



Серия «Деловая библиотека»

С.А. Лушкин, С.И. Федоров, А.В. Шанталей

**СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.
ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ
ЖИЛЬЯ**

Издание второе,
переработанное и дополненное

Москва
ЮСТИЦИНФОРМ
2007

УДК 332.87:349.44
ББК 65.441
Л87

Л87 **Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В.**
Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: ЗАО Юстицинформ, 2007. — 240 с.

ISBN 978-5-7205-0818-0

В книге рассматриваются все предусмотренные законом способы управления многоквартирным домом. Наиболее подробно анализируется самый эффективный, по мнению авторов, способ — управление товариществом собственников жилья. Авторы исследуют проблемы управления, вызванные объективными причинами, наличием пробелов и противоречий в действующем законодательстве, и дают рекомендации, помогающие юридически грамотно выйти из затруднительной ситуации при выборе способа управления домом.

Издание предназначено для широкого круга читателей, но в первую очередь оно адресовано собственникам помещений в многоквартирных жилых комплексах, которые заинтересованы в качественном обслуживании и эксплуатации своего дома.

УДК 332.87:349.44
ББК 65.441

ISBN 978-5-7205-0818-0 © ЗАО «Юридический Дом «Юстицинформ», 2007

ВВЕДЕНИЕ

Жилье — одно из основных благ и потребностей человека. И потому решение жилищной проблемы имеет первостепенное значение и для граждан, и для государства. Многие конституционные принципы в той или иной степени связаны с жильем.

Согласно ст. 40 Конституции России каждый имеет право на жилище. Конституционное установление о том, что никто не может быть произвольно лишен жилища, пересекается с принципом неприкосновенности собственности (ст. 35 Конституции). Все бо́льшая часть жилищного фонда в настоящее время переходит в частную собственность граждан.

В силу ст. 25 Конституции России жилище неприкосновенно. Этот принцип дополняет такой основополагающий конституционный принцип, как неприкосновенность частной жизни, личной и семейной тайны. Именно дом является для человека первым рубежом обеспечения неприкосновенности его частной жизни.

Право на жилище справедливо называют атрибутом цивилизации и цивилизованности¹. Действительно, сам объект этого права (квартира, комната, дом) должен изменяться в лучшую сторону. Комнату в бараке без санузла и воды тоже можно назвать жилищем, но не в цивилизованном смысле этого понятия. Существование нескольких семей в одной квартире, стесненность, низкие нормы обеспеченности жилой площадью на одного человека — эти реалии нашей жизни также не имеют никакого отношения к цивилизованному понятию «жилье».

Поэтому, как и во все времена, была и остается проблема обеспечения граждан жильем, и не простым жильем, а соответствующим современному уровню развития цивилизации.

В силу сложности и многогранности правовых отношений, связанных с обеспечением жильем, необходима государственная политика, направленная на реализацию этого конституционного принципа.

¹ См.: Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188 (постатейный). М.: Юстицинформ, 2005 // ИБД «КонсультантПлюс».

Принятые сокращения

АУП — административно-управленческий персонал
 БТИ — бюро технической инвентаризации
 ГК РФ — Гражданский кодекс Российской Федерации
 ДЕЗ — дирекция единого заказчика
 ЕГРП — Единый государственный реестр прав
 ЖК — жилищный кооператив
 ЖК РФ — жилищный кодекс Российской Федерации
 ЖСК — жилищно-строительный кооператив
 ЖЭК — жилищный эксплуатационный комитет
 ИБД — информационная база данных
 капремонт — капитальный ремонт
 РГ — Российская газета
 РЭУ — районное эксплуатационное управление
 СЗ РФ — Собрание законодательства Российской Федерации
 ТБО — твердые бытовые отходы
 ТСЖ — товарищество собственников жилья
 ФЗ — федеральный закон

Содержание

Введение	3
Глава 1. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации и право на жилище	5
Глава 2. Управление многоквартирным домом	20
§2.1. Выбор способа управления многоквартирным домом.....	20
§2.3. Способы управления многоквартирным домом	52
2.3.1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.....	53
2.3.2. Управление многоквартирным домом жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом	58
2.3.3. Управление многоквартирным домом управляющей организацией	65
2.3.4. Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья	76
Глава 3. Товарищество собственников жилья	79
§3.1. Юридический статус ТСЖ (создание, реорганизация, ликвидация)....	79
3.1.1. Создание ТСЖ.....	79
3.1.2. Реорганизация ТСЖ	101
3.1.3. Ликвидация ТСЖ	104
§3.2. Правовое положение членов ТСЖ и лиц, не вступивших в ТСЖ ...	108
§3.3. Органы управления ТСЖ	130
3.3.1. Общее собрание членов ТСЖ.....	131
3.3.2. Правление ТСЖ	150
3.3.3. Председатель правления ТСЖ.....	153
3.3.4. Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ	155
§3.4. Средства и имущество ТСЖ.....	157
§3.5. Хозяйственная деятельность ТСЖ.....	169
Глава 4. Рекомендации по Уставу ТСЖ.....	178
Заключение	185
Источники и литература	188
Приложение 1. Примерный проект Устава ТСЖ.....	199
Приложение 2. Жилищный кодекс Российской Федерации (извлечение)	215