

Роль товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов в свете новаций законодательства

Топоров Дмитрий Андреевич,
доцент кафедры гражданского права
Ростовского государственного экономического университета (РИНХ),
кандидат юридических наук
toporovda@yandex.ru

Актуальность темы исследования определяется значимостью сферы жилищно-коммунального хозяйства для общества и государства. В настоящей статье рассматривается регулирование общественных отношений, складывающихся по поводу создания и дальнейшей деятельности товариществ собственников жилья как одного из способов управления многоквартирными домами.

В статье проведен анализ законодательства в сфере организации и функционирования жилищно-эксплуатирующих организаций многоквартирных домов, выявлены его наиболее существенные отличительные особенности. Сделаны выводы о необходимости внесения изменений в действующее законодательство.

Рассмотрены достоинства и недостатки такого способа управления многоквартирным домом, как управление товариществом собственников жилья, а также относительно новая организационно-правовая форма юридического лица — товарищество собственников недвижимости.

Исследованы особенности ведения профессиональной деятельности по управлению многоквартирными домами и предоставлению коммунальных услуг в отечественной практике. На основании изученного опыта сделан вывод, что наиболее выгодным и действенным способом управления многоквартирным домом является создание товарищества собственников жилья, которое берет на себя ответственность за принятие решений, а исполнительную часть доверяет управляющей компании, что, с учетом внесенных изменений в действующее законодательство, возможно и в российских реалиях.

Ключевые слова: управление, жилищно-коммунальное хозяйство, многоквартирный дом, товарищество собственников жилья, товарищество собственников недвижимости, жилищный кооператив, ТСЖ.

The Role of Condominium Associations and Housing Cooperatives in View of Legal Novelties

Toporov Dmitriy A.
Associate Professor of the Department of Civil Law
of the Rostov State University of Economic (RSUE)
PhD (Law)

The relevance of the research topic is determined by the significance of the sphere of housing and communal services for society and the state. This article deals with the regulation of public relations that are developing regarding the creation and further activities of homeowners' associations as one of the ways to manage apartment buildings.

The article analyzes the legislation in the sphere of organization and functioning of housing-operating organizations of apartment buildings, and identifies its most significant distinctive features. Conclusions are drawn about the need to make changes to the current legislation.

The advantages and disadvantages of such a method of managing an apartment building as managing a homeowners' Association are considered, as well as a relatively new organizational and legal form of a legal entity—a real estate owners' Association.

The features of conducting professional activities in the management of apartment buildings and the provision of public services in domestic practice are studied. Based on the studied experience, it is concluded that the most profitable and effective way to manage an apartment building is to create a partnership of homeowners, which takes responsibility for decision-making, and trusts the Executive part of the management company, which, taking into account the introduction of small changes to the current legislation, is possible in the Russian reality.

Keywords: management, housing and communal services, apartment building, homeowners association, partnership of property owners, housing cooperative, homeowners' association.