

THE RUSSIAN ECONOMY AT THE PRESENT STAGE AND PROSPECTS OF ITS DEVELOPMENT

The article is devoted to the state of the Russian economy and prospects, scenarios of its development. We consider several such scenarios, with various justifications.

Key words: economic growth, scenarios of the future, prediction.

*© D. A. Panfilov , 2016

Panfilov Dmitry Arkad'evich – graduate student, chair of state and municipal management, Samara University

С.С. Рыбакова, А. А. Земскова*

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И МУНИЦИПАЛЬНЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ В СФЕРЕ ОРГАНИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В РФ (НА ПРИМЕРЕ Г.О. Самара).

Статья посвящена правовым основам и нормативным актам в сфере организации многоквартирных домов. Обозначаются задачи, функции деятельности товариществ собственников жилья, даётся обобщенный анализ деятельности и реализации нормативно-правовых актов на федеральном и региональном уровнях. Особое внимание уделяется процедуре регистрации товариществ собственников жилья, что помогает лучше изучить саму структуру и понять на сколько важно управление в МКД. Выделяется, что главным преимуществом товариществ собственников жилья является тот факт, что это организация самих жильцов, проживающих в многоквартирных домах, а это означает, что они действуют в своих интересах и заботятся о создании наилучших комфортных условий для проживания всех жильцов многоквартирного дома.

Ключевые слова: товариществ собственников жилья, многоквартирные дома, кондоминиум.

Как нам известно, в Конституции РФ упоминается о всех сферах жизнедеятельности человека. Что касается жилья, то ему уделяются ст. 25,

*© Рыбакова А.А. , 2016

Рыбакова Светлана Сергеевна – старший преподаватель кафедры государственного и муниципального управления Самарского университета

*© Земскова А.А., 2016

Земскова Алена Андреевна – бакалавр специальности «Государственное и муниципальное управление» Самарского университета

где сказано, что жилище неприкосновенно и никто не в праве проникать в него против воли проживающих лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения и ст.40, в которой говорится, что каждый имеет право на жилище и никто не может быть произвольно его лишен.

На сегодняшний день ключевые элементы, которые регулируют создание и работу товариществ собственников жилья (ТСЖ), содержатся в Жилищном кодексе Российской Федерации, который вступил в силу 1 марта 2005 г. Ранее создание и работу ТСЖ регулировал ФЗ «О товариществах собственников жилья», 1996 года, а ранее – «Временное положение о кондоминиуме», на основе которого было создано всего 375 ТСЖ.

С принятием ЖК РФ стал необходим выбор ТСЖ или другого способа управления для каждого дома, были установлены определенные сроки, в рамках которых жильцы многоквартирных домов (МКД) должны были определить способ управления домом. Также, были изменены порядок регистрации ТСЖ, определения доли собственника в общем имуществе, введен термин «многоквартирный дом» вместо ранее употреблявшегося до этого «кондоминиум» и установлен запрет на создание более чем одного ТСЖ в доме. Фактически это была новая ступень в истории управления МКД.

В Жилищном кодексе РФ дается такое понятие ТСЖ - некоммерческая организация, которая является ассоциацией жильцов – владельцев квартир, организованных для совместной эксплуатации и формирования общей инфраструктуры жилых домов и прилегающих территорий, ТСЖ – это один из способов управления домами. В функции ТСЖ входит как управление и обеспечение надлежащего санитарно-технического состояния общего имущества домов, так и обеспечение соблюдения собственниками их обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества и представление интересов собственников (связанных с общей собственностью) в суде. Помимо того, ТСЖ могут обладать правом сдачи в аренду стен для размещения на них рекламы, строительства и т.п.

В соответствии с законодательством, ТСЖ может осуществлять не только хозяйственную деятельность в рамках ч. 2 ст. 152 ЖК РФ, но и предпринимательскую (она должна служить достижению целей, ради которых создано товарищество, и соответствовать этим целям).

