

Министерство образования и науки Российской Федерации
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра гражданского права и процесса

КУКОВСКАЯ АНАСТАСИЯ СЕРГЕЕВНА

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ: СОВРЕМЕННЫЕ
ПРОБЛЕМЫ ПРАКТИКИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ**

АВТОРЕФЕРАТ ДИПЛОМНОЙ РАБОТЫ

студента 6 курса 613 группы
специальности 030501.65– «юриспруденция»
юридического факультета СГУ им. Н.Г.Чернышевского

Научный руководитель
канд. юрид. наук, доцент Потапенко Е.Г.

Зав.кафедрой гражданского права и процесса
канд. юрид. наук, доцент Е.Н. Тогузаева

Саратов 2016

Актуальность темы исследования заключается в том, что система жилищно-коммунального хозяйства, подвергаясь преобразованию, определяет особую роль и тенденцию развития механизмов, которые направлены на обеспечение в первую очередь, стабильности и рациональности функционирования этих преобразовательных процессов. Кроме того, данная система, вкуче со своими механизмами, направлена на преодоление барьеров, в роли которых выступают кризисные ситуации и коллизии законодательства, затрагивающие сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Помимо этого, в современных условиях существования сфер жилищно-коммунального хозяйства часто возникает множество острых вопросов, напрямую касающихся управлением жилым фондом. В частности, это относится к деятельности и функционированию товариществ собственников жилья.

Товарищества собственников жилья в процессе осуществления своей деятельности по управлению многоквартирными домами, и в ходе решения поставленных задач, сталкивается с проблемами, затрагивающие правоотношения между гражданами, органами государственной власти, муниципалитетом, а также организациями, способствующими деятельности ТСЖ, при этом являясь в некоторой степени «проводником» этих правоотношений.

В настоящее время, перед государством стоит задача, целями которой является разработка стратегии формирования развитой, современной инфраструктуры ЖКХ, включая в себя разработку плана по стабилизации её функционирования.

Исходя из того, что механизмы взаимодействия субъектов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, исследованы и проанализированы недостаточно, то зачастую возникает ситуация, когда разрешение вопросов управления жилым фондом принимаются, минуя стадию прогноза, относительно их реализации.

Со множеством проблем ТСЖ сталкивается и в своей внутренней деятельности касающейся, например, проведения общих собраний собственников, определения кворума, проведения голосований в очной и заочной формах, подсчетов голосов, принятия решений по тому или иному вопросу. Большое внимание стоит уделить и работе по взысканию с собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений задолженностей по оплате за коммунальные услуги.

Товарищество собственников жилья можно сравнительно охарактеризовать, как маленькое государство, обладающее определенной властью в рамках многоквартирного дома, имеющее свою структуру, права и обязанности, свой аппарат правления, и разрешающее задачи, направленные на содержание этого дома.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что в настоящее время очень важно правильно и рационально формировать рыночные механизмы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, методы управления организациями в сфере коммунального обслуживания, а также острой необходимостью регулирования системы рынка коммунальных услуг.

Проблемы, возникающие в сфере ЖКХ, в том числе и проблемы возникающие в процессе осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами часто становятся объектом научных исследований. По данной теме было разработано много научных работ, в числе которых труды кандидата экономических наук А.В. Ермишиной, доктора экономических наук, профессора С.А. Ершовой, доктора экономических наук, профессора А.Н. Ряховской и многих других.

Проблемы правового положения и деятельности товариществ собственников жилья подвергались исследованию такими авторами, как О.А. Городовой, И.А. Дроздовым, П.В. Крашенинниковым, В.Н. Литовкиным, Н.П. Масловым, М.Г. Пискуновой, Е.А. Сухановым, и др.

Теоретические основы данного исследования состоят из нормативно-правовых актов Российской Федерации: Конституции Российской Федерации, Жилищного Кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса

Российской Федерации, Налогового кодекса Российской Федерации, а также постановлений Правительства Российской Федерации, нормативно правовых актов исполнительных органов Российской Федерации. Кроме того, в качестве нормативной основы исследования были использованы международные правовые акты.

