**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**Кафедра «Всеобщая история и обществознание»**

**Курсовая работа**

**по дисциплине «Исследовательский практикум по общественным наукам»**

**на тему «Товарищество собственников жилья: анализ эффективности данного способа управления многоквартирными домами»**

**Направление подготовки: 44.03.05 Педагогическое образование**

**Профиль подготовки: История. Обществознание**

**Выполнил студент: Пахомова Валерия Дмитриевна**

**Группа: 18ИПО2**

**Руководитель: к.и.н., доцент Гаврилова Т.В.**

**Пенза, 2021 г.**

**Содержание**

Введение……………………………………………………………………………...3

Глава 1. Теоретические основы изучения ТСЖ……………………………......…7

# 1.1. Понятие и функции ТСЖ………….…………………………………………....7

# 1.2. Права и обязанности ТСЖ…………………………………….…..………..…10

1.3. Органы управления ТСЖ………........................................………………..….12

Глава 2. Преимущества и проблемы ТСЖ………………………………………..16

2.1. Преимущества ТСЖ…………...……………………………………. ………..16

2.2. Проблемы ТСЖ………………………………………………………………...18

Заключение…………………………………………………………….……………22

Список использованной литературы……………………………………………...24

Приложение Договор……………………………………………………………....27

**Введение**

Жилищный вопрос является в современных условиях одним из наиболее ключевых для большинства граждан. Одним из аспектов данного вопроса является проблема управления жилищным фондом. В частности, проблема управления многоквартирными домами.

В России существует несколько способов управления многоквартирными домами. Можно выделить следующие основные способы управления многоквартирными домами:

* товарищество собственников жилья;
* управляющая компания;
* непосредственное управление.

Проблема управления многоквартирными домами состоит в сложности выбора способа управления. Для того чтобы сделать выбор, необходимо знать уровень эффективности каждого способа управления многоквартирными домами.

В данной работе подробно будет исследоваться товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирными домами, так как этот способ является широко распространенным и в настоящее время он имеет большой потенциал для дальнейшего развития и распространения.

Данное исследование является актуальным в связи с тем, что оно направлено на исследование одной из ключевых проблем, затрагивающих интересы граждан в настоящее время.

Актуальность данной работы также заключается в том, что, не смотря на достаточное количество работ по изучению товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирными домами, а также его положительных и отрицательных сторон, не полностью остается решенным вопрос о том, насколько эффективен данный способ управления многоквартирными домами. В данном исследовании будут обобщены оценки эффективности товарищества собственников жилья.

Объект исследования – товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирными домами.

Предмет исследования – эффективность товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирными домами.

Цель работы: исследовать товарищество собственников жилья и его эффективность как способа управления многоквартирными домами.

Задачи исследования:

* исследовать понятие и функции ТСЖ;
* изучить права и обязанности ТСЖ;
* определить органы управления ТСЖ;
* выявить положительные и отрицательные стороны ТСЖ как способа управления многоквартирными домами;
* сделать вывод об эффективности ТСЖ как способа управления многоквартирными домами.

К основным источникам, используемым в работе, относятся Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», Постановление Правительства России от 06.05.2011 г. N 354 (О правилах предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам квартир и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах).

Жилищный кодекс РФ раскрывает понятие товарищества собственников жилья, определяет его функции, порядок образования и ликвидации, устанавливает права и обязанности ТСЖ, устанавливает органы управления ТСЖ, а также их компетенции.

Гражданский кодекс РФ устанавливает правовой статус ТСЖ как некоммерческой организации, а также регулирует правила оформления договоров между ТСЖ и ресурсоснабжающими компаниями и подрядными организациями.

Федеральный закон «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» содержит перечень документов, которые необходимы для регистрации ТСЖ, и определяет условия осуществления регистрации.

Постановление Правительства России от 06.05.2011 г. N 354 (О правилах предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам квартир и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах) содержит список правил, которые должно соблюдать ТСЖ при организации предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также перечень информации, которую должно предоставлять ТСЖ собственникам и нанимателям, и сроки её предоставления.

