

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Предпринимательское и трудовое право»

(наименование кафедры полностью)

40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовая

(направленность (профиль)/специализация)

## ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

на тему: Управление многоквартирным домом

Студент

А.М. Шеин

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.А. Гогин

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

**Допустить к защите**

Заведующий кафедрой канд. пед. наук, доцент, О.А. Воробьева

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

Тольятти 2019

## Аннотация

Тема дипломной работы: «Управление многоквартирным домом».

Жилищный Кодекс Российской Федерации, принятый 29.12.2004 года, является основным нормативно-правовым актом, который осуществляет регулирование правоотношений жилищно-коммунального хозяйства.

Законодатель его введением в жилищное право преследовал цель создания правового механизма, способного в полной мере урегулировать правоотношения собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации «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».

Объект исследования включает в себя управление многоквартирным домом.

Целью дипломной работы является изучение управления многоквартирным домом.

Задачи дипломной работы:

- определить понятие управления многоквартирным домом;
- рассмотреть способы управления многоквартирным домом;
- рассмотреть договор управления многоквартирным домом и определить основания его прекращения.

Структура дипломной работы – работа состоит из введения, трёх глав, семи параграфов, заключения и списка используемой литературы.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1. Общие понятия управления многоквартирным домом.....	6
1.1 Понятие управления.....	6
1.2 Определение понятия управления многоквартирным домом.....	8
Глава 2. Способы управления многоквартирным домом.....	15
2.1 Общая характеристика непосредственного управления домом.....	15
2.2 Управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом.....	29
2.3 Управление многоквартирным домом управляющей организацией.....	44
Глава 3. Договор управления многоквартирным домом.....	54
3.1 Общие положения договора управления многоквартирными домами.....	54
3.2 Основания прекращения договора управления многоквартирными домами.....	74
Заключение.....	79
Список используемой литературы.....	82

## Введение

Одним из главных благ и потребностей человека является жильё. Исходя из этого решение жилищной проблемы – это одна из основных функций государства. Её решение имеет большое значение для граждан.

В соответствии со статьёй 40 Конституции Российской Федерации «каждый имеет право на жилище». Статьёй 25 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что «жилище не прикосновенно».

Жилищный Кодекс Российской Федерации, принятый 29.12.2004 года, является основным нормативно-правовым актом, который осуществляет регулирование правоотношений жилищно-коммунального хозяйства.

Законодатель его введением в жилищное право преследовал цель создания правового механизма, способного в полной мере урегулировать правоотношения собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии со статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации «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».

«Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией».

Основным органом управления многоквартирным домом выступает общее собрание собственников помещений.

Общее имущество многоквартирного дома находится в общей долевой собственности собственников помещений. Управление общим имуществом осуществляется совместно по причине его неделимости.

Всё вышесказанное определило актуальность и выбор данной темы.

Объект исследования включает в себя управление многоквартирным домом.

Целью дипломной работы является изучение управления многоквартирным домом.

Задачи дипломной работы:

- определить понятие управления многоквартирным домом;
- рассмотреть способы управления многоквартирным домом;
- рассмотреть договор управления многоквартирным домом и определить основания его прекращения.

Нормативно-правовой базой дипломной работы являются: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, другие федеральные законы и нормативно правовые акты.

Теоретическую основу выпускной квалификационной работы составляют учебные пособия, научная литература, а также работы таких авторов как Т.А. Береговая, Ф.Ф. Конев, Е.М. Конева, Н.В. Корнилова, Д.Ю. Нифонтов, Е.А. Суханов и других.

Методологическая основа дипломной работы - комплекс методов научного познания. Преобладающее значение имеет диалектический метод познания, метод объективного и всестороннего анализа, системный метод исследования и формально-логические методы исследования.

Структура дипломной работы – работа состоит из введения, трёх глав, семи параграфов, заключения и списка используемой литературы.

## Глава 1. Общие понятия управления многоквартирным домом

### 1.1. Понятие управления

Прежде чем говорить об управлении многоквартирным домом, определим для начала, что такое управление.

