

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ:
ПРАВОВОЙ АСПЕКТ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 102

Екатеринбург 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2018 г.

**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ:
ПРАВОВОЙ АСПЕКТ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
профилизации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 102

Исполнитель: студент группы ПВД-415	_____	Е.О. Яремчук
	<i>(подпись)</i>	
Руководитель: к.ф.н., доцент	_____	О.В. Шмурыгина
	<i>(подпись)</i>	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К.А. Игишев
	<i>(подпись)</i>	

Екатеринбург 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	6
1.1. Понятие многоквартирного дома как объекта управления.....	6
1.2. Выбор способа управления многоквартирным домом.....	9
2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.....	16
2.1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.....	16
2.2. Управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом.....	18
2.3. Управление многоквартирным домом управляющей организацией.....	23
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	28
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	39
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	48
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	53

ВВЕДЕНИЕ

Законодательно определено, что «управление многоквартирными домами должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, содержание в надлежащем виде общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающих в таком доме».

На основании ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 03.04.2018) (далее по тексту – ЖК РФ), «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления:

- управление непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом;
- управление домом управляющей организацией¹».

В момент приватизации жилых помещений в многоквартирных домах и введением в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) (далее по тексту – ГК РФ)² собственники помещений в многоквартирных домах вместе стали участниками долевой собственности на общее имущество в таком доме. Соответственно, у собственников помещений, помимо права по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом, возникло право и по управлению данным имуществом.

В собственности одного лица перестали находиться многоквартирные дома. Теперь граждане, юридические лица, Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования – субъектный состав собственников в многоквартирных домах.

¹ Российская газета. 2005. 12 янв.

² Российская газета. 1994. 8 дек.

Произошел переход от управления жилищным фондом к управлению общим имуществом в многоквартирном доме. Объект управления - общее имущество в конкретном доме или в группе домов, объединенных общим имуществом.

В целях сосредоточения и систематизации в одном документе многочисленных актов жилищного законодательства, принятых в разные периоды, в 2004 году был принят ЖК РФ.

Однако, правовое регулирование управления многоквартирным домом в ЖК РФ далеко не совершенно. Имеются проблемы в процессе внедрения любого из предусмотренных способов управления многоквартирным домом.

Таким образом, тема данной дипломной работы является одной из самых актуальной на сегодняшний момент. Проблемы, рассматриваемые в данной работе, приобретают особую социальную, т.к. значительное большинство людей проживают в многоквартирных домах, это обуславливает выбор темы исследования.

Объектом исследования являются жилищные правоотношения, возникающие между различными субъектами при управлении многоквартирным домом и выборе способа управления таким домом.

Предмет исследования составляют правовые нормы российского жилищного законодательства, научная и учебная литература, и материалы правоприменительной практики по исследуемой теме.

Цель настоящей работы состоит в анализе проблем правового регулирования управления многоквартирными домами, а также формирование предложений по их преодолению.

Указанная цель предопределила постановку следующих исследовательских задач:

- раскрыть понятие многоквартирного дома как объекта управления;

- изучить каким образом осуществляется выбор способа управления многоквартирным домом;
- рассмотреть способы управления многоквартирным домом и выявить особенности каждого из них;
- проанализировать правоприменительную практику по теме работы;
- сформулировать предложения по совершенствованию законодательства, касающиеся вопросов управления многоквартирными домами.

Теоретическая основа исследования представлена трудами О. С. Абрамовича, А. П. Альбова, О. П. Аринцевой, Е. М. Блеха, Е. И. Богомольного, И. В. Генцлера, Ю. А. Кицай, П. В. Крашенинникова, А. А. Куликовского, С. В. Николюкина, Т. Б. Лыковой, С. С. Сохранова, О. Е. Фроловой, Р. А. Шепса.

Методологическая основа исследования представляет собой совокупность таких методов как анализ и синтез, сравнительно - правовой, собственно - юридический подходы и обобщение нормативных материалов.

Нормативную основу работы составили Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (в ред. от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) (далее по тексту - Конституция РФ)¹, ЖК РФ, ГК РФ, Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (в ред. от 23.04.2018) (далее по тексту - КоАП РФ)², Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ (в ред. 31.12.2017) «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее по тексту - ФЗ РФ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»)³.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Российская газета. 2001. 31 дек.

³ Российская газета. 2014. 23 июля.

Структура работы включает введение, две главы, заключение и список использованных источников.

1. ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1.1. Понятие многоквартирного дома как объекта управления

«Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами» данная норма имеет отражение в ч. 2 ст. 35 Конституции РФ. В жилищном законодательстве такая норма также нашла свое отражение: «собственник жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют управление многоквартирным домом при минимальном вмешательстве органов власти». «Управление многоквартирным домом» – ключевой термин раздела VIII ЖК РФ, но данное понятие кодексом не определено.

Скорее всего, это связано с тем, что у ученых есть общепринятое мнение, что многоквартирный дом представляет собой разновидность жилых домов. Жилой дом является одним из видов жилого помещения, также жилым помещением являются квартира, часть квартиры, комнаты.

В таком случае, для начала рассмотрим понятие «жилой дом». «Жилым домом является индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании» (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ)¹.

На основании нормы, которая содержится в ч. 3 ст. 16 ЖК РФ, «квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования,

¹ Российская газета. 2005. 12 янв.

предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении»¹.

«Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире», в соответствии с ч. 4 ст. 16 ЖК РФ.

Термин «многоквартирный дом» определяется Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (в ред. от 28.02.2018) «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»². Согласно п. 6, указанного Положения, под многоквартирным домом понимается «совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством».

К многоквартирным домам не относятся:

- жилые дома,
- индивидуально - определенные здания, которые состоят из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании³.

В состав многоквартирного дома входят:

- жилые помещения (квартиры или комнаты);
- нежилые помещения (помещения, расположенные на первых этажах зданий);

¹ Российская газета. 2005. 12 янв.

² Российская газета. 2006. 10 фев.

³ Учебное пособие федерального проекта «Школа грамотного потребителя». 2014. С. 8.

- элементы общего имущества собственников помещений в таком доме;
- иные помещения, не являющиеся частями квартир и обслуживающие более одного помещения,
- инженерные системы и коммуникации¹.

Многоквартирный дом является зданием, конструкции и инженерные системы которого нуждаются в техническом обслуживании, ремонтах, при необходимости - заменах. Поэтому управление должно быть направлено на обеспечение безопасной эксплуатации, бесперебойной работы конструкций и инженерных систем, и иные действия, направленные на сохранность общего имущества².

Можно сделать вывод о том, что управление многоквартирным домом - это выполнение работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Перечень таких работ определен в п. 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 25.12.2015) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»³.

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества исходя из представленного минимального перечня услуг и работ в Постановление Правительства Российской Федерации от 3 марта 2013 г. № 290 (в ред. от 27.03.2018) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения

¹ Учебное пособие федерального проекта «Школа грамотного потребителя». 2014. С. 10.

² Генцлер И.В., Лыкова Т.Б. Профессиональное управление многоквартирными домами: Информационно-методическое пособие. 2014. С. 35.

³ Собрание законодательства РФ. 2013. № 21.

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения¹».

А также, стоит отметить, что объект управления в многоквартирном доме - общее имущество. За свое помещение (квартиру) ответственность несет каждый собственник, а вот бремя и ответственность за содержание общего имущества распределяется между всеми. Для того, чтобы эффективно управлять многоквартирным домом в целом собственники могут:

- самостоятельно управлять многоквартирным домом;
- создавать товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы или иные кооперативы;
- заключать договор управления многоквартирным домом с управляющими организациями;
- передать управление застройщикам, управляющим многоквартирным домом до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией².

1.2. Выбор способа управления многоквартирным домом

Собственники помещений в многоквартирных домах нуждаются в получении двух видов услуг: жилищных и коммунальных. Поэтому управление многоквартирным домом должно своевременно и качественно предоставлять:

- «благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

¹ Официальный интернет-портал правовой информации. 2013. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2018)

² Куликовский А. А. Закон и право. Многоквартирный дом как объект управления ТСЖ. URL: <http://naukarus.com/mnogokvartirnyy-dom-kak-obekt-upravleniya-tszh> (дата обращения: 11.05.2018)

- решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме»¹.

