На правах рукописи

ИБАТУЛЛИНА РОЗА ЗАКИРОВНА

Гражданско-правовой режим управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах

Специальность 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Казань - 2007

Работа выполнена на кафедре гражданского и предпринимательского права Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Казанский государственный университет им. В.И. Ульянова-Ленина»

Научный руководитель	кандидат юридических наук, доцент **Челышев Михаил Юрьевич**
Официальные оппоненты:	доктор юридических наук, профессор **Хохлов Вадим Аркадьевич**
	кандидат юридических наук, старший преподаватель **Давыдова Гузель Наилевна**
Ведущая организация	**Российская правовая академия Министерства юстиции РФ**

Защита диссертации состоится 27 сентября 2007 г. в 13 ч. 00 мин. на заседании диссертационного совета Д 212.081.13 при Казанском государственном университете по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18, ауд. 324.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан 27 августа 2007 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат юридических наук, доцент А.Р. Каюмова

I. Общая характеристика диссертационной работы

Актуальность темы диссертационного исследования. Огромную роль в жизни каждого человека играет наличие «собственных» вещей, т.е. принадлежащих субъекту, как правило, на праве собственности. Подобное явление обусловлено тем, что в целом право собственности дает осознание принадлежности конкретной вещи определенному субъекту.

Также стоит отметить, что невозможно представить себе нормальные экономические отношения без таких важнейших составляющих, как деньги либо недвижимое имущество. Последнее является объектом особо пристального внимания со стороны самых различных хозяйствующих субъектов (имеются в виду субъекты экономических отношений). Недвижимое имущество – это гарант экономической стабильности, оно относится к таким ценностям, потребность в которых всегда испытывали и, очевидно, будут испытывать люди.

Наиболее полно использовать недвижимое имущество по своему усмотрению можно (тем самым достигая определенные желаемые цели), только обладая таким наиважнейшим вещным правом на данное недвижимое имущество, как право собственности. Именно поэтому вопросы, связанные с недвижимостью, в особенности при установлении на него права собственности и его осуществлении, являются всегда актуальными, возникающими на практике и рассматриваемыми в теории гражданского права.

Сложность и важность урегулирования общественных отношений, складывающихся в связи с возникновением права собственности на недвижимое имущество, возрастает многократно в случае, когда на единый неделимый объект возникает право собственности одновременно у нескольких субъектов. На практике одним из наиболее частых случаев возникновения права общей собственности на недвижимое имущество является возникновение права общей собственности на недвижимое имущество в многоквартирных домах.

Большинство населения городов Российской Федерации проживает именно в многоквартирных домах. Как правило, в данном случае сособственников гораздо больше двух, что ведет к возникновению большего разнообразия интересов в отношении их общего недвижимого имущества.

С учетом проводимой политики государства, направленной на передачу жилищного фонда, находящегося в публичной собственности, в частную собственность, у собственников жилых помещений в данном случае неизбежно появляется необходимость организации совместного проживания таким образом, чтобы обеспечить комфортные условия для этого, а также чтобы не допустить преждевременного ухудшения жилищного фонда в целом. При этом велика вероятность возникновения определенного конфликта интересов сособственников.

Разрешение подобных проблем становится возможным при тщательной регламентации, планировании управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах и должной организации осуществления управленческих функций.

Однако существующая отечественная юридическая практика в исследуемой области отчетливо демонстрирует недостатки, имеющиеся в данной сфере,

и указывает на необходимость совершенствования правового режима управления в многоквартирных домах. Как следствие известной нерешенности этого вопроса является возникновение проблем на практике, например в отношениях между жильцами многоквартирных домов и управляющими компаниями по поводу установления дополнительных платежей, неосуществления капитального и текущего ремонта в многоквартирных домах и т.д.

В связи с этим, поскольку наибольшую важность и практическую значимость имеет регулирование отношений жильцов – собственников помещений в многоквартирных домах и субъектов, осуществляющих управление общим недвижимым имуществом в них, представляется важным в первую очередь исследовать гражданско-правовой режим указанной правовой категории, не затрагивая ее публично-правовую составляющую, а именно взаимоотношения государства с жильцами многоквартирных домов.

Таким образом, принимая во внимание все вышеизложенное, следует отметить, что проблематика управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах актуальна и требует своего разрешения.

Степень научной разработанности темы диссертационного исследования. Вопросы, касающиеся правового регулирования отношений общей собственности, а также правового режима недвижимого имущества, всегда обсуждались в цивилистической науке. Среди дореволюционных исследователей, уделявших внимание указанным вопросам, следующие ученые: К.Н. Анненков, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, В.И. Синайский, Г.Ф. Шершеневич и др.

К правоведам, исследовавшим правовой режим общей собственности и недвижимого имущества в советский и современный периоды развития российской правовой науки, относятся А.В. Венедиктов, Б.М. Гонгало, И.А. Дроздов, А.А. Ерошенко, С.А. Зинченко, О.С. Иоффе, П.В. Крашенинников, М.Г. Масевич, В.Ф. Маслов, Н.Н. Мисник, В.П. Мозолин, Н.Н. Пахомова, М.В. Самойлова, П.И. Седугин, А.П. Сергеев, К.И. Скловский, В.Р. Скрипко, Е.А. Суханов, Е.В. Татаринцев, Ю.К. Толстой, Н.К. Толчеев, Р.О. Халфина, А.М. Эрделевский и др.

Существуют и специальные монографические исследования в области права общей собственности. Это труды Р.П. Мананковой, М.Г. Марковой, Л.М. Минкиной, П.Н. Тютюника, М.К. Умуркулова, В.А. Фогеля, А.П. Фокова, К.Б. Ярошенко и др.

Таким образом, необходимо подчеркнуть, что вопросам права собственности, отдельным правомочиям собственника, праву общей собственности, вопросам, связанным с недвижимым имуществом, посвящено много научных работ. Однако проблематика управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах специально не исследовалась. В теории отечественной цивилистики вопросы, связанные с управлением, рассматривались достаточно узко, как правило, в их связи с правомочиями собственника. На практике же, как отмечалось выше (имеется в виду актуальность темы), основные проблемы, связанные с управлением общим недвижимым имуществом, возникают именно в сфере организации управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

Стоит отметить, что, хотя категория «управление» - традиционный элемент понятийного аппарата публичных отраслей права, она носит все-таки межотраслевой характер, в силу чего широко применяется, в частности, и в гражданском, земельном, семейном праве и т.д.