«В.П. Беспалько в исследованиях характеризует управление как механизм, обеспечивающий взаимодействие управляющего и управляемого объектов, при котором первый отслеживает функционирование второго относительно достижения заранее поставленных целей»<sup>1</sup>.

«П.И. Третьяков определяет, что управление – это целенаправленная деятельность субъектов управления различного уровня, обеспечивающая оптимальное функционирование и развитие управляемой системы, перевод ее на новый качественно более высокий уровень по достижению целей с помощью необходимых педагогических условий, средств и воздействий»<sup>2</sup>.

Управление – это взаимодействие двух сторон, одна из которых является по отношению к другой - управляющей, то есть принимающей решения и организующей их реализацию.

Под управлением понимается всякое субъект-объектное взаимодействие. Субъект и объект управления в совокупности образуют систему управления. Поэтому управление возможно только в рамках системы управления.

Управление называют процесс приведения системы к состоянию, соответствующему поставленным целям.

Управление представляет собой целеполагающее, власноорганизующее воздействие управляющих субъектов.

К субъектам управления относят:

- 1) государственные органы;
- 2) другие организации, осуществляющие управленческие функции в

---

<sup>1</sup> Долгова Н.В. Статья: О подходах к определению категории «управление» [Электронный ресурс] // <http://e-lib.gasu.ru/>

<sup>2</sup> Там же [Электронный ресурс] // <http://e-lib.gasu.ru/>

обществе.

Виды управления:

- государственное управление (субъектом управления выступает государство);
- общественное управление (субъектом управления выступает руководитель);
- местное управление.

Рассмотрим основные понятия:

- объект управления — это та система, над которой мы осуществляем управление
- субъект управления – это лицо или группа людей, которые принимают управленческие решения и осуществляют управленческие воздействия;
- внешняя среда — это совокупность тех объектов, которые не входят ни в объект, ни в субъект управления, однако могут влиять на достижение нами поставленных целей;
- система управления — это совокупность субъекта и объекта управления, которые взаимодействуют между собой и с окружающей средой для достижения поставленных целей;
- входные переменные – это совокупность параметров внешней среды, которые могут оказывать влияния на объект управления;
- выходные переменные – это совокупность тех параметров, через которые объект управления может влиять на окружающую среду.

Характерные черты любого управления:

- 1) наличие субъекта и объекта управления;
- 2) информация о целях и задачах;
- 3) информация о результатах;
- 4) анализ информации о состоянии объекта управления и его отклонение от заданного;
- 5) необходимые управленческие решения;

- б) управленческие воздействия на объект;
- 7) и другое.

Принципы управления:

- 1) разомкнутое управления;
- 2) по отклонению;
- 3) по возмущению;
- 4) комбинированное управление.

По характеру объекта управления выделяют:

- техническое управление – управление техническими объектами и другими подобными объектами (например, управление автомобилем);
- организационное управление – это управление организациями (например, управление предприятием);
- государственное управление – это управление основными процессами жизнедеятельности государства, которое осуществляется с помощью специальных институтов и механизмов;
- социальное управление – это управление общественными процессами и социальными группами;
- управление имуществом.

По задачам управления:

- стратегическое управление – это управление, которое связано с решением стратегических задач;
- оперативное управление – это управление, которое связано с решением небольших текущих проблем, краткосрочных задач и тому подобное.

## **1.2. Определение понятия управления многоквартирным домом**

VIII раздел ЖК РФ посвящен вопросам управления многоквартирным домом. Согласно части 1 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ.



в силу 26.04.2019) «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, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем)». «Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами»<sup>3</sup>.

В предыдущем законе от 24 мая 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" (утратил силу), регулировавшим управление жилым домом, а также в Жилищном кодексе отсутствует понятие управления многоквартирным домом.

Для того чтобы дать определение понятию управления МКД необходимо определить:

- 1) что такое многоквартирный дом;
- 2) выделить признаки управления многоквартирным домом.

Понятие многоквартирного дома как такового в Жилищном кодексе Российской Федерации не существует. Однако это понятие указано в пункте 6 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 24.12.2018) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом".

---

<sup>3</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть1). ст. 14.