В данном исследовании основными использованными являются следующие работы: «Жилищное право» П.В. Крашенинникова, статья Валиева Ш.З. «Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития», статья Борисовой Е.И. «Практика работы товариществ собственников жилья в России».

В работе «Жилищное право» П.В. Крашенинникова на основе анализа Жилищного кодекса РФ и других нормативных источников раскрываются основные элементы изучения товарищества собственников жилья: раскрывается его определение, определяются органы управления, указывается порядок формирования и деятельности.

В статье Валиева Ш.З. «Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития» определяются основные проблемы функционирования товарищества собственников жилья. Эти проблемы детально раскрываются на основе конкретных примеров из практики. Также в работе автор рассуждает о дальнейших перспективах развития ТСЖ как способа управления многоквартирными домами.

Статья Борисовой Е.И. «Практика работы товариществ собственников жилья в России» позволяет, основываясь на практике выявить недостатки и достоинства ТСЖ как способа управления многоквартирными домами. В работе проведен анализ эффективности данного способа управления.

Для решения поставленных задач использовались следующие методы:

* метод анализа источников и литературы по представленной теме;
* метод анализа.

Выполненная работа состоит из введения, двух глав, первая из которых состоит из трех параграфов, а вторая из двух, заключения, списка использованной литературы и приложения.

**Глава 1. Теоретические основы изучения ТСЖ**

* 1. **Понятие и функции ТСЖ**

Для того чтобы обеспечить эксплуатацию многоквартирного дома, а также пользование квартирами и общим имуществом, собственники квартир создают товарищество собственников жилья, о чём указано в пункте 1 статьи 291 Гражданского кодекса РФ[[1]](#footnote-1).

Жилищный кодекс Российской Федерации в части 1 статьи 135 определяет товарищество собственников жилья как вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо собственников нескольких расположенных близко жилых домов (при условии, что данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома) для управления имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов [[2]](#footnote-2).

Исходя из данного определения, товарищество собственников жилья можно представить как объединение собственников помещений в многоквартирном доме или объединение собственников нескольких расположенных близко жилых домов, которые расположены на земельных участках, имеющих общую границу и общие сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. ТСЖ является одним из способов управления многоквартирными домами.

В Гражданском кодексе Российской Федерации в статье 291 отмечается, что ТСЖ является некоммерческой организацией, то есть ТСЖ не имеет своей целью получение прибыли[[3]](#footnote-3).

Проанализировав определение ТСЖ, можно выделить следующие функции, которые оно выполняет в отношении управления многоквартирными домами:

1. управление имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
2. обеспечение владения, пользования и распоряжения (в определенных законодательством границах) общим имуществом в многоквартирном доме;
3. осуществление деятельности по формированию, содержанию, обеспечению сохранности и увеличению численности имущества общего имущества собственников в многоквартирном доме;
4. предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме;
5. исполнение других видов работ, имеющих своей целью управление многоквартирным домом [[4]](#footnote-4).

В части 1 статьи 136 ЖК РФ указывается, что собственниками помещений в одном многоквартирном доме может быть создано только одно товарищество собственников жилья [[5]](#footnote-5). Для решения о создании товарищества собственников жилья проводится голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Для принятия решения о создании ТСЖ необходимо, чтобы за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

В части 3 статьи 136 отмечается, что государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. В части 1 статьи 13 Федерального Закона «О государственной регистрации юридических лиц и ИП» содержится перечень документов, которые требуются для процедуры регистрации ТСЖ. К ним относятся:

* протокол общего собрания жильцов дома, на котором большинством голосов принято решение о создании объединения;
* заявление по форме Р11001;
* устав товарищества в трёх экземплярах;
* квитанция об оплате государственной пошлины;
* информация о местонахождении дома [[6]](#footnote-6).