От того сколько помещений в доме, насколько платёжеспособны и дисциплинированы собственники помещений, и насколько они заинтересованы в комфортных условиях проживания будет зависеть выбор способа управления таким домом².

VIII раздел Управление многоквартирными домами ЖК РФ определяет и регламентирует способы управления многоквартирными домами.

Так, на основании ст. 161 ЖК РФ, устанавливается два варианта принятия решения по выбору способа управления многоквартирным домом: самостоятельное решение собственников помещений в многоквартирном доме и решение органов местного самоуправления о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Рассмотрим первый вариант выбора способа управления многоквартирным домом – самостоятельное решение собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме простым большинством голосов. Вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом, в соответствии с ч. 1 ст. 44 ЖК РФ, «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом».

Выбор способа управления – регламентированная процедура, как правило, включающая следующие этапы:

¹ *Абрамович О. С.* Основы управления многоквартирным домом. Ч.1: Конспект лекций. 2015. С.26.

² Там же. С. 27

- инициирование общего собрания и извещение о его проведении всех собственников;
- проведение общего собрания;
- оформление результатов голосования и их опубликование¹.

Порядок проведения общего собрания собственников помещения в многоквартирном доме регламентируется ст. 45 ЖК РФ. Общее собрание как по поводу выбора способа управления, так и по вопросу изменения способа управления многоквартирным домом может быть собрано по инициативе любого собственника или группы собственников жилых и нежилых помещений, в том числе, и представители городской доли собственности в многоквартирном доме. В соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, «инициатор такого собрания должен известить собственников о проведении собрания в срок не позднее десяти дней до даты проведения». Извещения о данном собрании вручаются каждому собственнику лично под расписку, либо высылаются заказным письмом, либо размещаются в помещении данного дома. Форма такого извещения составляется в соответствии с Приказом Минстроя России от 31 июля 2014 г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»².

Согласно ст. 44.1 ЖК РФ «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться в очной, заочной и очно – заочной формах».

Решения общего собрания собственников в форме очного собрания принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в

¹ Аринцева О. П., Блех Е. М., Богомольный Е. И., Шерешовец Е. В. Общее собрание собственников помещений. Инструкция по применению. ЖКХ для всех: методическое пособие. 2017. С. 27.

² Законодательные и нормативные документы в ЖКХ. 2014. № 9.

многоквартирном доме. Решения очного собрания являются официальными документами и оформляются протоколами в соответствии с Приказом Министра России от 25 декабря 2015 г. № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (Зарегистрировано в Минюсте России 14.04.2016 № 41802)¹. Не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания о решении, принятом общим собранием, доводится сведения до органа государственного жилищного надзора и собственников помещений в этом доме.

Заочное голосование предусматривает прием решений собственников (на соответствующих бланках) по вопросам, поставленным на голосование, в специально определенном для этого месте в определенное время. Собрание в форме заочного голосования наиболее приемлемо для проведения общего собрания в условиях большого количества собственников в доме. Решение общего собрания собственников в форме заочного голосования о выборе способа управления домом принимается большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном общем собрании².

После того, как собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании выбрали один из способов управления таким домом, то следующий шаг – это договор управления многоквартирным домом. Заключается в письменной форме, путем составления одного документа, подписанного сторонами. В соответствии с ч. 2 ст. 162

¹ Официальный интернет-портал правовой информации. 2016. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 16.05.2018)

² Аринцева О. П., Блех Е. М., Богомольный Е. И., Шерешовец Е. В. Общее собрание собственников помещений. Инструкция по применению. ЖКХ для всех: методическое пособие. 2017. С. 29.

ЖК РФ, «по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме), в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме».

В соответствии с ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, «в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления».

Далее рассмотрим второй вариант выбора способа управления многоквартирным домом - решение органов местного самоуправления о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, которая будет управлять многоквартирным домом.

Если же собственники помещений многоквартирного дома в течение предусмотренного срока не реализовали право на выбор способа управления многоквартирным домом или принятое ими решение не реализовано, то согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, «органы исполнительной власти проводят открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по процедуре, определенной Постановлением Правительства Российской Федерации от 6

февраля 2006 г. № 75 (в ред. от 04.04.2015) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбор управляющей организации для управления многоквартирным домом»¹. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом.

После проведения конкурса, орган местного самоуправления, в соответствии с ч. 5 ст. 161 ЖК РФ, «в течение десяти дней уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса».

Подводя итоги, стоит подчеркнуть, что существует два варианта выбора способа управления многоквартирным домом:

– самостоятельное решение собственников помещений в многоквартирном доме на общем собрании. Решение собрания закрепляют договором управления многоквартирным домом с управляющей организацией, в котором последние за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (данный договор заключается не менее чем на один год, но не более чем пять лет);

– открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления таким домом, который проводят органы исполнительной власти, если собственники помещений многоквартирного дома в течение предусмотренного срока не реализовали право на выбор способа управления многоквартирным домом или принятое ими решение не реализовано. После проведения конкурса, орган местного самоуправления уведомляет всех собственников помещений в

¹ Собрание законодательства РФ. 2006.

многоквартирном доме о результатах указанного конкурса, далее заключается договор с управляющей организацией - победителем (такой договор заключается не менее чем на один год, но не более чем на три года)¹.

Что касается выбора способа управления многоквартирным домом через открытый конкурс, то, на основании ч.7. ст.161 ЖК РФ, «любой собственник помещения в таком доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию».

Также, если собственников помещений не устраивает решение такого конкурса, то они вправе, на основании ч. 8. ст. 162 ЖК РФ:

– «в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса;

– на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом».

Таким образом, законодатель оставляет право за собственниками помещений в многоквартирном доме беспрепятственно регулировать управление таким домом, руководствуясь ч. 1. ст. 44 ЖК РФ, «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом ». На основании этого, способ управления многоквартирным домом может быть выбран или изменен в любое время на основании решения собрания.

¹ Крашенинников П. В. Жилищное право. 2016. С. 293.

2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТДЕЛЬНЫХ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

2.1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме

Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений считается самым надежным и «прозрачным», т.к. собственники помещений в таком доме сами являются управленцами общим имуществом. Но, к сожалению, данный способ управления более приемлем для малоквартирного дома¹. «Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляется если количество квартир в таком доме составляет не более чем тридцать» (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 164 ЖК РФ, «при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию или выполнению работ по ремонту общего имущества, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров».

А также, на основании ч. 2 ст. 164 ЖК РФ, «договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени».

¹ Сохранов С. С., Фролова О. Е., Шенс Р. А., Яременко Р. А. Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья. 2017. С. 86.

Если собственники помещений выбрали способ непосредственного управления многоквартирным собственниками помещений в таком доме, то целесообразно выбрать: подрядные организации, или совет многоквартирного дома, или уполномоченное лицо, которое будет действовать от имени собственников и в их интересах¹.

Так, на основании ч.3 ст.164 ЖК РФ, «собственники могут передать соответствующие полномочия одному лицу, оно вправе самостоятельно заключать такие договоры от их имени».

Заключение прямого договора требует представления:

- копии протокола решения общего собрания о переходе на непосредственное управление;
- копии протокола решения общего собрания о выборе ответственного за взаимодействие с обслуживающими организациями;
- копии техпаспорта дома;
- заявления на заключение прямого договора, написанного на имя руководителя организации, которая будет производить обслуживание;
- нотариально заверенных доверенностей².

Коммунальные услуги предоставляются непосредственно ресурсоснабжающей организацией. В обязанности ресурсоснабжающей организации не входит содержание внутридомовых инженерных коммуникаций. Такая организация отвечает за поставку коммунальных услуг надлежащего качества до границ общего имущества и внешних границ инженерно - технического обеспечения внешних сетей такого дома. Договором собственников с ресурсоснабжающей организацией может быть определена иная граница ответственности (ч. 15 ст. 161 ЖК РФ)³.

Ответственность перед собственниками помещений в таком доме за содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг несут

¹ Сохранов С. С., Фролова О. Е., Шенс Р. А., Яременко Р. А. Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья. 2017. С. 86.

² Там же. С. 86.

