отношения между собственниками и управляющей организацией регулируется договором, что переводит взаимоотношения сторон в рамки правового поля; а проблема большинства мелких бытовых вопросов решается без участия жильцов дома.

Сложность контроля за поступающими на расчетный счет управляющей организации денежными средствами и их расходованием, частое отсутствие оперативности в работе управляющих организаций, обширный штат сотрудников и непрозрачность финансовой деятельности управляющих организаций – вот только малая часть выделяемых недостатков управляющих организаций [8; 9].

Деятельность управляющих организаций нередко связана с нарушением жилищного, гражданского, административного, а порой и уголовного законодательства. Основной группой нарушений законодательства являются нарушения условий и нормативов содержания жилых домов, обеспечения населения коммунальными услугами, санитарно-эпидемиологических требований, а также мошенничества и самоуправства. Проблемным является и вопрос управления жилыми домами, в которых проживают дети-сироты [10. С. 56].

На данный момент в г. Ростове-на-Дону свою деятельность осуществляют 388 управляющих организаций. Государственной жилищной инспекцией Ростовской области ведется анализ работы управляющих организаций Ростовской области. По результатам анализа ежеквартально составляется рейтинг управляющих организаций, в котором участвуют только управляющие организации, имеющие в управлении многоквартирные

дома, сведения о которых содержатся в реестре лицензий Ростовской области. На момент 5 февраля 2017 года рейтинг имеет следующий вид.



Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации от 21.07.2014 №11-ФКЗ. СПС Консультант Плюс.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2014 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016). СПС Консультант Плюс.
3. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». СПС Консультант Плюс.
4. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об обществах с ограниченной ответственностью» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). СПС Консультант Плюс.
5. Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об акционерных обществах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). СПС Консультант Плюс.
6. Федеральный закон от 08.05.1996 № 41-ФЗ (ред. от 30.11.2011) «О производственных кооперативах». СПС Консультант Плюс.
7. Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ (ред. от 28.12.2016) «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). СПС Консультант Плюс.
8. Об управлении многоквартирным домом [Электронный ресурс] <http://40.rospotrebnadzor.ru/directions/prava/100005/> (Дата обращения: 05.02.2017)
9. Жилищные управляющие компании: обязанности, ответственность [Электронный ресурс] <http://www.mibs-vlz.ru/pravovoy-ugolok/zhilischnie-upravlyaiuschie-kompanii-obyazannosti-otvetstvennost> (Дата обращения: 05.02.2017).
10. Бондаренко О.В., Кулик Т.Ю. Практические проблемы обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (на примере зерноградского района Ростовской области) // Интеллектуальные ресурсы - региональному развитию. 2015. № 1-5. С. 55-59.