Регистрация ТСЖ совершается по адресу многоквартирного дома. Процедура регистрации выполняется в течение трех рабочих дней после подачи необходимых документов.

* 1. **Права и обязанности ТСЖ**

Для более детального рассмотрения деятельности ТСЖ как способа управления многоквартирными домами необходимо определить его права и обязанности.

На основании статьи 137 ЖК РФ можно выделить следующие права ТСЖ:

* право на заключение договора управления многоквартирным домом и другие обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
* право на определение бюджета (определение доходов и расходов) на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие определенные уставом товарищества цели;
* право на установление на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
* право на выполнение работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
* право на пользование предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;
* право на передачу по договору материальных и денежных средств лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;
* право на продажу и передачу во временное пользование, обмен имущества, принадлежащего товариществу.

Если собственники помещений в многоквартирном доме, не соблюдают свои обязанности по участию в общих расходах, то товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

Также ТСЖ имеет право на то, чтобы требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков, если собственники помещений в многоквартирном доме не выполняли свои обязательства по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

К обязанностям ТСЖ относятся:

* обеспечение выполнения требований Жилищного кодекса, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
* осуществление управления многоквартирным домом;
* выполнение обязательств по договору;
* обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
* обеспечение выполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
* обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
* принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
* представление законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, связанных с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
* ведение реестра членов товарищества и ежегодное направление копии этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации;
* представление в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений [заверенные](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_45537/#dst0) председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений [[7]](#footnote-7).
  1. **Органы управления ТСЖ**

Жилищный кодекс РФ в статье 144 определяет следующие органы управления ТСЖ:

* общее собрание членов товарищества;
* правление товарищества.

Высшим органом управления является общее собрание членов ТСЖ. Общее собрание членов ТСЖ выполняет работу по внесению изменений в устав товарищества или утверждению устава товарищества в новой редакции; по принятию решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначению ликвидационной комиссии, утверждению промежуточного и окончательного ликвидационных балансов. Также общее собрание членов ТСЖ избирает членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии товарищества и председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, а также определяет досрочное прекращение их полномочий.

К компетенции данного органа управления относятся:

* установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
* определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
* утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
* рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
* принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества;
* определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества [[8]](#footnote-8).

Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Для того чтобы общее собрание членов товарищества собственников жилья была правомочным, необходимо, чтобы на нем присутствовали члены товарищества или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Решение, для его принятия, должно быть установлено не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества.

Руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляет правление товарищества. Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества. Заседание правления товарищества собственников жилья созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества.

За финансовую деятельность многоквартирного дома отвечает ревизионная комиссия. Так, этот орган ТСЖ занимается тем, что проводит ревизии финансовой деятельности товарищества (делать он должен это не реже, чем один раз в год), по результатам проверки годовой финансовой отчетности товарищества приводит общему собранию членов ТСЖ заключение, осуществляет деятельность по сведению сметы доходов и расходов товарищества на текущий год, а также составляет финансовой отчёт о деятельности товарищества и размерах обязательных платежей и взносов для его членов.

**Итоги 1 главы**

Подводя итог 1 главы, стоит отметить, что товарищество собственников жилья представляет собой некоммерческую организацию, которая занимается управлением общим имуществом, принадлежащему многоквартирному дому. Товарищество собственников жилья выполняет определенные законодательством функции, имеет права и обязанности, а также законодательством определены его органы управления.

1. **Преимущества и проблемы ТСЖ**

**2.1. Преимущества ТСЖ**

ТСЖ является достаточно распространенной формой управления многоквартирным домами в Российской Федерации. Так, в статистике, определяющей количество организаций ЖКХ на 2018 год, указано, что в стране действуют 31000 товариществ собственников жилья. Для сравнения на тот же период в России действует 17300 управляющих компаний.