Так, один только Гражданский кодекс Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) насчитывает 269 упоминаний категории «управление». При этом ГК РФ, например, применяет термин «управление» применительно к какому-либо имуществу (ст.ст. 37, 38), применительно к деятельности, делам юридического лица (ст.ст. 53, 57, 71, 84), к самому юридическому лицу (ст.ст. 118, 122), при обозначении одного из видов вещного права - права оперативного управления (ст.ст. 48, 115, 216, гл. 19), в институте доверительного управления имуществом (ст. 209, гл. 53), а также использует термин «услуга по управлению» (§ 3 гл. 34). То есть в большинстве случаев ГК РФ использует категорию «управление» как категорию вещного права, так или иначе - применительно к имуществу, имущественным правам. Это свидетельствует о том, что правовой режим управления с точки зрения гражданского права затрагивает имущественную, частную сторону общественных отношений, содержит в себе экономическую составляющую.

Между тем, несмотря на достаточно активное употребление законодателем в области гражданского права указанной категории, комплексного исследования категории «управление» с цивилистических позиций не проводилось.

Таким образом, необходимо подчеркнуть, что в частноправовых науках, в том числе и в гражданском праве, четкое понимание категории «управление» не выработано вообще, и применительно к многоквартирным домам, в частности, специального комплексного исследования данной проблематики не осуществлялось, что позволяет сформулировать следующие цели и задачи исследования.

Цель и задачи диссертационного исследования. Целью данного исследования является осуществление комплексного анализа гражданско-правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

Обозначенная цель предполагает решение следующих задач:

Во-первых, проанализировать понятие общей собственности и права общей собственности в юридической науке в целом.

Во-вторых, выявить особенности правового режима недвижимого имущества, являющегося общей собственностью.

В-третьих, исследовать понятие общего недвижимого имущества в многоквартирных домах.

В-четвертых, изучить понятие правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

В-пятых, рассмотреть структуру правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

В-шестых, исследовать нормативное закрепление и особенности реализации таких правовых способов управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, как товарищества собственников жилья и управляющие организации.

Объектом диссертационного исследования являются общественные отношения, складывающиеся между сособственниками при организации и осуществлении ими управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

Предметом диссертационного исследования являются нормы гражданского и жилищного права, закрепленные в соответствующих нормативных правовых актах, и регулирование ими общественных отношений, являющихся объектом исследования.

Методологическую основу диссертационного исследования составили: общенаучный метод - диалектический, кроме того, иные современные частнонаучные методы познания, такие как сравнительно-правовой, формально-логический, системно-аналитический методы, межотраслевой метод исследования, исторический, описательный методы и др.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили труды таких дореволюционных исследователей, как К.Н. Анненков, Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, И.А. Покровский, В.И. Синайский, Г.Ф. Шершеневич и др., советских и российских ученых - М.И. Брагинского, А.В. Венедиктова, Б.М. Гонгало, И.А. Дроздова, А.А. Ерошенко, С.А. Зинченко, О.С. Иоффе, В.П. Камышанского, П.В. Крашенинникова, Р.П. Мананковой, М.Г. Марковой, М.Г. Масевич, В.Ф. Маслова, Н.Н. Мисника, В.П. Мозолина, Н.Н. Пахомовой, Д. Потяркина, М.В. Самойловой, Н.А. Саякбаева, П.И. Седугина, А.П. Сергеева, О.Ю. Скворцова, К.И. Скловского, В.Р. Скрипко, Е.А. Суханова, Е.В. Татаринцева, Ю.К. Толстого, Н.К. Толчеева, П.Н. Тютюника, М.К. Умуркулова, В.А. Фогеля, А.П. Фокова, Р.О. Халфиной, М.Ю. Челышева, А.Е. Черноморца, А.М. Эрделевского, К.Б. Ярошенко и др., а также труды иностранных ученых - М. Бартошека, Я. Лазара, У. Матеи, Р. Пайпса.

Нормативную и эмпирическую основу диссертационного исследования в контексте поставленных цели и задач составили действующее российское законодательство, нормативные акты дореволюционного и советского периодов, опубликованная судебная практика советских и российских судов высших инстанций - Верховного суда РСФСР, Верховного суда СССР, Верховного суда Российской Федерации, Высшего арбитражного суда Российской Федерации, неопубликованная судебная практика Федеральных арбитражных судов Волго-Вятского, Московского, Поволжского и Уральского округов, а также локальные акты некоторых товариществ собственников жилья г. Казани (ТСЖ «Дом № 86 по ул. Островского», ТСЖ «Щапова, 23», ТСЖ «Жуковское», ТСЖ «Истма»).

Научная новизна диссертационного исследования состоит в том, что впервые проведено комплексное исследование гражданско-правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах. Выявлена гражданско-правовая природа категории «управление» и обозначены цели управления общим недвижимым имуществом. Категория «управление» соотнесена с тремя традиционными правомочиями собственника, исходя из того, что на практике при осуществлении управления общим недвижимым имуществом собственники одновременно реализуют не только определенный объем своих прав, но и исполняют обязанности.

Кроме того, сформулировано понятие гражданско-правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах. Рассмотрены закрепленные в рамках этого режима гражданско-правовые формы управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах на основе характера природы прав и обязанностей субъекта, организующего и осуществляющего подобное управление - вещно-правовая и обязательственно-правовая формы. Указанные формы подразделены на гражданско-правовые виды управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, которые находят свое выражение в конкретных гражданско-правовых способах данного управления.

Научная новизна диссертационного исследования также выражается и конкретизируется в следующих **выводах, выносимых на защиту**:

1. Выявлена гражданско-правовая природа категории «управление», которая заключается в том, что управление представляет собой организацию осуществления субъективных гражданских прав и исполнения субъективных гражданских обязанностей. Данная категория позволяет отразить в науке гражданского права существующую на практике взаимосвязь прав собственника и его обязанностей при осуществлении им управления своим имуществом.