³ Там же. С. 87.

организации, с которыми у них заключены договоры, на основании ч. 2.1 ст. 161 ЖК РФ.

2.2. Управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом

Одним из самых распространенных способов управления многоквартирным домом на практике является товариществом собственников жилья.

В соответствии со ст. 135 ЖК РФ, «товариществом собственников жилья (далее по тексту – ТСЖ) признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в такой доме». Также, для совместного управления общим имуществом в нескольких жилых домах может быть создано одно ТСЖ¹.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе в любой момент создать в своем доме товарищество. В настоящее время в гражданское законодательство внесены изменения по вопросу регистрации товариществ. ТСЖ является подвидом товариществ собственников недвижимости (далее по тексту – ТСН). Регистрация ТСЖ происходит в организационно – правовой форме ТСН², на основании Письма Минстроя России от 10 марта 2015 г. № 10407-ач/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с регистрацией товариществ собственников жилья»³.

¹ Чашин А. Н. Товарищества собственников жилья. Правовое регулирование. 2015. С. 97.

² Сохранов С. С., Фролова О. Е., Шенс Р. А., Яременко Р. А. Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья. 2017. С. 90.

³ Минстрой России. URL: http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/51/10407_ach_04.pdf (дата обращения 30.05.2018)

На основании ст. 135 ЖК РФ, «ТСЖ создается без ограничения срока деятельности. ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты».

Важной составляющей создания ТСЖ является устав. Устав является учредительным документом, т.е. документом на основании которого действует юридическое лицо¹ (ст. 52 ГК РФ).

Членство в ТСЖ - еще один из важных элементов ТСЖ. Руководствуясь ст. 143 ЖК РФ, «членом ТСЖ может быть собственник помещения в многоквартирном доме». Членство возникает на основании заявления о вступлении в ТСЖ. «Лица, приобретающие помещение в таком доме, вправе стать членами ТСЖ после возникновения права собственности на помещение. Членство прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме» (ч. 2 ст. 143 ЖК РФ)².

В соответствии с ч. 1 ст. 136 ЖК РФ, «собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме».

Законодатель предусматривает создание ТСЖ собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, на основании ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, «при соблюдении следующих условий:

– земельные участки таких домов не должны быть разделены дорогами и квартальными проездами и должны иметь общую границу;

¹ Российская газета. 1994. 8 дек.

² Российская газета. 2005. 12 янв.

– через них должны проходить инженерные сети и другие элементы инфраструктуры;

– инженерные сети и другие элементы инфраструктуры должны быть предназначены для обслуживания более чем одного дома».

Перечень имущества, которое предназначено для совместного использования собственниками в нескольких таких домах, определяется на общем собрании собственников в каждом многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 137 ЖК РФ, «ТСЖ вправе:

– заключать договор управления многоквартирным домом и иные договор, обеспечивающие содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

– определять смету доходов и расходов на год, на ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд;

– устанавливать 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;

– выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

– пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

– передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

– продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее ТСЖ¹».

¹ Российская газета. 2005. 12 янв.

Также, на основании ч. 2 ст. 137 ЖК РФ, «в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;
- надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;
- заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия¹».

На основании ч. 3 ст. 137 ЖК РФ, «в случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах ТСЖ в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов».

Обязанности ТСЖ закреплены в ст. 138 ЖК РФ, которая гласит что, «ТСЖ обязано:

- обеспечивать выполнение требований жилищных нормативных правовых актов, а также устава товарищества;
- выполнять обязательства по договору;
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

¹ Российская газета. 2005. 12 янв.

– обеспечивать выполнение 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;

– обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

– принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

– представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме;

– вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ¹».

В свою очередь, члены ТСЖ и не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, на основании ст. 143.1 ЖК РФ, обладают следующими правами:

– «получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме;

– обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества;

– предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.

– ознакомиться с документами (устав ТСЖ, свидетельство о государственной регистрации, бухгалтерская отчетность, заключения

¹ Российская газета. 2005. 12 янв.

ревизионной комиссии, протоколы общих собраний членов товарищества, техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы)¹.

«ТСЖ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив» (ст. 140 ЖК РФ)².

На основании ст. 141 ЖК РФ, «ликвидация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены ст. 61 ГК РФ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме».

На основании изложенного, можно сделать вывод о том, что любой собственник помещений в таком доме имеет право знать куда и как расходуются средства³. Создание ТСЖ обеспечит надлежащее качество предоставляемых жилищных услуг, т.к. члены ТСЖ сами контролируют выполнение работ по содержанию общего имущества. Также, ТСЖ даёт возможность зарабатывать дополнительные средства, которые пойдут на повышение качества жизни в доме. Дополнительный доход в бюджет ТСЖ может получить от сдачи в аренду общего имущества дома⁴.

2.3. Управление многоквартирным домом управляющей организацией

Управление многоквартирным домом управляющей организацией является наиболее распространенным из всех существующих, ввиду того, что управляющая организация управляет несколькими домами, а потому расценки на услуги по управлению приемлемы даже для небольших домов.

¹ Российская газета. 2005. 12 янв.

² Там же.

³ Богданов Е. В., Курбанов Р. А. Жилищное право. Учебник. 2018. С. 69.

⁴ Альбов А. П., Николукин С. В. Жилищное право. Учебное пособие. 2016. С. 100.

Для признания способа управления многоквартирным домом управляющей организацией необходимо соблюдение следующих условий:

- собственники приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией;

- выбрали конкретную управляющую организацию;

- утвердили на собрании проект договора управления;

- собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов в данном доме, заключили договор с выбранной управляющей организацией;

- в течение тридцати дней выбранная управляющая организация приступила к исполнению обязательств по договору¹.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно - правовой формы или индивидуального предпринимательства, которые осуществляют деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии. Лицензия на осуществление деятельности выдается без ограничения срока действия органом Государственной жилищной инспекции на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации. Осуществление деятельности без лицензии влечет штраф в размере предусмотренном ст. 14.1.3 КоАП РФ².

Как следует из ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация должна обеспечивать весь комплекс работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг, предоставление которых возможно в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома³.

¹ Сохранов С. С., Фролова О. Е., Шенс Р. А., Яременко Р. А. Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья. 2017. С. 118.

² Там же. С. 119.

³ Российская газета. 2005. 12 янв.

Для обеих сторон, как и для собственников помещений в таком доме, так и для выбранной управляющей организации важен договор управления. Он регламентирует взаимоотношения между последними. В соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ, «договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами».

Стоит отметить, что договор управления многоквартирным домом может быть заключен не более чем на один и не менее чем на пять лет. Но если собственники жилья не удовлетворены качеством оказываемых услуг, они имеют право расторгнуть договор.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме), в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы или оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений (ч.2 ст.162 ЖК РФ).

На основании ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, «в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень работ или услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

– порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

– порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления».

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом.

Работы по содержанию общего имущества могут выполняться управляющей компанией самостоятельно или с привлечением подрядных организаций, но в любом случае ответственность за качество таких работ несет именно управляющая организация¹.

Изменение или расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В соответствии ч. 2.3. ст. 161 ЖК РФ, «при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг или выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям регламентов».

¹ *Кицай Ю. А.* Правовое регулирование отношений в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями: диссертация. 2014. URL: <http://www.dissercat.com/content/pravovoe-regulirovanie-otnoshenii-v-sfere-upravleniya-mnogokvartirnymi-domami-upravlyayushch#ixzz5IKTosKSw> (дата обращения 20.05.2018)

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что этот способ управления многоквартирным домом удобен по нескольким причинам.

Во - первых, в управляющей организации может быть объединено любое количество домов, находящихся в любом территориальном расположении.

Во – вторых, управляющая организация может заключать договоры управления как с целым домом, так и с ТСЖ целиком, если за это проголосуют собственники. Также можно предоставлять услуги не по управлению дома, а только по его обслуживанию. Этот способ очень удобен для жителей, которые выбрали непосредственную форму управления или там, где платежи осуществляются напрямую¹.