В Пензенской области на 2021 год действуют 201 товарищество собственников жилья. При это этом количество управляющих компаний в Пензенской области, действующих на данной момент, составляет 87. Распространение ТСЖ на территории Пензенской области в процентном соотношении на 2016 составляло 6,96%, но нужно учитывать, что осуществляется постоянный рост числа ТСЖ на территории региона.

Анализируя источники и литературу, посвященные товариществу собственников жилья как способа управления многоквартирными домами, можно выделить его основные достоинства. К достоинствам ТСЖ можно отнести то, что целью ТСЖ является обеспечение комфортного проживания граждан в многоквартирных домах, обеспечение права собственников на участие в жизни дома, то есть цели ТСЖ соответствуют интересам граждан, проживающих в доме [[9]](#footnote-9).

Собственники имеют возможность участвовать в определении схемы управления общим имуществом. Они имеют реальные возможности на влияние политики в управлении многоквартирным домом [[10]](#footnote-10). Жильцы имеют также возможность контроля над деятельностью управляющих органов.

Граждане имеют возможность участвовать в принятии решений по основным вопросам, касающимся управления общего имущества многоквартирного дома и его благоустройства. Они принимают коллективные решения по содержанию общего имущества, выполнению ремонтных работ и т.д.

Собственники лично заинтересованы в качестве исполнения договорных отношений с подрядчиками и качестве предоставляемых коммунальных услуг. контроль исполнения договорных отношений и качества предоставляемых услуг [[11]](#footnote-11). Также собственники, многоквартирные дома которых управляются ТСЖ, более сознательно и ответственно относятся к имуществу дома, так как понимают, что за ненадлежащее содержание этого имущества, необходимо платить им.

Все имеющие средства в фонде ТСЖ направляются на использование их в общих целях, на общие расходы, направленные на управление общим имуществом. Если остаются в фонде неизрасходованные средства, то они просто числятся на счете ТСЖ и в дальнейшем используются на содержание дома [[12]](#footnote-12).

Деятельность ТСЖ предоставляет возможность для увеличения стоимости имущества многоквартирного дома. Получается, что деятельность ТСЖ оказывает влияние не только на благоустроенность и улучшение качества проживания граждан, но и на рыночную стоимость квартир в доме.

Дома, которые управляются ТСЖ, имеют возможности на получение субсидий для проведения капитального ремонта. К средствам ТСЖ относятся и субсидии на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий [[13]](#footnote-13). Согласно ст. 165 ЖК РФ в целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления могут предоставлять товариществам собственников жилья бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов.

**2.3. Проблемы ТСЖ**

Не смотря на довольно большое количество преимуществ ТСЖ как способа управления многоквартирными домами, для анализа его эффективности необходимо выявить и его недостатки, проблемы, возникающие при данном способе управления.

Основными проблемами, характерными для ТСЖ как способа управления многоквартирными домами, по мнению Борисовой Е.И., являются:

* безынициативность собственников в участии управления многоквартирным домом;
* несовершенства, имеющиеся в законодательстве о ТСЖ;
* вмешательство органов власти;
* специфика берущегося под управление актива (домов) – высокий износ и смешанная структура собственности в пределах одного дома, неоднородность проживающих там собственников жилья [[14]](#footnote-14).

Сложность обстоит также в том, что данные проблемы могут быть в совокупности, связаны друг с другом.

Проблема безынициативности граждан в участии в управлении многоквартирным домом состоит в том, что при ТСЖ имеется риск того, что среди собственников не найдётся лиц, готовых заниматься работой в органах управления ТСЖ, обеспечением исполнения функций ТСЖ. Это может привести к неэффективности управления общим имуществом в доме, ухудшению условий проживания граждан.

Несовершенства законодательства о ТСЖ и его деятельности заключается в том, что существует противоречие между федеральным законодательством и муниципальным, а также между подзаконными правовыми актами, отсутствие на местном уровне средств для реализации заложенных в федеральных законах положений, низкое качество муниципальных правовых актов, несоответствие законов сложившимся договорным отношениям на рынке ЖК услуг. Эта проблема на практике может проявляться в сложности определения состава общей собственности и связанных с ее использованием доходов и расходов, в отсутствии закрепленных в Жилищном кодексе и реально действующих санкций в отношении уклоняющихся от платы за жилищно-коммунальные услуги и т.д [[15]](#footnote-15).