2. Предложены авторские аргументы в поддержку позиции ряда ученых-правоведов о том, что управление не является отдельным правомочием собственника. Управление, помимо того, что представляет собой отдельное проявление правомочий, включает в себя ряд обязанностей, возлагаемых на него, в частности обязанность по содержанию имущества в надлежащем состоянии, обязанность внесения различных платежей. Управление собственником своим имуществом - собирательная гражданско-правовая категория, состоящая из способа реализации правомочий, формы их реализации, а также способа исполнения определенных обязанностей, возлагаемых на собственника.

3. Выделены взаимодополняющие цели управления общим недвижимым имуществом: экономическая и правовая. Экономической целью подобного управления является достижение желаемого экономического эффекта (сохранение и поддержание недвижимого имущества в должном состоянии, в ряде случаев - извлечение прибыли от общего недвижимого имущества, распределение этой прибыли). Правовым выражением данной цели (правовой целью управления общим недвижимым имуществом) является создание и использование нормативно закрепленных правовых инструментов в рамках специальной юридической процедуры, направленных на устранение конфликта интересов сособственников и обеспечение эффективности реализации их правомочий.

4. Гражданско-правовой режим управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах определен как система гражданско-правовых норм, при помощи которых на основе принципа единства и дифференциации закрепляются правила: 1) об общем недвижимом имуществе, являющемся объектом данного управления; 2) о правовых средствах данного управления, образующих основу его механизма.

5. Выявлена закрепленная в гражданско-правовых нормах структура управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах. Данное управление может осуществляться в двух гражданско-правовых формах, зависящих от природы прав и обязанностей субъекта, осуществляющего подобное управление: вещно-правовой и обязательственно-правовой формах. Данные формы подразделяются на гражданско-правовые виды управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, которые, в свою очередь, конкретизируются при помощи различных правовых инструментов (заключение гражданско-правового договора, создание юридического лица и т.д.), что находит отражение в гражданско-правовых способах управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

6. Вещно-правовая форма управления выражается в виде непосредственного управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, осуществляемого на основании правовых норм. При этом сособственники, как правило, устно оговаривают между собой практическую реализацию управленческих полномочий применительно к общему недвижимому имуществу с последующим письменным закреплением данного решения в протоколе общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме либо осуществляют подобное управление конклюдентно. Гражданско-правовым способом выражения данного вида управления является непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме (ч. 1 п. 2 ст. 161 ЖК РФ) путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44 ЖК РФ) либо проведения заочного голосования (ст. 47 ЖК РФ).

7. Обязательственно-правовая форма управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах может быть выражена при помощи гражданско-правовых видов и выделяемых в рамках данных видов способов: управление на основании договоров (например, договора на управление), на основании иных сделок (например, при помощи выдачи доверенности) и на основании иных юридически значимых действий (создание юридического лица, например товарищества собственников жилья, раздел VI ЖК РФ).

8. Разработаны классификации гражданско-правовых способов управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, образующихся в рамках указанных видов. Предложены следующие классификации: в зависимости от правовых оснований возникновения можно выделить договорные и внедоговорные способы управления общим недвижимым имуществом; в зависимости от количества лиц, уполномоченных управлять общим недвижимым имуществом, гражданско-правовые способы управления общим недвижимым имуществом делятся на две группы - единоличное управление и коллегиальное управление; в зависимости от отношения лица, осуществляющего подобное управление, к собственности - объекту управления, выделяются внутреннее и внешнее управление.

9. С позиций гражданско-правовой природы управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах выделены типы управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, обосновывается целесообразность их существования:

- прямое (непосредственное) коллективное управление (сособственники самостоятельно осуществляют свои права и обязанности в отношении общего имущества, своими усилиями выполняют все управленческие действия);

- косвенное (опосредованное) управление (каждый сособственник сохраняет полностью весь объем своих прав и обязанностей, однако общим решением сособственников выбирается лицо (или несколько лиц) из их числа, уполномоченных действовать и представлять интересы от имени других. При этом, по сути, создается юридическая фикция одного хозяина);

- «стороннее» управление (организацию осуществления принадлежащих сособственникам прав и обязанностей они делегируют надлежащим образом выбранному им лицу, как правило, профессиональному менеджеру, управленцу).

10. Практическим инструментом устранения возможного конфликта интересов сособственников, т.е. достижения правовой цели управления общим недвижимым имуществом, является предложенная методика выбора наиболее оптимального правового способа управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

Данная методика позволит упростить выбор сособственниками правовой формы управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах и состоит из нескольких этапов (действий):

1) выявление круга лиц, являющихся сособственниками и состава недвижимого имущества, принадлежащего им на праве общей собственности;

2) определение цели управления общим недвижимым имуществом;

3) объективная оценка возможностей каждого из сособственников своими силами организовать управление подобным имуществом;

4) при невозможности реализации предыдущего этапа - мониторинг субъектов, профессионально занимающихся управлением данным видом имущества;

5) непосредственный выбор гражданско-правового способа управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

11. В целях оптимизации юридических процедур защиты участников общей собственности в многоквартирном доме обосновывается положение, согласно которому возможно объединить функции двух юридических лиц (в данном случае - товарищества собственников жилья и общественного объединения потребителей) в одном юридическом лице при помощи законодательного закрепления права товариществ собственников жилья на осуществление ими функций общественных объединений потребителей.

Реализуется данное право через локальные нормы, закрепленные в уставе товарищества собственников жилья, о выполнении им функций общественного объединения потребителей. При этом необходимо обязательно предусмотреть правило о том, что в данном случае товарищество собственников жилья включает в себя как общественное объединение потребителей только жильцов данного дома, проживающих на любом законном основании вне зависимости от того, кто является собственником жилого помещения и представляет их интересы.

12. Доказывается необходимость существования законодательно закрепленной презумпции членства каждого собственника помещений многоквартирного дома в создаваемом товариществе собственников жилья с правом последующего выхода из него. Предлагаемая отраслевая презумпция является правовым инструментом, не допускающим нарушения Конституции РФ, а именно ст. 30, поскольку в данном случае не происходит принуждения к вступлению в товарищество собственников жилья или пребыванию в нем.