Согласно которому «Многоквартирным домом признается 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»<sup>4</sup>.

Также необходимо четко представлять себе внутреннюю структуру многоквартирного дома и взаимосвязь его элементов в системе.

Если рассмотреть многоквартирный дом в материальном плане, то он находит свое выражение в виде непосредственно здания.

В его состав входят следующие элементы:

- конструктивные элементы здания - части здания, которые представляют собой строительные конструкции (перекрытия, стены, крыша, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции, фундамент, и прочее);

- жилые и нежилые помещения;

Жилое помещение – это квартира или её часть, комната, а также дом или его часть (выделенная часть индивидуального жилого дома).

Нежилое помещение – это часть помещения в многоквартирном доме, которая должна быть утверждена проектной и технической документацией и, которая не входит ни в часть жилых помещений, ни в часть имущества общего пользования.

- помещения, не являющиеся частью жилых и нежилых помещений – к ним относятся все остальные помещения, которые не относятся к квартирам и нежилым помещениям (например, чердаки, коридоры, подвалы и другое).

- инженерные сети и оборудование здания;

---

<sup>4</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 (ред. от 24.12.2018) «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // СЗ РФ. 2006. N 6. ст. 702.

Под ними понимают коммуникации и оборудование, которые расположены в доме и предназначены для предоставления жилищно-коммунальных услуг (например, трубы, мусоропровод, лифтовое оборудование и другое).

- элементы озеленения и благоустройства;
- объекты, которые расположены на нём и необходимы для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома<sup>5</sup>.

На многоквартирный дом распространяются правила по управлению многоквартирными домами в случае, если он обладает следующими признаками:

- содержит в себе не менее двух структурно-обособленных помещений, которые обеспечивают возможность к помещениям общего пользования, при этом эти помещения должны принадлежать различным собственникам;
- включает в себя элементы общего имущества, которые являются общей долевой собственностью (сети внутри здания, конструкции здания, земельный участок);
- предназначен для проживания граждан (на постоянной основе);
- расположен на земельном участке<sup>6</sup>.

Также необходимо отметить, что «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, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,

---

<sup>5</sup> Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. "Юстицинформ", 2015. С. 99.

<sup>6</sup> Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие. Москва, 2017. С. 89.

утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290»<sup>7</sup>.

Теперь рассмотрим признаки управления многоквартирным домом, к ним относятся:

- деятельность. Управление является видом деятельности, процесс которой растянут во времени (от момента строительства до момента сноса).

- объект.

Управление всегда происходит над каким-то объектом.

В своих научных трудах Прокофьев В.Ю. и Гордеев Д.П. выделяют 2 формы управления многоквартирным домом:

- управление общим имуществом в доме – его осуществляют собственники помещений самостоятельно, либо посредством привлечения третьих лиц;

- управление жилищным фондом – это вид деятельности, при которой управление осуществляется над помещениями (квартирами, комнатами) принадлежащими одному собственника.

«Объектом управления в данном случае, в первую очередь, будет общее имущество многоквартирного жилого дома. А управление жилыми помещениями будет осуществляться лишь в тот момент, когда этого непосредственно пожелает отдельный собственник помещения»<sup>8</sup>.

«Подобного мнения придерживается и Н.В. Корнилова обращая внимание на то, что употребление понятия "управление многоквартирным домом" неудачно отражает сущность возникающих при этом отношений, так как речь должна идти об управлении имуществом многоквартирного дома»<sup>9</sup>.

Полный перечень объектов, которые включены в состав общего имущества, предусмотрен в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006

---

<sup>7</sup> Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 13.09.2018) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами") (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2019) // СЗ РФ. 2013. N 21. ст. 2652.

<sup>8</sup> Унежева В.А., Страхова А.С. Статья: Многовариантность экономической эффективности форм управления жилым фондом. Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова 2016, №9 // <http://dspace.bstu.ru/>

<sup>9</sup> Ковалёва О.А. Статья: Понятие «управление многоквартирными домами» // <https://lawbook.online/>

№ 491 (ред. от 15.12.2018) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

- субъект.