Также весомым недостатком законодательства является неопределенность прав собственности на подвалы и чердаки, по поводу которых зачастую возникают споры, так как они являются потенциальным источником получения выгоды.

Глазунов С.Н. говорит о том, что, не смотря на то, что регулирование рынков, безусловно, входит в задачи государства, однако чрезмерное вмешательство противоречит природе ТСЖ как института добровольной и осознанной самоорганизации людей и не дает реализоваться замыслу реформы [[16]](#footnote-16).

Специфика берущегося под управление актива как недостаток ТСЖ проявляется в том, что характеристики домов, которые ТСЖ может взять под управление, сожжет быть весьма неблагоприятной [[17]](#footnote-17). Афанасьева А.Н. отмечает, что изношенность жилищного фонда, смешанная структура собственности в домах и социально-экономическая неоднородность состава собственников создают дополнительные препятствия на пути их успешной работы [[18]](#footnote-18). Так, плохое физическое состояние домов увеличивает текущие издержки их содержания и не способствует найму добросовестных управляющих компаний.

Инициативы членов ТСЖ часто не находят помощи у местных властей. Принципы взаимодействия властей и товариществ собственников жилья необходимы для решения многих жилищных вопросов, но они недостаточно подробно изложены в законодательстве. Типичный пример – ситуация, когда проживающие в кондоминиуме граждане не платят взносы и обязательные счета за коммунальные услуги. В таком случае восстановление возможно только в суде. Однако принятие решения в судебном порядке занимает много времени, и накладные расходы затем оплачиваются законными участниками партнерства.

**Итоги 2 главы**

Подводя итог 2 главы, посвященной анализу преимуществ и недостатков ТСЖ, стоит отметить, что эффективность данного способа управления многоквартирными домами трудно оценить однозначно. ТСЖ предоставляет возможность гражданам участвовать в управлении многоквартирными домами, контролировать эту деятельность. В ходе работы были отмечены существенные достоинства данного способа управления, но при этом возможно возникновение и ряда проблем, которые могут угрожать нормальному осуществлению управления домом, при данном способе управления. Анализируя практику деятельности ТСЖ, можно сделать о том, что его эффективность зависит во многом от конкретного региона, конкретного дома и конкретных людей. Это проявляется в зависимости эффективности деятельности ТСЖ от законодательной базы региона, состояния дома и активности и инициативности граждан, проживающих в многоквартирном доме.

**Заключение**

Цель данного исследования, заключающаяся в исследовании товарищества собственников жилья и его эффективности как способа управления многоквартирными домами, была выполнена.

В ходе работы были выполнены следующие задачи:

* исследованы понятие и функции ТСЖ;
* изучены права и обязанности ТСЖ;
* определены органы управления ТСЖ;
* выявлены преимущества ТСЖ и проблемы ТСЖ как способа управления многоквартирными домами;
* сделан вывод об эффективности ТСЖ как способа управления многоквартирными домами.

Для решения поставленных задач были подобраны следующие методы исследования: метод анализа законодательных источников и литературы по представленной теме.

Товарищество собственников жилья представляет собой некоммерческую организацию, которая занимается управлением общим имуществом, принадлежащему многоквартирному дому. Товарищество собственников жилья выполняет определенные законодательством функции, имеет права и обязанности, а также законодательством определены его органы управления.

Подводя итог, стоит отметить, что эффективность данного способа управления многоквартирными домами трудно оценить однозначно. ТСЖ предоставляет возможность гражданам участвовать в управлении многоквартирными домами, контролировать эту деятельность. В ходе работы были отмечены существенные достоинства данного способа управления, но при этом возможно возникновение и ряда проблем, которые могут угрожать нормальному осуществлению управления домом, при данном способе управления.