13. В целях обеспечения правовой охраны прав участников общей собственности в ходе осуществления управления общим недвижимым имуществом диссертантом внесены соответствующие рекомендации в рамках концепции совершенствования гражданского и жилищного законодательства:

1). В целях избежания двойственного понимания возможной реализации прав товариществ собственников жилья как общественного объединения потребителей представляется целесообразным закрепить данную возможность в законе, а именно дополнив ст. 137 ЖК РФ новым пунктом 3 следующего содержания, изменив нумерацию существующих пунктов 3 и 4 соответственно на 4 и 5:

«3. Товарищество собственников жилья вправе представлять интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья, в качестве общественного объединения потребителей в порядке, предусмотренном федеральным законодательством, при закреплении данного полномочия в уставе товарищества.

Дополнительной регистрации общественного объединения потребителей в данном случае не требуется».

2). В целях устранения противоречий между п. 2 ст. 247 ГК РФ и ч. 1 п. 4 ст. 37 ЖК РФ представляется необходимым дополнить п. 2 ст. 247 ГК РФ, закрепляющий, что «участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации», фразой следующего содержания: «Если иное не предусмотрено законом, …».

Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что проведен комплексный анализ гражданско-правовых основ управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, сформулированы некоторые положения и определения, которые могут способствовать дальнейшей научно-теоретической разработке проблем осуществления управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, а также могут быть использованы в целях совершенствования законодательства, на практике, в частности при организации и осуществлении управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах и в учебном процессе, например при преподавании курсов гражданского или жилищного права.

Апробация результатов диссертационного исследования. Диссертация выполнена на кафедре гражданского и предпринимательского права юридического факультета Казанского государственного университета, где проведено ее

рецензирование и обсуждение. Диссертационное исследование освещалось и обсуждалось в рамках теоретических семинаров кафедры гражданского и предпринимательского права КГУ. Также во время написания диссертации автор работала в качестве председателя товарищества собственников жилья, на практике изучая и решая проблемы управления общим недвижимым имуществом в многоквартирном доме. Основные положения и выводы работы отражены в опубликованных статьях диссертанта, в материалах и выступлениях конференций.

Структура работы обусловлена целью и задачами диссертационного исследования. В соответствии с ними диссертация состоит из введения, трех глав, включающих восемь параграфов, заключения и списка использованной литературы.

II. Основное содержание диссертации

Во введении обосновывается актуальность темы исследования, исследуется степень ее научной разработанности, определяются цель и задачи, объект и предмет исследования, его методологическая и теоретическая, нормативная и эмпирическая основы, научная новизна исследования, формулируются положения, выносимые на защиту.

Первая глава «Правовой режим недвижимого имущества как объекта права общей собственности» включает в себя три параграфа, посвященных изучению понятия общей собственности и права общей собственности в юридической науке, анализу понятия и особенностей недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, а также права общей собственности на недвижимое имущество по российскому законодательству.

В первом параграфе «Понятие общей собственности и права общей собственности в юридической науке» автор подчеркивает, что на практике общая собственность возникает очень часто, но этот факт не всегда четко осознается сособственниками, что может привести к различным негативным последствиям, например, нереализация своего права на участие в управлении общим имуществом в многоквартирном доме.

Общая собственность оформляет отношения по принадлежности имущества (вещи) одновременно нескольким лицам - субъектам отношений собственности (сособственникам). Необходимо подчеркнуть, что общая собственность является разновидностью самостоятельного отношения собственности, заключающегося в одновременном присвоении конкретных материальных благ, в данном случае – объектов недвижимости, несколькими лицами. В данном случае каждый участник общей собственности остается самостоятельным собственником своего имущества, а относительно общего объекта правомочия собственника осуществляются сообща как принадлежащие одновременно нескольким лицам.

Анализируются различия понятий «общая собственность» и «право общей собственности». Общая собственность – это отношение принадлежности вещи двум или более субъектам с определением их долей или без, но с обязательным сохранением целостности вещи, ее неделимости. Право общей собственности

(в субъективном смысле) можно определить как право сособственника владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в пределах принадлежащей ему доли в этом имуществе. В объективном же смысле право общей собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенным лицам (участникам права общей собственности) и предусматривающих объем и содержание прав сособственника в отношении принадлежащей ему на праве общей собственности вещи, способы и пределы осуществления этих прав.

Отношения, складывающиеся по поводу права общей собственности, возникли в связи с объективными причинами, как-то: возникновение и дальнейшее развитие семейных отношений, а также совместное жительство и хозяйственная деятельность людей.

В результате исторического исследования института права общей собственности диссертантом предложена периодизация развития права общей собственности в истории российского государства. Выделены четыре периода: 1) «прото»-право общей собственности на имущество, возникшее фактически одновременно с возникновением российского государства (примерно с конца IX века н.э.); 2) юридическое закрепление и дальнейшее развитие права общей собственности (с XV - XVI вв. до начала XX века): право общей собственности выделяется в качестве вида права собственности, от данного права строго отделяется общинная и подворная (семейная) собственность; 3) советский период: закрепление существования видов права общей собственности – права общей совместной и права общей долевой собственности; существование отношений общей собственности между субъектами, представляющими различные формы собственности, не допускалось; 4) современный период (с момента принятия ГК РФ) – этап окончательного оформления права общей собственности: выделяются право общей совместной собственности и право общей долевой собственности.

Во втором параграфе «Понятие и особенности недвижимого имущества, являющегося общей собственностью» подчеркнуто, что в большинстве своем право общей собственности возникает в отношении недвижимого имущества.

Основной особенностью недвижимого имущества как объекта права общей собственности является сохранение им своего значения единого самостоятельного объекта гражданских прав даже при возникновении права общей собственности. Следовательно, представляются обоснованными мнения ряда авторов о том, что в случаях возникновения права общей собственности на недвижимость речь должна идти только о доле в праве, а не о праве на определенную долю этой недвижимой вещи.

В целях выявления особенностей правового режима недвижимого имущества, находящегося в общей собственности, проведен анализ понятия «правовой режим».

Слово «режим», бесспорно, характеризует установленный порядок чего-либо, однако по поводу понятия «правовой режим» в юридической науке сложились различные мнения. Так, под правовым режимом понимается «порядок регулирования, который выражен в комплексе правовых средств, характери-

зующих особое сочетание взаимодействующих между собой дозволений, запретов, а также позитивных обязываний и создающих особую направленность регулирования» (С.С. Алексеев); социальный режим некоторого объекта, закрепленный правовыми нормами и обеспеченный совокупностью юридических средств (В.Б. Исаков); специфика юридического регулирования определенной сферы общественных отношений с помощью различных юридических средств и способов (Р.К. Русинов); особый порядок правового регулирования (А.В. Малько, О.С. Родионов).