Субъектом в отношениях по управлению многоквартирным домом являются лицо, группа лиц, специально созданный орган или общество в целом. Целью субъекта является обеспечение нормального функционирования управляемого объекта и решения задач на пути к заданной цели.

Субъектом выступают собственники помещений в многоквартирном доме – первичный субъект. Либо привлеченные лица в качестве опосредованного субъекта. Помимо этого, субъектом управления может выступать орган местного самоуправления (в ситуации, когда собственники не воспользовались правом выбора способа управления многоквартирным домом, органы местного самоуправления выбирают управляющую компанию за них, п. 4 ст. 161 ЖК РФ)<sup>10</sup>.

- целенаправленность.

Управление всегда направлено на достижение определенных целей и решение, возникших задач.

«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» (статья 161 ЖК РФ).

---

<sup>10</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.

- согласованность и единство<sup>11</sup>.

Управление многоквартирным домом, в котором жилые и нежилые помещения принадлежат различным собственникам возможно только при согласованности действий собственников, основой которых будут являться единые условия. Собственники могут вырабатывать их самостоятельно или передают свои права по их определению управомоченному лицу, которое в свою очередь представляет интересы всех собственников при осуществлении выбора управляющей компании и последующего заключения с ней договора<sup>12</sup>.

Анализируя вышесказанное, мы пришли к мнению о том, что управление многоквартирным домом это фактические и юридические действия, которые направлены на создание и поддержание оптимального режима пользования имуществом многоквартирного дома и (или) реализацию собственниками помещений (квартир) в многоквартирном доме правомочия распоряжения правами на эти квартиры и общее имущество многоквартирного дома.

Предлагаем данное определение включить в статью 161 раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

---

<sup>11</sup> Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) под ред. М.Ю. Тихомирова. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. С. 35.

<sup>12</sup> Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. "Юстицинформ", 2015. С. 98.

## Глава 2. Способы управления многоквартирным домом

### 2.1. Общая характеристика непосредственного управления домом

Статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрены следующие способы управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещения в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляют не более чем 30;
- 2) управление товариществом собственников жилья, либо иным жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

«Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников и может быть выбран, а также изменён в любое время на основании его решения». «Решение общего собрания собственников о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме» (часть 3 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Даже если собственник не участвовал в собрании новое принятое решение о создании товарищества собственников жилья при необходимом кворуме или заключения договора управления с определённой управляющей компанией, то собственник обязан подчиниться.

Он может обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников с нарушением требований Жилищного Кодекса Российской Федерации, вправе только собственник помещения в многоквартирном доме и только в случае, если (часть 6 статьи 46 Жилищного Кодекса Российской Федерации):

- он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения;
- таким решением нарушены его права и законные интересы.

Приведём пример из судебной практики.

Никитина М.Б. обратилась в суд с иском к ООО "Управляющая организация Импост" Белявской Г.И., Найденову М.А., Руденко С.М., Трофимовой Т.Ф., с учетом уточнения требований, о признании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: <...>, от 12 мая 2015 г. и договора управления многоквартирным домом от 13 мая 2015 г. недействительными, признании действий ответчика по начислению и взиманию оплаты за содержание жилья и коммунальные услуги за период с 13 мая 2015 г. незаконными. В обоснование заявленных требований Никитина М.Б. указала, что является собственником квартиры N <...> в жилом доме по указанному выше адресу. Управление домом осуществляет ООО "Управляющая организация Импост" на основании оспариваемых истцом документов, которые она получила лишь в феврале 2017 года. Договор управления между истцом и ответчиком не заключался, истец в собраниях собственников помещений многоквартирного дома по вопросам выбора управления и утверждения тарифа участия не принимала.

Решением Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ Республики Бурятия от 20 июня 2017 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 13 сентября 2017 г. решение суда первой инстанции отменено с вынесением по делу нового решения, которым искивые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе представитель ООО "Управляющая организация "Импост" просит отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 13 сентября 2017 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 июня 2018 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для



рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, возражения на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 13 сентября 2017 г.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом апелляционной инстанции по настоящему делу.