¹ *Кицай Ю. А.* Правовое регулирование отношений в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями: диссертация. 2014. URL: <http://www.dissercat.com/content/pravovoe-regulirovanie-otnoshenii-v-sfere-upravleniya-mnogokvartirnymi-domami-upravlyayushch#ixzz5IKTosKSw> (дата обращения 20.05.2018)

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Правоприменительная практика представляет собой разрешение конкретных правовых вопросов путем вынесения уполномоченными субъектами обязательных для конкретных лиц индивидуальных предписаний. В данном случае речь идет о предписаниях судебных органов.

Особое внимание стоит уделить именно правоприменительной практике судов. Поскольку именно судебная практика является показателем качества работы законодательства, в данном случае жилищного законодательства, на практике.

Рассмотрим в качестве примера несколько дел, решение которых основано на применении нормы статьи 165 ЖК РФ.

Из материалов дела № № 2-3916/2017¹, рассмотренного Калининским районным судом г. Чебоксары (Чувашская Республика), следует, что прокурор г. Чебоксары, действуя в интересах неопределенного круга лиц, обратился в суд с иском к ЗАО «УК Южный» о возложении обязанности провести работы по размещению в двух подъездах многоквартирного дома по адресу К., и в пяти подъездах многоквартирного дома по адресу Т., информации, предусмотренной пп. «п» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов².

Исковые требования мотивированы тем, что прокуратурой была проведена проверка исполнения требований жилищного законодательства по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, находящихся под управлением ЗАО «УК Южный». В ходе проверки установлено, нарушение

¹ Решение Калининского районного суда г. Чебоксары (Чувашская Республика) от 30 ноября 2017 г. по делу № 2-3916/2017 URL: <http://sudact.ru/regular/doc/N8iPBNSNPoUh/> (дата обращения: 17.05.2018)

² Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (ред. от 27.03.2018) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») // Российская газета. 2011. 1 июня.

ст. 161, 165 ЖК РФ, ЗАО «УК Южный» не разместило на досках объявлений информацию для пользователей коммунальных услуг.

Суд решил иск прокурора удовлетворить и возложить на ЗАО «УК Южный» обязанность по проведению в течение одного месяца работ по размещению данной информации. Взыскать с ЗАО «УК Южный» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере шесть тысяч рублей.

Суд вынес решение, руководствуясь:

Во – первых, ч. 10 ст. 161 ЖК РФ, «управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг».

Во - вторых, ч. 2 ст. 165 ЖК РФ, «управляющие организации, обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, о размерах оплаты, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, о ценах на предоставляемые коммунальные услуги».

В – третьих, на основании ст. 10 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 (в ред. от 18.04.2018) «О защите прав потребителей»¹, а также, опираясь на Постановление Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. (в ред. 27.03.2018) №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»².

¹ Российская газета.1996. 16 янв.

² Российская газета. 2011. 1 июня.

Рассмотрим аналогичное дело № 2-1-1383/2017¹, рассмотренное Вольским районным судом Саратовской области. Из материалов дела следует, что Вольский межрайонный прокурор обратился в суд с иском заявлением к ТСЖ «Тополь» о возложении обязанности разместить информацию в сети «Интернет». В ходе проверки проведенной прокуратурой установлено, что ТСЖ «Тополь» выполняет функции по управлению многоквартирными домами, расположенными по адресу В.

На основании ч. 10. ст. 161 ЖК РФ, а также, ч. 4 ст. 165 ЖК РФ, суд вынес решение искомые требования Вольского межрайонного прокурора удовлетворить. Возложить на ТСЖ «Тополь» обязанность в течение двух месяцев, с момента вступления решения суда в законную силу произвести размещение в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информации и документов, предусмотренных ст. 6 Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ (в ред. 31.12.2017) «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее - ФЗ РФ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»)².

Из материалов следующего дела № № 2-590/2017³, рассмотренное Советским районным судом Саратовской области следует, что прокурор Саратовской области обратился в Советский районный суд Саратовской области в интересах неопределенного круга лиц к ТСЖ о возложении обязанности по размещению информации в сети «Интернет».

На основании проведенной прокуратурой Советского района Саратовской области проверки в сфере соблюдения ТСЖ законодательства в жилищно-коммунальной сфере, установлено, что на официальном сайте

¹ Решение Вольского районного суда (Саратовская область) от 10 ноября 2017 г. по делу № 2-1-1383/2017 URL: <http://sudact.ru/regular/doc/AZjFtG91fB1E/> (дата обращения 18.05.2018)

² Российская газета. 2014. 23 июля.

³ Решение Советского районного суда (Саратовская область) от 30 ноября 2017 г. по делу № 2-590/2017 URL: <http://sudact.ru/regular/doc/6ufO14uWHGL1/> (дата обращения 18.05.2018)

ТСЖ в отношении многоквартирного жилого дома по адресу Б., не размещены способ управления и управляющая организация дома, электронный паспорт дома не заполнен, а также информация, размещение которой предусмотрено ч. 1 ст. 6 ФЗ РФ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» не размещена.

На основании изложенного, суд решил исковые требования удовлетворить. Обязать ТСЖ разместить на сайте следующую информацию: способ управления и управляющую организацию данного многоквартирного жилого дома; электронный паспорт такого дома; информации о лицах, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в многоквартирный дом.

Суд вынес решение, руководствуясь: ч. 4 ст. 165 ЖК РФ, а также ч. 1 ст. 198 ЖК РФ, «сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», и ФЗ РФ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Проведем анализ судебной практики, основанной на применении нормы ст. 162 ЖК РФ.

Из материалов дела № 4-478/2018¹, рассмотренного Соломбальским судебным районом г. Архангельска, следует, что ООО «УК «Мир» нарушило лицензионные требования по управлению многоквартирным домом в части предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по адресу Р.

Также установлено, что ООО «УК «Мир» нарушило лицензионные требования по управлению многоквартирным домом в части содержания и

¹ Решение Соломбальского судебного района г. Архангельска от 28 мая 2018 г. по делу № 4-478/2018 URL: <https://rospravosudie.com/court-sudebnyj-uchastok-severnogo-okruga-s/act-241815140/> (дата обращения: 29.05.2018)

ремонта общего имущества и предоставления коммунальной услуги по холодному водоснабжению собственникам и пользователям помещений в таком доме.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, «по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений), в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы или оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме».

В силу ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, «при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме».

Суд вынес решение ООО «УК «Мир» признать виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, и назначить наказание в виде административного штрафа в размере 250 000 рублей.

Рассмотрим аналогичное дело № 5-246/2018¹, рассмотренное Шуйским судебным районом в Ивановской области, из материалов которого, следует, что П., являясь генеральным директором ООО «Ассоль», осуществлял предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

В ходе проверки выявлено, что: в многоквартирном доме по адресу Л., повреждены несущие конструкции крыши, разрушен штукатурный слой, оголена арматура. В многоквартирном доме по адресу С., имеет место

¹ Решение Шуйского судебного района в Ивановской области от 22 мая 2018 г. по делу № 5-246/2018 URL: <https://rospravosudie.com/court-sudebnyj-uchastok-2-g-shui-s/act-241792556/> (дата обращения: 29.05.2018)

отслоение штукатурного слоя на фасаде дома. В многоквартирном доме по адресу Д., имеет место отслоение окрасочного слоя в подъезде №1 на 1 этаже.

На основании таких же статей, как из предыдущего дела, судья вынес решение признать генерального директора ООО «Ассоль» П., виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Еще одно дело № 12-535/2018¹, рассмотренное судом г. Красноярска (Красноярский край) из материалов которого, следует, что постановлением мирового судьи судебного участка № 87 в Советском районе г. Красноярска ООО УК «ЖСК» привлечено к административной ответственности по ч. 2 ст. 14.3.1 КоАП РФ за осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований. ООО УК «ЖСК» допустило нарушение требований, а именно: при осмотре подвального помещения установлена течь системы канализации; не установлен общедомовой (коллективный) прибор учета горячей воды; установлено разрушение отмостки перед входной группой в подъезд.

Суд решил отказать в удовлетворении жалобы на постановление мирового судьи судебного участка № 87 в Советском районе г. Красноярска в отношении ООО УК «ЖСК».

Постановление мирового судьи судебного участка № 87 в Советском районе г. Красноярска, которым ООО УК «ЖСК» признано виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 14.1.3 КоАП РФ, назначено административное наказание в виде штрафа в размере 250 000 рублей, – оставить без изменения.