Диссертант поддерживает позицию ряда ученых, понимая под правовым режимом какого-либо объекта права систему правовых норм, закрепляющих правила, применяемые к данному объекту. В отношении недвижимого имущества под правовым режимом следует понимать систему правовых норм, при помощи которых закрепляются понятие, сущность, специфические черты недвижимого имущества как объекта различных прав.

Таким образом, правовой режим недвижимого имущества - это особое правовое регулирование, выраженное комплексом правовых норм, определяющих и регулирующих его сущность, понятие, специфические черты.

Охарактеризовав правовой режим недвижимого имущества, а также правовой режим недвижимого имущества, находящегося в общей собственности, диссертантом отмечено, что правовой режим недвижимого имущества, находящегося в общей собственности, обладает некоторыми характерными особенностями, в частности необходимость создания более четкой системы управления данным видом имущества с той целью, чтобы обеспечить реализацию законных прав всех сособственников, а также создания механизма контроля над осуществлением подобного управления; в многоквартирных домах - отсутствие необходимости отдельной государственной регистрации возникновения права общей собственности на общее недвижимое имущество жильцов; ограниченность возможности распоряжения долей на недвижимое имущество, являющегося общей собственностью (подобный запрет существует также применительно к коммунальным квартирам: запрещено осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире); а также некоторые процедурные особенности, в частности обязательное предоставление в регистрирующий орган документа, подтверждающего факт извещения продавцом доли в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

В **третьем параграфе «Право общей собственности на недвижимое имущество по российскому законодательству»** диссертантом осуществлен подробный анализ правовых норм, содержащихся в действующем российском законодательстве и посвященных регулированию права общей собственности, а также устанавливающих правовой режим недвижимого имущества, на которое возможно установление права общей собственности с целью совершенствования законодательства в данной сфере.

Основное нормативно-правовое регулирование при этом осуществляется правовыми нормами, закрепленными в главе 16 ГК РФ. Однако стоит отметить, что особо правовой режим общей собственности на недвижимое имущество ГК РФ не выделяет. Представляется, что данный правовой режим необходимо осуществлять с учетом положений ст.ст. 130, 133, глав 17 и 18 ГК РФ.

Помимо основного, законодательно закрепленного деления общей собственности на два вида - общую совместную и общую долевую собственность, предлагаются классификации общей собственности в зависимости от субъектов - участников общей собственности (общая собственность супругов, жильцов многоквартирного дома и т.д.) и в зависимости от объектов, на которые устанавливается общая собственность (общая собственность на жилые помещения, недвижимое имущество, земельные участки и т.д.).

Все нормативные акты Российской Федерации в зависимости от их значимости в регулировании отношений по поводу права общей собственности разделены на четыре блока. При этом отмечается, что первая часть ГК РФ находится вне данной классификации, поскольку устанавливает основные положения о праве собственности в целом и о праве общей собственности в частности.

Первый блок включает в себя нормативные правовые акты, которые регулируют правовой режим общей собственности на отдельные виды недвижимого имущества, в том числе правовой режим общего недвижимого имущества в многоквартирных домах (ЖК РФ, ГК РФ (часть 3), СК РФ). Второй блок состоит из законов, определяющих правовой режим иных категорий недвижимых объектов и лишь косвенно - возможность установления в отношении них общей собственности (это некоторые иные кодифицированные акты - Воздушный кодекс Российской Федерации, Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации; законы, например ФЗ от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и др.). Третий блок представляет собой совокупность законов, регулирующих отношения, возникающие по поводу права общей собственности, в частности ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Четвертый блок включает в себя все иные нормативно-правовые акты, включая подзаконные, так или иначе дополняющие нормы, закрепленные в законе либо иным образом затрагивающие право общей собственности на недвижимое имущество.

Во **второй главе исследования «Сущность правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах»** автор преследовал задачи определения понятия общего недвижимого имущества в многоквартирных домах, выяснения природы категории «управление», значения и роли данной категории в гражданском праве, определения понятия и структуры правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

В **первом параграфе «Понятие и состав общего недвижимого имущества в многоквартирных домах»** указывается на то, что одним из наиболее распространенных случаев возникновения права общей собственности на недвижимое имущество является возникновение права общей собственности на недвижимое имущество в многоквартирных домах. Поэтому возникает необходимость исследования не только понятия общего недвижимого имущества в

целом, но и общего недвижимого имущества в многоквартирных домах в частности.

Далее рассматривается ст. 36 ЖК РФ, согласно которой общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Установленный ст. 36 ЖК РФ перечень является открытым. Помещения могут считаться общим имуществом тогда, когда они соответствуют следующим критериям: они не должны являться частями квартир и должны быть предназначены для обслуживания более одного помещения в доме.

Далее подчеркивается, что доля каждого собственника - жильца многоквартирного дома - в общем недвижимом имуществе ни в коем случае не может быть реально выделена. Она может быть (и должна быть, в частности, в целях определения голоса при проведении общего собрания образованного в подобном многоквартирном доме товарищества собственников жилья) определена в качестве так называемой «идеальной доли». Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение (ч. 2 ст. 37 ЖК РФ).

Однако в данном случае возникает противоречие норм – положения, содержащегося в ч. 2 ст. 252 ГК РФ и п. 4 ст. 37 ЖК РФ. Часть 2 ст. 252 ГК РФ закрепляет право любого участника долевой собственности требовать выдела своей доли из общего имущества; однако п. 4 ст. 37 ЖК РФ гласит, что «собственник помещения в многоквартирном доме не вправе … осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме». Такой запрет вызван специфичностью указанной доли. Она в действительности не может быть отчуждена каким-либо образом, иными словами, собственник не вправе распорядиться ею.

В этой связи в целях устранения противоречий между п. 2 ст. 247 ГК РФ и ч. 1 п. 4 ст. 37 ЖК РФ представляется необходимым дополнить п. 2 ст. 247 ГК РФ, закрепляющий, что «участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации» фразой следующего содержания: «Если иное не предусмотрено законом, …».