Судом установлено и следует из материалов дела, что Никитина М.Б. является собственником квартиры N <...>, находящейся в доме <...> по улице <...>.

12 мая 2015 г. проведено внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по указанному выше адресу (путем совместного присутствия собственников жилых помещений), на котором принято решение об избрании управляющей организацией дома - ООО "Управляющая организация "Импост", а также утвержден размер платы за услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в размере 12,78 руб. за 1 кв. м общей площади жилого (нежилого) помещения собственника и утвержден размер платы за уборку лестничных клеток в

размере 50 руб. с жилого помещения. Данное решение собственников помещений в многоквартирном доме оформлено протоколом.

13 мая 2015 г. с ООО "Управляющая организация "Импост" заключен договор управления многоквартирным домом.

Разрешая спор и отказывая в иске, суд первой инстанции исходил из того, что нарушений при организации, проведении и оформлении результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от 12 мая 2015 г., допущено не было.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции исходил из отсутствия кворума на собрании собственников помещений многоквартирного дома, в связи с чем указал на ничтожность решений, принятых на этом собрании. Кроме того, суд апелляционной инстанции указал на то, что о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 12 мая 2015 г. и заключении с ООО "Управляющая организация Импост" договора управления многоквартирным домом Никитиной М.Б. стало известно только после обращения управляющей компании в суд с требованиями к ней о взыскании задолженности, образовавшейся в период с 1 июня 2015 г. по 31 августа 2016 г., в связи с чем срок исковой давности для предъявления требований ею не пропущен.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами суда апелляционной инстанции нельзя согласиться ввиду следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение должно быть законным и обоснованным.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. N 23 "О судебном решении", решение является законным в том случае, когда оно

принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3 постановления Пленума).

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (статья 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных настоящей главой.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. N 13 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции", по смыслу статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции

предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

Таким образом, апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Однако при вынесении определения судом апелляционной инстанции, указанные выше требования закона соблюдены не были.

Согласно части 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Часть 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Суд апелляционной инстанции, указывая на нарушения, допущенные при составлении протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, отсутствие в протоколе достоверных сведений о площадях многоквартирного жилого дома, не привлечение к участию в

собрании собственников нежилых помещений многоквартирного дома, пришел к выводу об отсутствии кворума на оспариваемом общем собрании.

Однако вопрос наличия, либо отсутствия кворума при проведении 12 мая 2015 г. общего собрания собственников жилых помещений, судом апелляционной инстанции не исследовался, и расчет кворума общего собрания не производился.

Согласно части 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Представителем ответчика суду было заявлено о пропуске Никитиной М.Б. шестимесячного срока исковой давности, предусмотренного частью 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации для обращения в суд с настоящими требованиями.

Суд апелляционной инстанции, приходя к выводу о том, что такой срок Никитиной М.Б. не пропущен, исходил из того, что о принятом решении общего собрания ей стало известно после обращения ООО "Управляющая организация Импост" в суд с иском к ней о взыскании задолженности.

Между тем суд апелляционной инстанции не учел пояснения истца, содержащиеся в протоколе судебного заседания от 30 августа 2017 г., о том, что с 2015 года после изменения сумм начислений по коммунальным

платежам она прекратила их оплачивать и неоднократно обращалась к ООО "Управляющая организация Импост" по вопросам начисления платежей.

Таким образом юридически значимым обстоятельством по данному делу являлось установление судом момента начала течения срока для обжалования в суд решения общего собрания собственников, от которого зависело применение к спорным правоотношениям положений пункта 2 статьи 199 ГК РФ.

Между тем данное обстоятельство осталось без исследования суда апелляционной инстанции и оценки ему не дано.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, в связи с чем могут быть устранены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 13 сентября 2017 г. с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определила:

- апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Бурятия от 13 сентября 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции<sup>13</sup>.

Перейдём к непосредственному управлению многоквартирным домом.

---

<sup>13</sup> Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.07.2018 N 73-КГ18-5 // СПС КонсультантПлюс

При этом способе управления общее собрание собственников выбирает организации для оказания услуг по содержанию и выполнения работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 1 статьи 164 Жилищного Кодекса Российской Федерации). Можно выбрать не одну подрядную организацию, а несколько для выполнения разных работ.