Суд не удовлетворил жалобу, на основании фактов нарушения норм ст. 162 ЖК РФ.

¹ Решение суда г. Красноярска (Красноярский край) от 16 мая 2018 г. по делу № 12-535/2018 URL: <https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-krasnoyarska-krasnoyarskij-kraj-s/act-582131137/> (дата обращения: 29.05.2018)

Проведем анализ следующего дела № 2-1769/2018¹, рассмотренное Промышленным районным судом г. Смоленска. Из материалов которого следует, что ООО «Смоленские коммунальные системы» обратилось в суд с иском к Недорубкову С.В., о предоставлении доступа в жилое помещение для производства ремонтных работ, указав в обоснование требований, что ООО «Смоленские коммунальные системы» является управляющей организацией жилого дома по адресу Н. ООО «Смоленские коммунальные системы» проведено обследование стояка отопления, проходящего через квартиры первого подъезда. В результате обследования установлено, что причиной низких параметров теплоносителя, явилось наличие в квартире № 7 незаконно установленного запорного устройства на инженерных коммуникациях отопления, которое самовольно перекрывается собственниками квартиры, в результате чего во всех нижерасположенных квартирах значительно уменьшается температура воздуха в помещениях.

На основании ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, стояки отопления, доступ к которым просит предоставить ООО «Смоленские коммунальные системы», относятся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, обязанность по обеспечению, работоспособности которого, несет ООО «Смоленские коммунальные системы», как управляющая организация многоквартирным домом.

В таком случае, суд вынес решение Недорубкову С.В. предоставить доступ в квартиру для проведения необходимых ремонтных работ по демонтажу дополнительной запорной арматуры на стояке отопления в указанной квартире и не чинить препятствий в проведении соответствующих ремонтных работ, взыскать с ответчика судебные расходы по оплате госпошлины.

Далее изучим дела, решение которых основано на применение норм статьи 161 ЖК РФ.

¹ Решение Промышленного районного суда г. Смоленска от 18 мая 2018 г. по делу № 2-1769/2018 URL: <https://rospravosudie.com/court-promyshlennyj-rajonnyj-sud-g-smolenska-smolenskaya-oblast-s/act-581759166/> (дата обращения: 29.05.2018)

Рассмотрим дело № 2-222/2018¹, рассмотренное Инзенским районным судом Ульяновской области, из материалов следует, что прокурор обратился в суд с иском в защиту прав и законных интересов неопределенного круга лиц к МУП «Благоустройство Инзенского района» о возложении обязанности заключить договор со специализированной организацией на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования многоквартирных жилых домов.

В исковом заявлении указал, что проведенной проверкой в деятельности МУП «Благоустройство Инзенского района» выявлены нарушения жилищного законодательства. Данное предприятие является управляющей организацией и осуществляет управление многоквартирными жилыми домами в г.Инза.

Вопреки требованиям ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, на момент подачи иска у предприятия отсутствует договор со специализированной организацией на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирных домов

Отсутствие договоров привело к невыполнению в указанных многоквартирных домах работ по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования и как следствие, нарушению жилищных прав граждан.

Суд вынес решение исковые требования Инзенского межрайонного прокурора Ульяновской области удовлетворить. Обязать МУП «Благоустройство Инзенского района» заключить со специализированной организацией договор на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования многоквартирных домов.

¹ Решение Инзенского районного суда Ульяновской области от 21 мая 2018 г. по делу № 2-222/2018 URL: <https://rospravosudie.com/court-inzenskij-rajonnyj-sud-ulyanovskaya-oblast-s/act-582209574/> (дата обращения: 29.05.2018)

Следующие дело № 2-1330/2018¹, рассмотренное Минусинским городским судом Красноярского края. Из материалов дела следует, что Минусинский межрайонный прокурор обратился в суд в интересах неопределенного круга лиц к ООО «Фаворит» о признании незаконным бездействия, нарушающего права граждан, возложении обязанности устранить нарушения, требования мотивированы тем, что многоквартирном доме по адресу Т., находятся в управлении ООО «Фаворит», в нарушение требований ст. 161 ЖК РФ, а также требований Постановления Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»², не организованы работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома, что и послужило основанием для обращения прокурора в суд с требованием, помимо признания бездействия незаконным, возложить обязанность на ООО «Фаворит»: в срок до 01.12.2018 устранить неисправность облицовочного слоя цоколя на входном крыльце, частичную неисправность запорных арматур на стояках системы трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, частичное нарушение штукатурно-окрасочного слоя стен подъезда №3, дома по адресу Т.

Суд решил исковые требования Минусинского межрайонного прокурора удовлетворить. Признать незаконным бездействие ООО «Фаворит» в части непринятия мер по содержанию и ремонту жилого дома по адресу Т. Обязать ООО «Фаворит» в срок до 01.12.2018 устранить неисправность облицовочного слоя цоколя на входном крыльце, частичную неисправность запорных арматур на стояках системы трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, частичное нарушение штукатурно-окрасочного слоя стен подъезда в многоквартирном доме по адресу Т.

¹ Решение Минусинского городского суда Красноярского края от 24 мая 2018 г. по делу № 2-1330/2018 URL: <https://rospravosudie.com/court-minusinskij-gorodskoj-sud-krasnoyarskij-kraj-s/act-582002540/> (дата обращения: 29.05.2018)

² Российская газета. 2003. 23 окт.

И, наконец, еще одно дело № 12-97/2018¹, рассмотренное Дзержинским районным судом г. Ярославля. Из материалов которого следует, что в соответствии с постановлением мирового судьи судебного участка № 3 Дзержинского судебного района г. Ярославля директор АО «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» С. признан виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ, назначено наказание в виде административного штрафа в размере 25 000 рублей.

Постановление мотивировано тем, что АО «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным жилым домом по адресу У., нарушило лицензионные требования, предусмотренные ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ.

С., являясь директором АО «Управдом Дзержинского района», не обеспечил принятие всех необходимых мер по соблюдению лицензионных требований при осуществлении АО «Управдом Дзержинского района» предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе, им не были произведены соответствующие распоряжения, обязательные для исполнения всеми работниками данной организации.

Суд решил постановление мирового судьи судебного участка № 3 Дзержинского судебного района г. Ярославля по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ в отношении должностного лица - директора АО «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района», - оставить без изменения, жалобу защитника, - без удовлетворения.

В результате анализа судебной практики, основанной на применении норм ЖК РФ, можно сделать ряд обобщений и выводов.

¹ Решение Дзержинского районного суда г. Ярославля от 24 мая 2018 г. по делу № 12-97/2018 URL: <https://rospravosudie.com/court-dzerzhinskij-rajonnyj-sud-g-yaroslavlya-yaroslavskaya-oblast-s/act-582279727/> (дата обращения: 30.05.2018)

В ходе проведения обобщения было установлено, что жилищные споры являются одной из наиболее часто рассматриваемых судами категорией гражданских споров.

В области споров по управлению многоквартирным домом встречаются дела по вопросам нарушений лицензионных требований со стороны управляющей организации. Чаще всего нарушают такие требования как, не размещение управляющей организацией информации по такому дому, ненадлежащее содержание или ремонт придомовой территории и общего имущества такого многоквартирного дома. По таким делам суд привлекает к административной ответственности по ст. 14.1.3 КоАП РФ, в виде судебного штрафа.

Также, встречаются иски, когда управляющая организация просит призвать к ответственности собственников помещений в многоквартирном доме. Связано это с тем, что собственники помещений самовольно ограничивают доступ к общему имуществу многоквартирного дома (например, лестничные площадки, чердак, подвал, подъездные площадки).

Регулирование жилищных споров между управляющими организациями многоквартирных домов и собственниками помещений в таком доме проходит при активном участии судов. В основном, иски в суд подаются в лице прокурора, который действует в интересах потерпевшей стороны, т.е. собственников помещений в многоквартирном доме. В свою очередь, судьи выносят решения на основании жилищно - правовых норм.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: «Управление многоквартирными домами: правовой аспект»

Данное занятие разработано для студентов среднего профессионального образования по специальности «Право и организация социального обеспечения».