Отмечается важное положение ЖК РФ, являющееся и своеобразной новеллой законодательства о наделении собственников помещений в многоквартирном доме правом на долю на земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, что позволит собственникам помещений использовать его в соответствии с интересами жильцов дома.

Во **втором параграфе «Правовой режим управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах как правовая категория»** автором в первую очередь подробно исследуется понятие категории «управление».

При анализе использования данного термина в юридической науке и в праве подчеркивается, что категория «управление» - это категория, которой традиционно оперируют публичные отрасли права. Однако при анализе норм ГК РФ обнаружена тенденция достаточно активного употребления ее законодателем, причем применительно к различным видам имущества, что может свидетельствовать о наличии у данной категории гражданско-правовой природы.

Путем дальнейшего осмысления и анализа выявлена гражданско-правовая природа категории «управление», которая заключается в организации осуществления субъективных гражданских прав и исполнения субъективных гражданских обязанностей. Необходимо также подчеркнуть, что категория «управление» в гражданском праве позволяет отразить в науке гражданского права существующую на практике взаимосвязь прав собственника и его обязанностей при осуществлении им управления своим имуществом.

Отмечается, что понятие «управление» включает в себя наличие цели по управлению конкретным объектом; осуществление определенных действий, а именно: оказание воздействия на объект управления; ответственность за деятельность по осуществлению управления; надлежаще оформленные полномочия.

Исследовав вопрос о соотношении права управления с иными правомочиями собственников – классической «триадой» правомочий, закрепленных в ГК РФ, подходы различных авторов, а также учитывая тот факт, что категория «управление» с точки зрения ее гражданско-правовой природы подразумевает не только непосредственное осуществление руководства собственником над каким-либо объектом, но и возложение на него обязанностей по уходу, содержанию данного объекта, диссертант предлагает авторский подход к соотношению категории «управление» с классическими правомочиями собственника.

Управление, помимо того, что представляет собой отдельное проявление правомочий, включает в себя ряд обязанностей, возлагаемых на него, в частности обязанность по содержанию имущества в надлежащем состоянии, обязанность внесения различных платежей. Управление собственником своим имуществом - собирательная гражданско-правовая категория, состоящая из способа реализации правомочий, формы их реализации, а также способа исполнения определенных обязанностей, возлагаемых на собственника.

Таким образом, определено, что управление собственником своим имуществом - собирательная гражданско-правовая категория, состоящая из способа реализации правомочий, формы их реализации, а также способа исполнения определенных обязанностей, возлагаемых на собственника.

Определив понятие управления в гражданско-правовом смысле, можно дать определение правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

Так, гражданско-правовой режим управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах определен как система гражданско-правовых норм, при помощи которых на основе принципа единства и дифференциации закрепляются правила: 1) об общем недвижимом имуществе, яв-

ляющемся объектом данного управления; 2) о правовых средствах данного управления, образующих основу его механизма.

Указанные гражданско-правовые нормы упорядочены и образуют структуру правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

В **третьем параграфе «Структура правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах»** отмечается, что при управлении общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах преследуются две взаимодополняющие цели управления общим недвижимым имуществом: экономическая и правовая. Подобная организация осуществления прав и исполнения обязанностей производится сособственниками с тем, чтобы наиболее оптимально осуществлять руководство данным имуществом, не умаляя прав ни одного из них.

Так, экономической целью подобного управления является достижение желаемого экономического эффекта (извлечение прибыли от общего недвижимого имущества, распределение этой прибыли, сохранение недвижимого имущества в должном состоянии). Правовым выражением данной цели (правовой целью подобного управления) является создание и использование нормативно закрепленных правовых инструментов в рамках специальной юридической процедуры. Совокупность этих инструментов должна быть направлена на обеспечение эффективности осуществления сособственниками своих правомочий, нивелирование конфликта интересов сособственников. Законодательно должно быть оформлено создание такого «набора» правовых инструментов, который стал бы эффективным правовым способом для устранения обозначенного конфликта.

В качестве практического инструмента устранения возможного конфликта интересов сособственников, т.е. достижения правовой цели управления общим недвижимым имуществом, предложена методика выбора наиболее оптимального правового способа управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

Данная методика состоит из нескольких этапов (действий):

1) выявление круга лиц, являющихся сособственниками, и состава недвижимого имущества, принадлежащего им на праве общей собственности;

2) определение цели управления общим недвижимым имуществом;

3) объективная оценка возможностей каждого из сособственников своими силами организовать управление подобным имуществом;

4) при невозможности реализации предыдущего этапа - мониторинг субъектов, профессионально занимающихся управлением данным видом имущества;

5) непосредственный выбор гражданско-правового способа управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

Разработана концепция градации управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, которая включает в себя выделение ее гражданско-правовых форм, видов и способов.

На основании правовой природы характера прав и обязанностей управляющего лица по отношению к управляемому имуществу можно выделить

вещно-правовую и обязательственно-правовую формы управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

Вещно-правовая форма управления выражается в виде непосредственного управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, осуществляемого на основании правовых норм. При этом сособственники, как правило, устно оговаривают между собой практическую реализацию управленческих полномочий применительно к общему недвижимому имуществу с последующим письменным закреплением данного решения в протоколе общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме либо осуществляют подобное управление конклюдентно. Гражданско-правовым способом выражения данного вида управления является непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме (ч. 1 п. 2 ст. 161 ЖК РФ) путем проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44 ЖК РФ) либо проведения заочного голосования (ст. 47 ЖК РФ).

Обязательственно-правовая форма управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах может быть выражена при помощи гражданско-правовых видов и выделяемых в рамках данных видов способах: управление на основании договоров, например договора на управление, на основании иных сделок, например, при помощи выдачи доверенности, и на основании иных юридически значимых действий (создание юридического лица, например товарищества собственников жилья, раздел VI ЖК РФ).

Разработаны классификации гражданско-правовых способов управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, образующихся в рамках указанных видов. Предложены следующие классификации: в зависимости от правовых оснований возникновения можно выделить договорные и внедоговорные способы управления общим недвижимым имуществом; в зависимости от количества лиц, уполномоченных управлять общим недвижимым имуществом, гражданско-правовые способы управления общим недвижимым имуществом делятся на две группы - единоличное управление и коллегиальное управление; в зависимости от отношения лица, осуществляющего подобное управление, к собственности (объекту управления), выделяются внутреннее и внешнее управление.