#### Реализация способа управления многоквартирным домом

Выбранный способ управления многоквартирным домом	Основания для признания способа управления многоквартирным домом реализованным	Нормативное обоснование
Непосредственный способ управления многоквартирным домом	Большинство собственников в многоквартирном доме заключили договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности – подрядчиками	Статья 164 Жилищного Кодекса Российской Федерации, абзац 2 п.п. 2, п. 3 ПП РФ № 75

В качестве одной стороны заключаемых договоров выступают все или большинство собственников помещений в таком доме (часть 1 статьи 164 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

В отношениях с третьими лицами вправе действовать (часть 3 статьи 164 Жилищного Кодекса Российской Федерации):

- один из собственников в доме, уполномоченный на эти действия решением общего собрания собственников;
- иное лицо, имеющее полномочия, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в доме.

В соответствии со статьей 185.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации доверенность не может подписать управляющая организация.

Заключение договора управления многоквартирным домом при непосредственном способе управления жилищным законодательством не предусмотрено.

Размер платы за жилищные услуги устанавливается решением общего собрания собственников (часть 7 статьи 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Коммунальные услуги предоставляются непосредственно ресурсоснабжающей организацией. Договоры поставки коммунальных услуг каждый собственник помещения в многоквартирном доме заключает от своего имени (часть 2 статьи 164 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами предоставляется региональным оператором с соответствующими полномочиями (часть 11.1 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Ответственность перед собственниками в многоквартирном доме за содержание Общего Имущества и предоставление коммунальных услуг несут организации, с которыми у них заключены договоры (часть 2.1 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

В обязанности ресурсоснабжающей организации не входит содержание внутридомовых инженерных коммуникаций.



Содержание многоквартирного дома должно обеспечиваться подрядчиком на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг (часть 16 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Качество выполнения работ и оказания услуг должно соответствовать:

- заключенным договорам;
- требованиям ПП РФ № 491, ПП РФ № 354.

В обязательства ресурсоснабжающей организации, если иное не установлено договором, поставка коммунальных услуг соответствующего качества до границ общего имущества многоквартирного дома, а также границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома (часть 15 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Примерная повестка общего собрания собственников по выбору непосредственного управления многоквартирным домом:

- 1) выбор председателя, секретаря общего собрания собственников и счётной комиссии;
- 2) выбор способа управления – непосредственное управление;
- 3) выбор организаций для оказания услуг по содержанию и выполнения работ по ремонту Общего Имущества в многоквартирном доме (по выбору каждой – отдельный вопрос повестки дня);
- 4) утверждение существенных условий договоров с выбранными организациями (по выбору каждой – отдельный вопрос повестки);
- 5) установление размера платы за жилое помещение;
- 6) выбор собственника, уполномоченного на представление собственников дома в отношениях с третьими лицами.

В многоквартирном доме, в котором квартир более четырех, собственники обязаны выбрать Совет дома (статья 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

Согласно части 5 статьи 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019) «совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

б) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

в) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса»<sup>14</sup>.

Логичнее выбрать не уполномоченного собственника, а Совет многоквартирного дома, который наделён широкими полномочиями по решению вопросов, связанных с управлением домом.

«Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома» (часть 6 статьи 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019)).

«Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме» (часть 7 статьи 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019)). Его полномочия определены частью 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Совет многоквартирного дома действует до:

---

<sup>14</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.

- переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

- принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

Переизбрание совета многоквартирного дома, если иное не установлено решением общего собрания собственников, происходит каждый 2 года. В случае, если в установленный срок не проводилось переизбрание, то полномочия совета считаются продлённым на тот же срок. Досрочное переизбрание совета многоквартирного дома происходит при надлежащем исполнении им своих обязанностей.

При возникновении необходимости решений отдельных вопросов, которые связаны с управлением многоквартирным домом, избирается комиссия собственников помещений для подготовки предложений по решению возникших вопросов. Комиссия собственников помещений – это коллегиальный совещательный орган управления многоквартирным домом.

«Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома» (часть 12 статьи 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019))<sup>15</sup>.

Вопросы повестки дня общего собрания собственников, касающиеся выбора Совета многоквартирного дома:

- 1) выбор Совета дома;
- 2) установление количественного состава Совета многоквартирного дома;
- 3) выбор председателя Совета многоквартирного дома;

---

<sup>15</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.

4) делегирование полномочий Совета многоквартирного дома и его председателю;

5) об оплате председателю/членам совета многоквартирного дома (размер вознаграждения, порядок оплаты).

Внесенные изменения в Жилищный Кодекс Российской Федерации предусматривают создание органа управления на базе одного многоквартирного дома - совета многоквартирного дома<sup>16</sup>. Часть 1 статья 161.1 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019) «Совет многоквартирного дома» (введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ) гласит:

У собственников помещений многоквартирного дома возникает обязанность по избранию совета многоквартирного дома из своего числа в ситуации, когда многоквартирный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, не создано товарищество собственников жилья при условии, что количество квартир в данном доме более 4-х. Необходимость регистрации совета (в органах местного самоуправления или иных органах) отсутствует.

## **2.2. Управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом**

Товарищество собственников жилья признается вид товарищества собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников в многоквартирном доме для (часть 1 статьи 135 ЖК РФ, статья 291 ГК РФ):

---

<sup>16</sup> Цит.по: Конев Ф.Ф., Конева Е.М. Правовой статус совета многоквартирного дома // Семейное и жилищное право. 2015. N 3. С. 34.

1) совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме/нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов;

2) обеспечения владения, пользования и распоряжения общим имуществом;

3) осуществления деятельности:

- по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами;

- осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущество собственников нескольких жилых домов.

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 135 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019), часть 1 статьи 136 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019)). Для других же способов такое превышение голосов должно составлять более 25 %. По нашему мнению, число голосов для выбора любого способа управления должно быть одинаковым и решение такого характера должно приниматься более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Размер обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов и ремонт Общего Имущества, определяется органами управления ТСЖ в соответствии с

уставом, и утверждаются решением общего собрания членов ТСЖ по смете доходов и расходов товарищества на год (часть 8 статьи 156 ЖК РФ).

Размер взносов устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в многоквартирном доме независимо от членства в товариществе.

«Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья» (часть 1 статьи 136 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019))<sup>17</sup>.

Собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами ТСЖ, вносят плату и за ремонт Общего Имущества, и плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт (часть 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

ТСЖ несет ответственность за содержание Общего Имущества, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства многоквартирного дома.

ТСЖ вправе оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту Общего Имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

ТСЖ осуществляющее управление многоквартирным домом самостоятельно, без заключения договора управления, обязаны размещать в ГИС ЖКХ информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом (часть 10.1 статья 161 ЖК РФ).

ТСЖ – некоммерческая организация. Она не может прибыль от своей деятельности распределять между членами. Её доход может использоваться только для оплаты общих расходов, либо на основании решений общего собрания членов ТСЖ может быть направлен в специальный фонд,

---

<sup>17</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.

расходование средств которых происходит в соответствии с целями, предусмотренными Уставом.

Хозяйственная деятельность ТСЖ (статья 152 ЖК РФ):

- 1) обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- 2) строительство дополнительных помещений и объектов Общего Имущества;
- 3) сдача в аренду, в наём части Общего Имущества.

«Товарищество собственников жилья вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры». (часть 1 статьи 137 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019))<sup>18</sup>.

Заключать и расторгать такой договор имеет право правление товарищества, Решение собрания собственников или членов ТСЖ для этого не нужно (пункт 4 статьи 148 ЖК РФ).

Договор управления подписывает председатель правления ТСЖ от имени товарищества, действие договора распространяется на всех собственников помещений в доме.

Срок действия данного договора в жилищном законодательстве не определен, поэтому может заключаться на любой срок.

В случае заключения договора управления:

- ТСЖ не несет ответственности за ненадлежащее содержание Общего Имущества;
- ТСЖ не отвечает за качество коммунальных услуг;

---

<sup>18</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.