Дисциплина: Жилищное право.

Форма занятия: Лекция.

Методы обучения: словесные, объяснительно-разъяснительные, информационно-обобщающие, стимулирующий, репродуктивные.

Средства обучения: речь, учебный материал.

Цель занятия: сформировать правовые навыки систематизации, навыки комплексного анализа и толкования нормативно-правовых актов в области управления многоквартирными домами.

Задачи:

1. *Обучающая:* познакомить студентов с понятием многоквартирного дома; рассмотреть каждый способ управления многоквартирными домами в отдельности;

2. *Развивающая:* научить студентов оперировать понятиями темы, способствовать развитию у студентов формально-логического мышления и умения анализировать нормативно-правовые акты;

3. *Воспитательная:* научить студентов правильно пользоваться своими юридическими правами, способствовать развитию критического мышления, а также привить навык анализа различных правовых явлений, юридических фактов, норм и правовых отношений, являющихся объектами профессиональной деятельности. формировать правосознание, правовую культуру студентов и интерес к дисциплине.

План занятия (80 мин.)

1. Организационный момент (10 мин.)

1.1. Цель (3 мин.)

1.2. Актуальность темы лекции (7 мин.)

2. Основное содержание лекции (55 мин.)

2.1. Понятие многоквартирного дома как объекта управления (20 мин.)

2.2. Способы управления многоквартирным домом. (35 мин.)

3. Подведение итогов (15 мин.)

3.1. Практическое задание (12 мин.)

3.2. Общий вывод (2 мин.)

3.3. Домашнее задание. (1 мин.)

Ход занятия:

1. Организационный момент.

1.1. Цель: сегодня на лекции мы изучим понятие «управление многоквартирным домом»; рассмотрим каждый способ управления многоквартирными домами в отдельности. Сформируем новые правовые знания в области жилищных правоотношений и закрепим полученные знания творческим заданием. *(Студенты записывают в тетрадь тему лекции: «Управление многоквартирными домами: правовой аспект»).*

1.2. Актуальность темы занятия: в момент приватизации жилых помещений в многоквартирных домах собственники помещений в таких домах одновременно стали участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Соответственно, у них возникли права не только по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом, но и по управлению данным имуществом. Объектом управления стало общее имущество в конкретном домовладении.

В соответствии со ст. 161 ЖК РФ, «управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме». С учетом того, что значительное большинство людей проживают в многоквартирных домах, данная тема лекции

приобретает особую социальную значимость. (Студентам предлагается открыть ЖК РФ на разделе VIII «Управление многоквартирными домами» и ознакомиться с содержанием данного раздела).

2. Основное содержание занятия.

Студентам предлагается записать в тетрадь следующий материал:

2.1. Понятие многоквартирного дома как объекта управления.

«Управление многоквартирным домом» - ключевой термин раздела VIII ЖК РФ, но данное понятие кодексом не определено. Можно считать общепринятым мнение ученых о том, что многоквартирный дом представляет собой разновидность жилых домов. Жилой дом является одним из видов жилого помещения, также жилым помещением являются квартира, часть квартиры, комната. В таком случае, сначала рассмотрим понятия: «жилой дом», «квартира», «комната».

«Жилой дом - индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. (ч. 2 ст. 16 ЖК РФ)

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат. (ч. 3 ст. 16 ЖК РФ)

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. (ч. 4 ст. 16 ЖК РФ)»

Термин «многоквартирный дом» трактуется в Постановлении Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (в ред. от 28.02.2018) «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

«Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

В состав многоквартирного дома входят:

- жилые помещения (квартиры или комнаты, если это общежитие);
- нежилые помещения (как правило, помещения, расположенные на первых этажах зданий, и принадлежат различным юридическим лицам или гражданам);
- элементы общего имущества собственников помещений в таком доме;
- иные помещения, не являющиеся частями квартир и обслуживающие более одного помещения;
- инженерные системы и коммуникации».

«Управление многоквартирным домом должно быть направлено на обеспечение безопасной эксплуатации, бесперебойной работы конструкций и инженерных систем, и иные действия, направленные на сохранность общего имущества.

Управление многоквартирным домом - это выполнение работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества

Объект управления в многоквартирном доме - общее имущество. За свое помещение (квартиру) ответственность несет каждый собственник, а вот бремя и ответственность за содержание общего имущества распределяется между всеми.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления:

- управление непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом;
- управление многоквартирным домом управляющей организацией».

2.2. Способы управления многоквартирным домом.

«Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме простым большинством голосов.

Так, в соответствии со ст. 161 устанавливается два варианта принятия решения по выбору способа управления многоквартирным домом.

Первый – самостоятельное решение собственников помещения в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом.

Второй – решение органов местного самоуправления о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации, которая будет управлять многоквартирным домом, если собственники помещений не выбрали способ управления самостоятельно или принятое ими решение не было реализовано».

Непосредственное управление многоквартирным домом.
«Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляется если количество квартир в таком доме составляет не более чем тридцать (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 164 ЖК РФ, «при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию или выполнению работ по ремонту общего имущества, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных

собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров».

При выборе непосредственного управления многоквартирным собственниками помещений в таком доме целесообразно выбрать: подрядные организации, или совет многоквартирного дома, или уполномоченное лицо, которое будет действовать от имени собственников и в их интересах.

«Собственники могут передать соответствующие полномочия одному лицу, оно вправе самостоятельно заключать такие договоры от их имени.

Коммунальные услуги предоставляются непосредственно ресурсоснабжающей организацией. Такая организация отвечает за поставку коммунальных услуг надлежащего качества до границ общего имущества и внешних границ инженерно - технического обеспечения внешних сетей такого дома. Договором собственников с ресурсоснабжающей организацией может быть определена иная граница ответственности (ч. 15 ст. 161 ЖК РФ).

Ответственность перед собственниками помещений в таком доме за содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг несут организации, с которыми у них заключены договоры (ч. 2.1 ст. 161 ЖК РФ)».

Управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом.

«Товариществом собственников жилья (далее по тексту – ТСЖ) признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме. ТСЖ создается без ограничения срока деятельности. ТСЖ является юридическим лицом с момента его

государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты (ст. 135 ЖК РФ)».

«Собственники помещений в многоквартирном доме вправе в любой момент создать в своем доме товарищество. ТСЖ является подвидом товариществ собственников недвижимости (далее по тексту – ТСН). Регистрация ТСЖ происходит в организационно – правовой форме ТСН.

Устав является учредительным документом, т.е. документом на основании которого действует юридическое лицо (ст. 52 ГК РФ).

Членство в ТСЖ - еще один из важных элементов ТСЖ. Членом ТСЖ может быть собственник помещения в многоквартирном доме. Членство возникает на основании заявления о вступление в ТСЖ. Лица, приобретающие помещение в таком доме, вправе стать членами ТСЖ после возникновения права собственности на помещение.

Законодатель предусматривает создание ТСЖ собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах (ч. 2 ст. 136 ЖК РФ)».

(Студентам предлагается открыть ст. 137 ЖК РФ и ознакомиться с правами ТСЖ. Обязанности ТСЖ студентам предлагается рассмотреть в ст. 138 ЖК РФ).

«ТСЖ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть преобразовано в жилищный или жилищно-строительный кооператив (ст. 140 ЖК РФ).

Ликвидация ТСЖ осуществляется на основании и в порядке, которые установлены ст. 61 ГК РФ».

Управление многоквартирным домом управляющей организацией.

«Для признания способа управления многоквартирным домом управляющей организацией необходимо соблюдение следующих условий:

- собственники приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией;
- выбрали конкретную управляющую организацию;
- утвердили на собрании проект договора управления;

– собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов в данном доме, заключили договор с выбранной управляющей организацией;

– в течение тридцати дней выбранная управляющая организация приступила к исполнению обязательств по договору.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно - правовой формы или индивидуального предпринимательства, которые осуществляют деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии. Осуществление деятельности без лицензии влечет штраф в размере, предусмотренном ст. 14.1.3 КоАП РФ.

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме), в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы или оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений (ч.2 ст.162 ЖК РФ)».

(Студентам предлагается открыть ч. 3 ст. 162 ЖК РФ и ознакомиться с требованиями к договору).