Кроме того, с точки зрения гражданско-правовой природы управления выделены следующие типы управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах:

- прямое (непосредственное) коллективное управление, когда собственники самостоятельно осуществляют свои права в отношении общего имущества, а также исполняют определенные обязанности; например непосредственное управление сособственниками общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах;

- косвенное (опосредованное) управление: общим решением сособственников выбирается лицо или несколько лиц, уполномоченных действовать от имени других сособственников и представлять их интересы, создание юридической фикции одного хозяина, например создание товарищества собственников жилья в многоквартирном доме;

- «стороннее» управление: организацию осуществления принадлежащих сособственникам прав и обязанностей они делегируют надлежащим образом выбранному им лицу. Гражданско-правовым способом выражения этого типа является заключение соответствующего договора, например, с управляющей организацией.

Глава третья - «Отдельные способы управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах: нормативное закрепление и особенности реализации» посвящена характеристике специфики правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах при помощи товарищества собственников жилья и при помощи управляющей организации.

В **параграфе первом «Управление общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах товариществом собственников жилья»** подчеркивается, что при любом варианте выбора способа управления общим недвижимым имуществом в многоквартирном доме первичной формой управления является общее собрание собственников в многоквартирном доме (ст.44 ЖК РФ). Это вызвано следующими причинами.

Для реализации правомочий сособственников в отношении их общего недвижимого имущества необходим четко урегулированный правом механизм упорядочивания их воль с целью устранения конфликта интересов, иными словами, необходим механизм согласования действий и желаний сособственников, механизм принятия ими общих решений. Такие общие решения, принятые единогласно или большинством голосов, «согласовывают» сформированную ими волю.

Наиболее наглядно необходимость создания и применение подобного правового механизма согласования воль можно наблюдать на примере управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, поскольку именно в этом случае возникает достаточно большое количество субъектов, обладающих правом общей долевой собственности на единое неделимое общее недвижимое имущество.

В целях управления общим недвижимым имуществом собственниками помещений в многоквартирных домах российским законодателем было предложено три варианта, предусмотренные п. 2 ст. 161 ЖК РФ, среди которых предусмотрено и создание товариществ собственников жилья (далее - ТСЖ).

ТСЖ приобретает статус юридического лица с момента его государственной регистрации. Решение об образовании ТСЖ принимается на общем собрании домовладельцев. На этом же собрании принимается Устав товарищества (п. 2 ст. 135 ЖК РФ). ТСЖ являются некоммерческими организациями, самостоятельной организационно-правовой формой юридических лиц.

Далее в работе обосновывается положение о том, что для представления интересов и защиты домовладельцев (на основании ст. 45 Закона РФ «О защите прав потребителей») как потребителей бытовых услуг совсем необязательно специально создавать (принимать соответствующие учредительные документы, регистрировать как юридическое лицо и т.п.) общественное объединение потребителей. В качестве такового в этих целях может действовать и ТСЖ при условии, что подобные его полномочия будут прописаны в уставе данного

ТСЖ. Также необходимо иметь в виду, что представлять интересы и осуществлять защиту в качестве общественного объединения потребителей ТСЖ может только своих членов – входящих в него домовладельцев.

Так, согласно Закону РФ «О защите прав потребителей», потребителем признается гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Являясь пользователями различного рода бытовых услуг, предоставляемых жилищно-коммунальными организациями, жильцы являются потребителями согласно вышеуказанному закону, и, соответственно, в случае нарушения своих потребительских прав каждый жилец вправе самостоятельно предпринимать определенные действия по их защите. Однако тем же законом (глава IV) предусмотрена государственная и общественная защита прав потребителей. В частности, ст. 45 Закона РФ «О защите прав потребителей» закрепляет право граждан объединяться на добровольной основе в общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы), которые осуществляют свою деятельность в соответствии с уставами указанных объединений (их ассоциаций, союзов) и законодательством РФ.

Для граждан Российской Федерации законодательно закреплено право создавать на добровольной основе общественные объединения для защиты общих интересов и достижения общих целей. Вместе с тем ст. 3 ФЗ от 19 мая 1995г. № 82-ФЗ «Об общественных объединениях» определено, что граждане имеют право создавать по своему выбору общественные объединения без предварительного разрешения органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также право вступать в такие общественные объединения на условиях соблюдения норм их уставов; создаваемые же гражданами общественные объединения могут регистрироваться в установленном законом порядке и приобретать права юридического лица либо функционировать без государственной регистрации и приобретения прав юридического лица.

Таким образом, все вышеизложенное позволяет сделать следующие выводы. Граждане-собственники жилых помещений могут создавать в целях управления и обеспечения эксплуатации общего недвижимого имущества в многоквартирных домах ТСЖ.

ТСЖ - некоммерческие организации, имеющие свой устав и зарегистрированные в установленном законом порядке. Они осуществляют деятельность, предусмотренную в уставе. Данная деятельность может включать в себя, в том числе, различные действия, отвечающие целям и задачам товарищества. Представляется, что в качестве подобной деятельности могут быть закреплены и полномочия, предусмотренные ст. 45 Закона РФ «О защите прав потребителей» (права общественных объединений потребителей), исходя из того факта, что жильцы в данном случае являются потребителями различного рода бытовых услуг.

Общественным объединением потребителей может выступать созданное для этих целей общественное объединение – некоммерческая организация, имеющая свой устав и зарегистрированная в установленном законом порядке.

Однако и ТСЖ являются некоммерческими организациями; по сути, они отвечают всем требованиям ФЗ от 19 мая 1995г. № 82-ФЗ «Об общественных объединениях» и могут осуществлять деятельность по представлению интересов своих членов – домовладельцев.

Таким образом, в целях оптимизации юридических процедур защиты участников общей собственности в многоквартирном доме возможно объединить функции двух юридических лиц (в данном случае - товарищества собственников жилья и общественного объединения потребителей) в одном юридическом лице при помощи законодательного закрепления права товариществ собственников жилья на осуществление ими функций общественных объединений потребителей.