Анализируя практику деятельности ТСЖ, можно сделать о том, что его эффективность зависит во многом от конкретного региона, конкретного дома и конкретных людей. Это проявляется в зависимости эффективности деятельности ТСЖ от законодательной базы региона, состояния дома и активности и инициативности граждан, проживающих в многоквартирном доме.

Материалы данной курсовой работы могут быть использованы как основа для дальнейшего исследования эффективности товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирными домами.

**Список использованных источников и литературы**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации [http://www/garant.ru] от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации [http://www/garant.ru] от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019)
3. Постановление Правительства РФ [http://www/garant.ru] от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (с изменениями и дополнениями)
4. Федеральный закон "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" [http://www/garant.ru] от 08.08.2001 N 129-ФЗ (последняя редакция)
5. Абрамова, О.С. Сравнительная оценка новых форм управления жилищным фондом / О.С. Абрамова // Власть и управление на Востоке России. − 2011. – № 2. − С. 12-24.
6. Агитаев, Е.В. Жилищная политика: возможности и финансирование / Е.В. Агитаев // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2013. – № 1. – С. 6\_11.
7. Акифьева, Л.В. Преимущества и недостатки различных форм управления многоквартирными домами / Л.В. Акифьева // Вестник НГИЭИ. − 2011. – № 4. − 37-49.
8. Акифьева, Л.В. Товарищество собственников жилья − одна из эффективных форм управления многоквартирным домом / Л.В. Акифьева // Вестник НГИЭИ. – 2011. − №8. – С. 87-96.
9. Афанасьева, А.Н. Проблемы собственности в товариществе собственников жилья и пути их разрешения / А.Н. Афанасьева // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2011. − № 3. – С. 33 -45.
10. Борисова, Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России / Е.И. Борисова // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2014. – № 3. − С. 177-200.
11. Валиев, Ш.З. Анализ проблем развития ТСЖ и стимулирование их создания / Ш.З. Валиев // УГУЭС. Наука. Образование. Экономика. Серия: экономика. − 2014. – №1. − С. 84-88.
12. Валиев, Ш.З. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития / Ш.З. Валиев // Вестник Томского государственного университета. Общенаучный периодический журнал. –2011. – № 5. − С. 146-152.
13. Гавриленко, И.Г., Седаков, Д.А. Роль товариществ собственников жилья в реализации целей государственной жилищной политики / И.Г. Гавриленко // Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия экономика. – 2017. − № 1. –32-37.
14. Галаева, А.А. ТСЖ как актуальная форма вовлечения собственников в управление многоквартирным домом / А.А. Галаева // Северо-Кавказский юридический вестник. − 2017. − № 7. − С. 16-27.
15. Глазунов, С.Н., Самошин, В.С. Жилищный вопрос в России: проблемы и перспективы / С.Н. Газунов . – М.: Издательство «Омега-Л», 2008. − 106 с.
16. Ермишина, А.В., Клименко, Л.В. В поисках эффективных собственников в многоквартирном доме / А.В. Ермишина // Экономическая социология. – 2010. − № 11. –С. 105-136.
17. Илющенко, А.С. Товарищество собственников жилья как институт управления многоквартирным домом / А.С. Илющенко // Известия Государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. – 2007. − № 8. – С. 87-94.
18. Кириченко, О.В., Накушнова, Е.В. Права и обязанности граждан-собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие / О.В. Кириченко. − М.: Юстининформ, 2019. – 636 с.
19. Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2020. − 259 с.
20. Маслей, С.Э. Отдельные аспекты организации и деятельности товарищества собственников жилья / С.Э. Маслей // Вестник Омского университета. Серия «Право». − 2012. – № 6. – С. 65-69.
21. Петрова, Ю.А. Отдельные проблемы правового регулирования управления многоквартирным домом и возможные пути их решения / Ю.А. Петорова // Вестник Московского университета МВД России. –2015. − №9. – С. 56-71.
22. Сысоева, Л.И. Развитие ТСЖ как перспективное направление преодоления кризиса в сфере ЖКХ / Л.И. Сысоева // Вестник Томского государственного университета. Экономика. − 2017. – № 3. − С.89-95.
23. Топоров, Д.А. Роль ТСЖ в управлении многоквартирными домами: новое в законодательстве / Д.А. Топоров // Проблемы в российском законодательстве. Юридический журнал. – 2018. − № 5. – С. 28-43.
24. Чередов, С.В. Система договорных отношений / С.В. Чередов // Управление многоквартирным домом − 2007. – № 9. − С. 26–30.
25. Яблоков, В.В. Современные формы управления многоквартирными домами / В.В. Яблоков // Вестник НГИЭИ. − 2011 г. – № 4. − С. 77-91.