Для нормальной работы ТСЖ, выполнения целей и задач, для которых оно было создано, необходимы денежные средства, которые включают в себя (ч. 2 ст. 151 ЖК РФ) :

- 1) обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества;
- 2) доходы от хозяйственной деятельности товарищества, которые направлены на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей ТСЖ;

3) дотации на обеспечение эксплуатации общего имущества в МКД, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иные субсидии;

4) прочие поступления. Среди вариантов финансового самообеспечения ТСЖ могут быть: свои сберегательные счета, фонды для инвестирования в развитие домов и помещений, потребительский кооператив для самофинансирования развития домового хозяйства.

Из перечисленных в ст. 152 ЖК РФ и указанных нами выше видов хозяйственной деятельности самым оптимальным является сдача общего имущества в аренду.

Как предусматривает ст. 289 ГК РФ, собственник квартиры в многоквартирном доме с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, владеет долей в праве собственности на общее имущество дома. В пункте 1 ст. 290 ГК РФ установлен перечень объектов, которые являются общим имуществом всех собственников жилья, предназначенным для обслуживания более одной квартиры.

Так же в п. 1 ст. 36 ЖК РФ указывается, какие объекты в многоквартирном доме могут рассматриваться в качестве объектов общей долевой собственности собственников квартир. К их числу относятся: лестничные межквартирные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Получив законные основания для распоряжения данными площадями, ТСЖ начали играть большую роль в сфере наружной рекламы (под свободными площадями, которые ТСЖ может передавать в аренду, наряду с нежилыми помещениями подразумеваются и площади на крыше и фасаде жилого здания, которые могут быть использованы для размещения рекламы).

Существовавшая до этого система размещения рекламных конструкций нарушала права собственников на получение дохода от рекламы, так как часто решение о размещении рекламы принималось органами местного самоуправления, и, соответственно, эти доходы поступали в бюджет муниципального образования.

Если решение о расположении рекламы принимает ТСЖ, то оно и распределяет доход от данного вида хозяйственной деятельности.

Для создания ТСЖ необходимо более 50% голосов от общего количества голосов собственников в домах, где планируется выбор ТСЖ; при

этом его могут создать как в одном доме, так и путем объединения нескольких соседних. Примечательно, что вновь созданное ТСЖ не обязано принимать в свой состав всех живущих в данном доме; обязательно только, чтобы площадь собственности у входящих в ТСЖ превышала 50%.

Таким образом, законодательно закреплена возможность наличия собственников квартир, не являющихся членами ТСЖ, это отличает ТСЖ от зарубежных аналогов и создало немало проблем.

Деятельность ТСЖ регулируется уставом, но основные правовые рамки определяются ЖК РФ. В соответствии с этими рамками, главным органом управления товарищества является собрание его членов, на котором принимаются решения по вопросам жизни ТСЖ. При этом большая часть вопросов требует одобрения по процедуре простого большинства голосов присутствовавших на собрании членов, которые, в свою очередь, должны представлять не менее 50% собственности.

Исходя из вышесказанного, решения в ТСЖ могут быть приняты небольшой частью проживающих в доме собственников квартир – только 12,5%. Из числа членов ТСЖ также избирается правление во главе с председателем, являющийся исполнительным органом товарищества и наделяемое правами самостоятельного принятия решений по ряду вопросов, но подотчетное общему собранию членов товарищества. При этом степень свободы правления ТСЖ, определенная в общем для всех ТСЖ виде в «Жилищном кодексе», зависит также от устава товарищества – последний может ограничить круг вопросов, по которому правление вправе выносить решения. Управлением ТСЖ может также заниматься профессиональный управляющий (физическое или юридическое лицо).

Жилищный вопрос является одним из ключевых в современном обществе и прямо определяет уровень и качество жизни людей. Из категории чисто экономической он давно перерос в одну из самых острых проблем социальной сферы.

В г.о. Самара в 7673 домах управление управляющими компаниями выбрано по результатам общих собраний собственников помещений; в 227 домах организовано по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, то есть фактически выбор управляющей компании в г.о. Самара является результатом выбора самих жильцов, из-за отсутствия интереса к управлению МКД, и не делают выбора в пользу создания ТСЖ и ЖСК.

Органы местного самоуправления оказывают помощь, создаваемым ТСЖ и ЖСК, выполняя следующие мероприятия, направленные на поддержку собственников помещений в многоквартирном доме, выбравших способ управления многоквартирным домом.