Реализуется данное право через локальные нормы, закрепленные в уставе товарищества собственников жилья, о выполнении им функций общественного объединения потребителей. При этом необходимо обязательно предусмотреть правило о том, что в данном случае товарищество собственников жилья включает в себя как общественное объединение потребителей только жильцов данного дома, проживающих на любом законном основании вне зависимости от того, кто является собственником жилого помещения и представляет их интересы.

Однако в целях избежания двойственного понимания возможной реализации прав товариществ собственников жилья как общественного объединения потребителей представляется целесообразным закрепить данную возможность в законе, а именно дополнив ст. 137 ЖК РФ новым пунктом 3 следующего содержания, изменив нумерацию существующих пунктов 3 и 4 соответственно на 4 и 5:

«3. Товарищество собственников жилья вправе представлять интересы граждан, проживающих в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья в качестве общественного объединения потребителей в порядке, предусмотренном федеральным законодательством, при закреплении данного полномочия в уставе товарищества.

Дополнительной регистрации общественного объединения потребителей в данном случае не требуется».

Также доказывается необходимость существования законодательно закрепленной презумпции членства каждого собственника помещений многоквартирного дома в создаваемом товариществе собственников жилья с правом последующего выхода из него. Предлагаемая отраслевая презумпция является правовым инструментом, не допускающим нарушения Конституции РФ, а именно ст. 30, поскольку в данном случае не происходит принуждения к вступлению в товарищество собственников жилья или пребыванию в нем.

В параграфе втором «**Управление общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах управляющей организацией»** рассмотрен самый распространенный способ управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах в настоящее время - управление посредством управляющей организации.

Учитывая этот факт, необходимо отметить, что законодатель должен предусмотреть и закрепить многообразие форм управляющих организаций в целях

обеспечения свободы выбора субъекта, осуществляющего управление, собственниками жилых помещений в многоквартирных домах. Не урегулирован в действующем законодательстве РФ и вопрос об осуществлении контроля над подобными организациями, вопросы их ответственности.

На данный момент ЖК РФ не содержит отдельных положений об управляющих организациях. По сути, определена лишь основная цель и характер их деятельности. Также в ЖК РФ (ч. 1 п. 1 ст. 165) упоминается, что управляющие организации могут иметь различные организационно-правовые формы.

Таким образом, можно отметить, что вопросы, связанные с управлением общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах, на современном этапе регламентированы крайне скудно. Необходимо более детальное законодательное закрепление таких вопросов, в частности, как форма управляющей организации; вопрос ограничения количества создаваемых подобных организаций и законодательное определение пределов той платы, которую будут вынуждены отдавать собственники жилых помещений в многоквартирных домах управляющим организациям за оказание им услуг, перечисленных в ст. 162 ЖК РФ; также вопросы правоспособности подобных организаций. Например, должны ли они специализироваться только лишь на оказании подобных услуг. Представляется, что все-таки должны в целях соблюдения и защиты прав собственников жилых помещений.

Отмечается, что оформление передачи функций управления многоквартирным домом и общим недвижимым имуществом в многоквартирном доме, в частности, управляющей компании происходит на основании надлежащим образом оформленного договора на управление.

Договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией является публичным договором. Описание общего имущества в многоквартирном доме, согласно ЖК РФ, является частью договора на передачу многоквартирного дома в управление. Описание должно быть как можно более конкретизированным.

Также необходимо подчеркнуть, что поскольку в соответствии с ч. 4 ст. 162 ЖК РФ условия договора управления должны быть одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, то, если кто-либо из собственников и управляющая организация согласуют условия, отличные от тех, на которых до этого подписаны договоры с другими собственниками в том же доме, необходимо внесение изменений в ранее заключенные договоры управления.

В **«Заключении»** сформулированы основные выводы и предложения по совершенствованию гражданского законодательства в части совершенствования правового режима управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах.

По теме диссертационного исследования автором опубликованы следующие работы:

В изданиях, рекомендованных ВАК:

1. Файрузова, Р.З. Особенности недвижимого имущества, являющегося общей собственностью / Р.З. Файрузова // «Черные дыры» в российском законодательстве. – 2007. - № 4. - С. 153 - 154. (0,4 п.л.)

2. Файрузова, Р.З. Право общей собственности: характеристика законодательного регулирования / Р.З. Файрузова // Вестник Самарской государственной экономической академии – специальный выпуск: научно - теоретический журнал «Актуальные проблемы правоведения». - Самара, 2005. - № 1 (10). - С. 66 - 69. (0,4 п.л.)

В иных изданиях:

3. Файрузова, Р.З. Товарищества собственников жилья как общественные объединения потребителей / Р.З. Файрузова // Актуальные проблемы гражданского права и процесса. Сборник материалов Международной научно-практической конференции. – Казань: Каз. Гос. Ун-т, 2006. - С. 308 - 310. (0,2 п.л.)

4. Файрузова, Р.З. Некоторые правовые аспекты управления многоквартирными домами по новому Жилищному кодексу РФ / Р.З.Файрузова // Актуальные проблемы частноправового регулирования. Материалы Международной VI научной конференции молодых ученых. - Самара, 2006. - С. 273 - 275. (0,1 п.л.)

5. Файрузова, Р.З. Некоторые новеллы Жилищного кодекса Российской Федерации об осуществлении права общей собственности в многоквартирном доме / Р.З. Файрузова // Сборник аспирантских научных работ. Выпуск 7. Том 2 / Под ред. Р.М. Валеева. – Казань: Каз. Гос. Ун-т, 2006. - С. 180 - 185. (0,3 п.л.)

6. Файрузова, Р.З. Понятие и виды управления общим недвижимым имуществом / Р.З. Файрузова // Правовые основы развития современного общества: Материалы итоговой научной конференции слушателей и студентов Казанского юридического института МВД России. - Казань, 2006. - С. 97 - 99. (0,1 п.л.)

7. Файрузова, Р.З. Товарищества собственников жилья: новое в правовом регулировании / Р.З.Файрузова // Сборник аспирантских научных работ. Выпуск 6 / Под ред. Р.М. Валеева. – Казань : Каз. Гос. Ун-т, 2005. - С. 468 - 471. (0,3 п.л.)