**Приложение**

**Договор № управления, технического обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома** по адресу: г. Пенза, ул. Калинина, д.1 «20» апреля 2021 г.

Товарищество собственников жилья, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя Правления ТСЖ Кутузов И.В., действующего на основании Устава ТСЖ, и собственник жилого помещения – квартиры № 34 в многоквартирном доме по адресу: г. Пенза, ул.Калинина д.1 (далее по тексту – жилой дом), действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности Пахомова В.Д., именуемый(мая) в дальнейшем «Собственник», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом.

1. Цель Договора

2. Общие положения

3. Термины, используемые в Договоре

4. Предмет Договора

5. Права и обязанности Сторон

6. Цена договора и порядок расчетов

7. Ответственность Сторон

8. Особые условия

9. Форс-мажор

10. Срок действия Договора

11. Реквизиты Сторон

Председатель правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) [↑](#footnote-ref-1)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) [↑](#footnote-ref-3)
4. Крашенинников, П.В. Жилищное право. М. 2020. С. 2012. [↑](#footnote-ref-4)
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" от 08.08.2001 N 129-ФЗ (последняя редакция) [↑](#footnote-ref-6)
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) [↑](#footnote-ref-7)
8. Крашенинников, П.В. Жилищное право. М. 2020. 219 с. [↑](#footnote-ref-8)
9. Акифьева, Л.В. Преимущества и недостатки различных форм управления многоквартирными домами. Вестник НГИЭИ. 2011. № 4. С. 46. [↑](#footnote-ref-9)
10. Галаева, А.А. ТСЖ как актуальная форма вовлечения собственников в управление многоквартирным домом. Северо-Кавказский юридический вестник. 2017. № 7. С. 21. [↑](#footnote-ref-10)
11. Чередов, С.В. Система договорных отношений. Управление многоквартирным домом. 2007. № 9. С. 28. [↑](#footnote-ref-11)
12. Борисова, Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России. Вопросы государственного и муниципального управления. 2014. № 3. С. 186. [↑](#footnote-ref-12)
13. Борисова, Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России. Вопросы государственного и муниципального управления. 2014. № 3. С. 193. [↑](#footnote-ref-13)
14. Валиев, Ш.З. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития. Вестник Томского государственного университета. Общенаучный периодический журнал. 2011. № 5. С. 139. [↑](#footnote-ref-14)
15. Петрова, Ю.А. Отдельные проблемы правового регулирования управления многоквартирным домом и возможные пути их решения. Вестник Московского университета МВД России. 2015. №9. С. 63. [↑](#footnote-ref-15)
16. Глазунов, С.Н., Самошин, В.С. Жилищный вопрос в России: проблемы и перспективы. М. 2008. С. 75. [↑](#footnote-ref-16)
17. Валиев, Ш.З. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития. Вестник Томского государственного университета. Общенаучный периодический журнал. 2011. № 5. С. 147. [↑](#footnote-ref-17)
18. Афанасьева, А.Н. Проблемы собственности в товариществе собственников жилья и пути их разрешения. Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. 2011. № 3. С. 37. [↑](#footnote-ref-18)