В городском округе Самара с 2014 года ведутся такие запланированные программы, как проведение курсов повышения уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и обучение лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность, по программам

обучения; предоставление субсидий на возмещение затрат, возникающих в связи с реорганизацией ЖСК, ЖК, иных специализированных кооперативов путем их преобразования в ТСЖ; предоставление субсидий на возмещение затрат, возникающих в связи с созданием и государственной регистрацией ТСЖ.

Следовательно, в настоящее время в г.о. Самара меры по совершенствованию управления МКД направлены, если не на рост числа ТСЖ, то, по крайней мере, на сохранение оставшихся, что связано с требованием Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» о том, что для получения финансовой поддержки Фонда ЖКХ не менее 10% жилищного фонда в регионе должно управляться ТСЖ.

Концентрация жилищного фонда региона в управлении значительного числа УК, говорит о чрезмерной конкуренции в данной сфере и повышает риск появления недобросовестных компаний, которые могут «затеряться» в таком большом количестве управляющих компаний и получать сверхприбыль, при этом недобросовестно выполняя свои обязанности. Эти и другие подобные проблемы уже начали освещаться в современной научной литературе.

Библиографический список

1. Термелева Е.Е., Мамедова А.Т. Проблема совершенствования градостроительной политики на примере городского округа Самара // Современные проблемы управления. Сб. науч статей. – Самара, 2015. С. 129 – 134.

*S. S. Rybakov, A. A. Zemskova**

LEGAL FRAMEWORK AND MUNICIPAL LEGAL ACTS IN the SPHERE of APARTMENT buildings IN Russia (by the EXAMPLE of s.d. Samara).

The article is devoted to the legal framework and normative acts in the sphere of apartment buildings. Designated tasks, functions, activities of homeowners ' associations, provides a synthesis of the activities and implementation of legal acts at Federal and regional levels. Special attention is paid to the procedure of registration of homeowners ' associations that helps to better study the structure and understand how important management is in apartment buildings. Stands out that the main advantage of homeowners ' associations is the fact that it is an organization of residents living in apartment buildings, and this means that they act in their own interests and care about creating the best conditions for comfortable accommodation of all tenants of an apartment building.

Key words: homeowners associations, apartment building, condominium.

*© А. А. Rybakova , 2016

Rybakova Svetlana Sergeevna – senior lecturer of state and municipal management, Samara state Aerospace University

*© А. А. Zemskova, 2016

Zemskova Alena Andreevna – the bachelor of the specialty "State and municipal management, Samara state aerospace University

И.П. Фомина *

АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ РЕАЛИЗАЦИИ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЗАКУПОК

В статье рассмотрены проблемы реализации антимонопольной политики в сфере государственных закупок: низкий уровень знания основных положений Закона о контрактной системе многими участниками этой системы; ненадлежащее обоснование начальной максимальной цены закупки; узкие временные рамки, отведенные для рассмотрения жалоб органами Федеральной антимонопольной службы.

Ключевые слова: государственные закупки, контролирующий орган, оппортунистическое поведение.

Одной из важнейших функций государства является создание общественных благ. Основным механизмом, позволяющим государству реализовывать данную функцию в отношении материальных общественных благ, является система государственного заказа. Другая не менее важная роль этой системы заключается в приобретении органами государственной власти, а также органами муниципального управления материальных благ, работ или услуг, необходимых для обеспечения процесса их функционирования, то есть государственных нужд.

Мощным стимулом развития предпринимательской деятельности является обеспечение доступа малым и средним предприятиям к закупкам, осуществляемым государственными и муниципальными заказчиками, для чего устанавливается квота на такие закупки [1, с. 160 – 161]. Контроль за государственными закупками осуществляется в составе антимонопольной политики, которая, в свою очередь, относится к административным методам государственного регулирования экономики [2, с. 93].

Общий объем государственных закупок в Российской Федерации оценивается примерно в 13 триллионов рублей в год, то есть как 20% всего внутреннего спроса в стране. Данная сумма является частью государственного бюджета, а также бюджетов муниципальных образований,

*© Фомина И.П., 2016.

Фомина Ирина Петровна – магистрант кафедры государственного и муниципального управления Самарского университета