Эмпирическими основами в представленном исследовании послужили научные труды специалистов в области гражданского, жилищного, налогового законодательства, а также материалы правоприменительной практики федеральных органов исполнительной власти и материалы судебной практики.

Объектом исследования являются правовые отношения, складывающиеся в сфере жилищно-коммунального хозяйства и в сфере управления многоквартирными домами.

Практика реализации норм права в сфере ЖКХ, в свою очередь, является **предметом исследования.**

Главной целью проводимого исследования является выявление основных проблем функционирования товариществ собственников жилья и возможные пути их решения.

Задачами исследования являются:

- 1) рассмотрение теоретических основ создания и функционирования ТСЖ;
- 2) проведение анализа функционирования ТСЖ в Российской Федерации;
- 3) анализ проблем совершенствования управления жилищным фондом ТСЖ.

При раскрытии теоретических аспектов использовались общенаучные методы: сравнительный, структурно-функциональный; анализ и синтез, а также частные методические средства экономических разработок.

Работа состоит из введения, двух взаимосвязанных глав, разделенных на параграфы и заключения.

Основное содержание работы

Глава 1 выпускной работы посвящена исследованию понятия товарищества собственников жилья, включая общую характеристику статуса ТСЖ в Российской Федерации. Товарищество собственников жилья исследовано автором, как самостоятельный субъект правоотношений.

Товарищество собственников жилья является наиболее распространенной формой управления жилыми многоквартирными домами в Российской Федерации. Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья является весьма перспективной формой управления, так как позволяет собственникам помещений избежать необоснованных расходов, которые неизбежно будут заложены в договоры с управляющими организациями, а также эффективно контролировать использование финансовых средств, переданных ими товариществу собственников жилья.

Из проведенного исследования следует, что ТСЖ является юридическим лицом и некоммерческой организацией, и обладает рядом признаков:

1. возникает в результате волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме;
2. подлежит обязательной государственной регистрации в качестве юридического лица в организационно-правовой форме «товарищество собственников недвижимости»;
3. наличие своей внутренней обособленной структуры;
4. деятельность всех участников ТСЖ направлена на достижение единой цели;
5. правила налогообложения ТСЖ имеют свои индивидуальные особенности и специфику;
6. носит некоммерческий характер

Глава вторая выпускного исследования посвящена анализу проблем, с которыми ТСЖ приходится сталкиваться в своей практической деятельности. Учитывая особое место и роль, которую они занимают в системе ЖКХ, они были рассмотрены в отдельной главе работы. Анализ имеющихся в научной

литературе точек зрения позволил автору рассмотреть данные проблемы более подробно и предположить возможные пути их решения.

В числе основных проблем практики функционирования ТСЖ присутствуют:

1. вопросы защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирном доме при осуществлении деятельности ТСЖ;
2. проблемы финансово-правового характера, возникающие из-за недостатка самостоятельного опыта в управлении многоквартирными домами, а также из-за большого количества коллизий и пробелов в законодательстве Российской Федерации.

В работе проведен анализ законодательных актов, оказывающих влияние на правоотношения, возникающие в результате деятельности ТСЖ.

Во второй главе проведенного исследования автор предлагает разрешение некоторых вопросов, посредством введения зарубежного опыта, который в настоящий момент показывает положительные результаты, а также устранение пробелов и коллизий в законодательстве, путем проведения некоторых преобразований в сфере ЖКХ.

Кроме того, в работе сделан акцент на том, что в настоящее время система ЖКХ дестабилизирована и для её стабилизации необходимо незамедлительное принятие мер со стороны государства, в числе которых принятие новых законопроектов, которые бы смогли в полной мере обеспечить права собственников помещений в многоквартирном доме, права кредиторов и непосредственно права ТСЖ, а также более точное и конкретное определение товарищества, как субъекта правоотношений.

Говоря о дальнейшем прогнозе ТСЖ, как о форме управления многоквартирными домами, можно сделать вывод, что его статус в системе ЖКХ будет напрямую зависеть от принятых государством мер по стабилизации всей системы в целом.

Заключение выпускной квалификационной работы отражает основные выводы автора, которые были сделаны в ходе всего исследования.