Вопросы.

1. Что такое «многоквартирный дом» и «управление многоквартирным домом»?

2. Каким образом происходит выбор способа управления многоквартирными домами?

3. Перечислите все способы управления многоквартирным домом и раскройте каждый из них. Какой способ управления выбран в Вашем доме?

3. Подведение итогов.

3.1. Практическое задание: студентам предлагается разбиться на группы по 5-6 человек и составить синквейн по пройденной теме. *(Раздать студентам лист формата А3, фломастеры).*

3.2. Общий вывод: «Целью управления многоквартирным домом является достижение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования общим имуществом, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим таком доме.

Способ управления многоквартирным домом может быть выбран или изменен в любое время на основании решения собственников помещений данного многоквартирного дома.

Управление многоквартирным домом – это обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания; надлежащее содержание общего имущества; решение вопросов пользования указанным имуществом; предоставление коммунальных услуг жителям».

3.3. Домашнее задание: Подготовить презентацию для синквейна, составленного на лекции.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного в настоящей работе исследования можно сделать ряд выводов.

Ранее начавшаяся приватизация жилых помещений, развитие рынка жилья привели к тому, что большинство многоквартирных домов утратили качества единого объекта и превратились в совокупность жилых и нежилых помещений, принадлежащих различным собственникам. Имущество, которое находится в общем пользовании, стало объектом общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома¹.

С 2004 года, после вступления в силу ЖК РФ вместе с положительным эффектом, появились и определенные проблемы. На сегодняшний день ведущим звеном в системе жилищно-коммунального хозяйства являются организации в сфере управления многоквартирными домами².

На фоне данных изменений, которые проводились в целях сосредоточения и систематизации в едином документе многочисленных актов жилищной сферы, появились коллизии в современном законодательстве.

Во – первых, одна из начальных проблем заключается в том, что ЖК РФ не дает определение понятие «управление многоквартирным домом», а лишь в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ определяет, что должно обеспечивать такое управление. В таком случае, в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ стоит дополнить следующей редакцией: «Под управлением многоквартирным домом понимается выполнение работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. (Перечень таких работ определен в п. 4 Постановления Правительства Российской Федерации

¹ *Свит Ю. П.* Актуальные проблемы управления многоквартирными домами: диссертация. 2018 // URL: <http://отрасли-права.рф/article/28321> (дата обращения: 30.05.2018)

² *Кириченко О. В.* Товарищество собственников недвижимости (ТСН) как эффективный способ управления многоквартирными домами: автореферат. 2016. // URL: <http://отрасли-права.рф/article/19448> (дата обращения: 02.06.2018)

от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 25.12.2015) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»).

Во – вторых, законодатель определяет, что «способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений» (ч.3 ст.161 ЖК РФ). Однако, на практике, из-за значительного количество собственников помещений в многоквартирном доме, их разобщенность и отсутствие восприятия общего имущества как своего собственного, привели к тому, что активность собственников помещений оказалась низкой. В большинстве случаев созыв общего собрания превращаются в фикцию.

Законодатель пытался предугадать данную проблему и поэтому предложил три формы проведения собрания: очная, заочная, очно-заочная (ст. 44.1 ЖК РФ). В условиях большого количества собственников в доме наиболее приемлема для проведения общего собрания форма заочного собрания. Но, как показывает практика, это не уменьшает количество фиктивных результатов таких собраний.

Было бы целесообразней, если порядок проведения общих собраний собственников поставить под контроль государства или уполномоченных органов местного самоуправления. В таком случае, в ст. 44 ЖК РФ стоит внести следующую редакцию: «Процедура голосования при проведении общего собрания собственников по вопросам выбора способа управления, избрания управляющей организации должна проходить под контролем уполномоченных должностных лиц органов местного самоуправления и процесс реализации такого решения должен проходить под контролем уполномоченных должностных лиц органов местного самоуправления».

Такое изменение в законодательстве также может положительно отразиться на следующем факторе. Если весь процесс выбора или изменения

способа управления многоквартирным домом, а также процесс реализации такого решения, будет под контролем органов местного самоуправления, то это может снизить количество судебных споров по вопросам оспаривания решения открытого конкурса по отбору управляющей организации. Стоит напомнить, что если собственники помещений в многоквартирном доме не принимают решение или не реализуют свое обязательство по выбору способа управления многоквартирным домом, то согласно ч.4 ст.161 ЖК РФ «орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации».

В – третьих, стоит уделить внимание совету многоквартирного дома, избираемый в случае, если в многоквартирном доме не создано ТСЖ либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Согласно ч. 10 ст. 161.1 ЖК РФ, «совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме». Данное положение не стимулирует эффективную работу советов многоквартирных домов. Решению данной проблемы может поспособствовать внесение с статью следующей редакции: «Переизбрание совета многоквартирного дома подлежит в случае ненадлежащего исполнения им своих обязанностей. В случае же отсутствия претензий к работе совета многоквартирного дома и надлежащего исполнения им своих обязанностей срок действия полномочий совета многоквартирного дома пролонгируется на срок, установленный в решении общего собрания собственников помещений в данном доме».

В – четвертых, в ч. 1 ст. 45 ЖК РФ включена норма «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме». Остаётся неясным, какова цель проведения такого собрания, кто должен быть инициатором его проведения и какие вопросы оно должно рассматривать.

Стоит внести в статью следующую редакцию: «Общее собрание должно проводится по мере его необходимости: для выбора способа управления многоквартирным домом, решения вопросов по распоряжению общим имуществом и иные организационные вопросы, связанные с управлением многоквартирного дома. Инициатором такого собрания может быть любой собственник помещений в многоквартирном доме».

В – пятых, в целях совершенствования деятельности управляющих организаций в сфере жилищно-коммунального хозяйства было введено обязательное лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, которое повлекло за собой новые противоречия в законе.

Согласно ч. 3 ст. 200 ЖК РФ «Лицензиат, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом до дня выбора другой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом». Данная норма является несовершенной, так как не учитывает возможное затягивание выбора нового способа управления многоквартирным домом, неисполнение управляющей организацией своих обязанностей в указанный период, а также иные случаи возможного оставления многоквартирного дома без надлежащего управления (например, ввиду затруднительного финансового состояния управляющей организации или отказа от управления таким домом).

Решению указанной проблемы может поспособствовать организация «временного управления» многоквартирным домом со стороны иной управляющей организации при приостановлении или прекращении действия лицензии у действующей управляющей организации.

Учитывая, что указанные организации выполняют функции исполнителей коммунальных услуг, а также организуют содержание и текущий ремонт жилищного фонда, прекращение их работы вследствие

приостановления или прекращения лицензии может повлечь негативные последствия для собственников жилых помещений в виде ухудшения технических и эксплуатационных характеристик общего имущества, возникновения технологических нарушений в работе инженерных коммуникаций и т.д.

В – шестых, проблема имеет место быть в длительности процесса лишения лицензии управляющей организации, неудовлетворительно выполняющей свои обязанности, т.к. лишение лицензии происходит только через суд. Согласно ч. 1 ст. 199 ЖК РФ «лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии. Указанное заявление подается в суд на основании решения лицензионной комиссии».

Но, целесообразным будет наделить лицензионную комиссию полномочием по аннулированию лицензии во внесудебном порядке за нарушения, влекущие возникновение угрозы жизни и здоровью граждан или причинение вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы чрезвычайных ситуаций техногенного характера, с целью предотвращения таких ситуаций.

Тогда, в ст. 199 ЖК РФ стоит внести редакцию: «Лицензионная комиссия наделена полномочием по аннулированию лицензии во внесудебном порядке за нарушения, влекущие возникновение угрозы жизни и здоровью граждан или причинение вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы чрезвычайных ситуаций техногенного характера».

Таким образом, жилищное законодательство, и прежде всего ЖК РФ, требуют дальнейшего совершенствования, устранения существующих пробелов и согласования норм. В частности, необходимо решение проблемных вопросов в сфере управления многоквартирными домами. А также законодатель должен рассмотреть возможности ужесточения требований к управляющим организациям и возможности повышения эффективности лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 03.04.2018) // Российская газета. 2005. 12 янв.

Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) // Российская газета. 1994. 8 дек.

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ (в ред. от 23.04.2018) // Российская газета. 2001. 31 дек.

Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 (в ред. от 18.04.2018) // «О защите прав потребителей» Российская газета. 1996. 16 янв.

Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ (в ред. 31.12.2017) «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Российская газета. 2014. 23 июля.

Постановлении Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (в ред. от 28.02.2018) «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Российская газета. 2006. 10 фев.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 (в ред. от 04.04.2015) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 7. Ст. 786.

Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (ред. от 27.03.2018) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») // Российская газета. 2011. 1 июня.

Постановление Правительства Российской Федерации от 3 марта 2013 г. № 290 (в ред. от 27.03.2018) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 11.05.2018)

Постановления Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 25.12.2015) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» // Собрание законодательства РФ. 2013. № 21. Ст. 2652.

Постановления Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. 2003. 23 окт.

Приказом Минстроя России от 31 июля 2014 г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах» // Законодательные и нормативные документы в ЖКХ. № 9. URL: http://www.zhkh.su/normativnaja_baza_po_zhkh/ (дата обращения: 16.05.2018)

Приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (Зарегистрировано в Минюсте России 14.04.2016 №

41802) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 16.05.2018)

Письма Минстроя России от 10 марта 2015 г. № 10407-ач/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с регистрацией товариществ собственников жилья» // Минстрой России. URL: http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/51/10407_ach_04.pdf (дата обращения 30.05.2018)

Судебная практика

Решение Вольского районного суда (Саратовская область) от 10 ноября 2017 г. по делу № 2-1-1383/2017 «по иску Вольского межрайного прокурора к ТСЖ «Тополь» о возложении обязанности по размещению информации в сети «Интернет» // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/AZjFtG91fB1E/> (дата обращения 18.05.2018)

Решение Калининского районного суда г. Чебоксары (Чувашская Республика) от 30 ноября 2017 г. по делу № 2-3916/2017 «по иску прокурора г. Чебоксары к ЗАО «УК Южный о возложении обязанности провести работы по размещению информации» // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/N8iPBNSNPoUh/> (дата обращения: 17.05.2018)

Решение Советского районного суда (Саратовская область) от 30 ноября 2017 г. по делу № 2-590/2017 «по иску прокурора Саратовской области к ТСЖ о возложении обязанности по размещению информации в сети «Интернет» // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/6ufOl4uWHGL1/> (дата обращения 18.05.2018)

Решение суда г. Красноярска (Красноярский край) от 16 мая 2018 г. по делу № 12-535/2018 «по иску к ООО «УК ЖСК», которое нарушило лицензионные требования при управлении многоквартирными домами» // URL: <https://rospravosudie.com/court-sovetskij-rajonnyj-sud-g-krasnoyarska-krasnoyarskij-kraj-s/act-582131137/> (дата обращения: 29.05.2018)

Решение Промышленного районного суда г. Смоленска от 18 мая 2018 г. по делу № 2-1769/2018 «по иску ООО «Смоленские коммунальные системы к Недорубкову С.В. о предоставлении доступа в жилое помещение для демонтажа инженерных коммуникаций отопления» // URL: <https://rospravosudie.com/court-promyshlennyj-rajonnyj-sud-g-smolenska-smolenskaya-oblast-s/act-581759166/> (дата обращения: 29.05.2018)

Решение Инзенского районного суда Ульяновской области от 21 мая 2018 г. по делу № 2-222/2018 «по иску прокурора Ульяновской области к МУП «Благоустройство Инзенского района» о обязанности заключить договор на техническое обслуживание многоквартирного дома» // URL: <https://rospravosudie.com/court-inzenskij-rajonnyj-sud-ulyanovskaya-oblast-s/act-582209574/> (дата обращения: 29.05.2018)

Решение Шуйского судебного района в Ивановской области от 22 мая 2018 г. по делу № 5-246/2018 «по иску к генеральному директору П. ООО «Ассоль», который осуществлял предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований» // URL: <https://rospravosudie.com/court-sudebnyj-uchastok-2-g-shui-s/act-241792556/> (дата обращения: 29.05.2018)

Решение Минусинского городского суда Красноярского края от 24 мая 2018 г. по делу № 2-1330/2018 «по иску прокурора к ООО «Фаворит» о возложении обязанностей по ремонту многоквартирного дома» // URL: <https://rospravosudie.com/court-minusinskij-gorodskoj-sud-krasnoyarskij-kraj-s/act-582002540/> (дата обращения: 29.05.2018)

Решение Дзержинского районного суда г. Ярославля от 24 мая 2018 г. по делу № 12-97/2018 «по иску к АО «Управляющая организация многоквартирными домами Дзержинского района» о нарушении лицензионных требований» // URL: <https://rospravosudie.com/court-dzerzhinskij-rajonnyj-sud-g-yaroslavllya-yaroslavskaya-oblast-s/act-582279727/> (дата обращения: 30.05.2018)

Решение Соломбальского судебного района г. Архангельска от 28 мая 2018 г. по делу № 4-478/2018 «по иску к ООО «УК Мир», которое нарушило лицензионные требования по управлению многоквартирным домом» // URL: <https://rospravosudie.com/court-sudebnyj-uchastok-severnogo-okruga-s/act-241815140/> (дата обращения: 29.05.2018)

Литература

Абрамович О. С. Основы управления многоквартирным домом. Ч.1: Конспект лекций. Сибирский государственный индустриальный университет. - Новокузнецк, 2015. 111 с.

Альбов А. П., Николюкин С. В. Жилищное право. Учебное пособие. М.: Юстиция, 2016. 176 с.

Аринцева О. П., Блех Е. М., Богомольный Е. И., Шерешовец Е. В. Общее собрание собственников помещений. Инструкция по применению. ЖКХ для всех: методическое пособие. Изд.: Проспект, 2017. 64 с.

Балтутите И. В. Жилищное право: учебник. М.: Юриспруденция, 2016. 528 с. // URL: <http://www.jurisizdat.ru/new/intro/Gil.pdf>

Генцлер И. В., Лыкова Т. Б. Профессиональное управление многоквартирными домами: Информационно-методическое пособие. Тверь: Научная книга, 2014. 114 с.

Кицай Ю. А. Правовое регулирование отношений в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями»: диссертация. 2014. URL: <http://www.dissercat.com/content/pravovoe-regulirovanie-otnoshenii-v-sfere-upravleniya-mnogokvartirnymi-domami-upravlyayushch#ixzz5IKTosKSw> (дата обращения 20.05.2018)

Крашенинников П. В. Жилищное право. М.: Статут. 2016. 384 с.

Кириченко О. В. Товарищество собственников недвижимости (ТСН) как эффективный способ управления многоквартирными домами: автореферат. 2016. // URL: <http://отрасли-права.рф/article/19448> (дата обращения: 02.06.2018)

Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2017. 393 с.

Куликовский А. А. Закон и право. Многоквартирный дом как объект управления ТСЖ. // URL: <http://naukarus.com/mnogokvartirnyy-dom-kak-obekt-upravleniya-tszh> (дата обращения: 11.05.2018)

Ручкина Г. Ф. Жилищное право. М.: Юстиция, 2016. 341 с. // URL: <http://nashol.com/2016112691924/jilischnoe-pravo-ruchkina-g-f-2016.html>

Свит Ю. П. Актуальные проблемы управления многоквартирными домами: диссертация. 2018 // URL: <http://отрасли-права.рф/article/28321> (дата обращения: 30.05.2018)

Сохранов С. С., Фролова О. Е., Шенс Р. А., Яременко Р. А. Управляйте домом правильно: что нужно знать собственнику жилья. М.: Редакция «Российской газеты», 2017. 176 с.

Субанова Н. В., Хусяйнова С. Г. К вопросу о лицензировании управляющих компаний. Изд.: Юрист. 2014. // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=82879#0625221575253607> (дата обращения: 02.06.2018)

Умрихин М. В. Управление многоквартирными домами: проблемы законодательного регулирования на современном этапе: автореферат. 2016 // URL: <http://отрасли-права.рф/article/17148> (дата обращения: 01.06.2018)

Учебное пособие федерального проекта «Школа грамотного потребителя». Калининград, 2014. 74 с.