- ТСЖ контролирует исполнение Управляющей компанией обязательств, вытекающих из договора управления.

Так как управляющая организация предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений, требования к качеству коммунальных услуг содержанию и управлению домом, а также требования к раскрытию информации по стандарту (Постановление Правительства Российской Федерации №731<sup>19</sup>), штрафы и другие меры административного наказания за несоблюдение требований жилищного законодательства предъявляются к ней.

ТСЖ может передать Управляющей Организации только некоторые функции по управлению многоквартирным домом. В этом случае Управляющая Организация выступает в качестве подрядной организации – получает вознаграждение по договору оказания услуг (глава 39 ГК РФ).

Стоимость и условия договора обслуживания определяются Управляющей Организацией и ТСЖ по взаимному согласию.

Штрафы и другие меры административного наказания за несоблюдение норм жилищного законодательства предъявляются к ТСЖ.

При наличии вины Управляющей Организации в возникновение ответственности ТСЖ перед органами контроля по договору обслуживания ТСЖ вправе взыскать убытки с Управляющей Организации как с подрядчика по договору.

Следующим объединением для управления МКД является:

Жилищный или жилищно-строительный кооператив, деятельность которых направлена на строительство, реконструкцию и последующее содержание многоквартирного дома.

Согласно ст. 110 ЖК РФ жилищно-строительным кооперативом (далее - ЖСК) признается добровольное объединение граждан и в установленных ЖК РФ, другими федеральными законами случаях юридических лиц на

---

<sup>19</sup> Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.03.2018) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" // СЗ РФ. 2010. N 40. ст. 5064.

основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

ЖСК выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома на основании, выданного такому кооперативу разрешения на строительство в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

ЖСК являются потребительскими кооперативами. При этом исходя из положений ст. 50 и ст. 123.2 ГК РФ, установивших, что потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан или граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов, ЖСК является некоммерческой организацией, а, следовательно, не имеет своей целью извлечение прибыли от строительства жилья членам ЖСК и не распределяет полученную прибыль между участниками.

Кроме того, в ч. 3 ст. 110 ЖК РФ установлено законодательное ограничение, предусматривающее, что ЖСК, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства"<sup>20</sup>, не вправе осуществлять одновременно строительство более одного многоквартирного дома с количеством этажей более чем три.

В соответствии с ч. 1 ст. 123.1 ЖК РФ ЖСК, осуществляющий за счет средств членов кооператива строительство многоквартирного дома, обязан размещать в единой информационной системе жилищного строительства, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

---

<sup>20</sup> Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О содействии развитию жилищного строительства" // СЗ РФ. 2008. N 30 (ч. 2). ст. 3617.

Российской Федерации<sup>21</sup>" (далее - единая информационная система жилищного строительства), устав кооператива, а также следующие документы и информацию:

- 1) количество членов ЖСК;
- 2) разрешение на строительство многоквартирного дома, в строительстве которого своими средствами участвуют члены ЖСК;
- 3) права ЖСК на земельный участок, в том числе реквизиты правоустанавливающего документа на земельный участок, сведения о собственнике земельного участка (в случае, если ЖСК не является собственником земельного участка), кадастровый номер и площадь земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, сведения об элементах благоустройства;
- 4) местоположение строящегося многоквартирного дома и его описание, подготовленное в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;
- 5) количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, описание технических характеристик таких жилых помещений в соответствии с проектной документацией, а также изменение указанной информации в случае внесения в проектную документацию соответствующих изменений;
- 6) предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома.

При этом по требованию члена ЖСК согласно ч. 2 ст. 123.1 ЖК РФ кооператив обязан предоставить для ознакомления, в том числе с использованием единой информационной системы жилищного строительства:

- 1) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

---

<sup>21</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 40.

2) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

3) документы, подтверждающие права ЖСК на земельный участок;

4) протоколы общих собраний членов ЖСК, заседаний его правления и ревизионной комиссии (ревизора) кооператива;

5) документы, подтверждающие итоги голосования, в том числе бюллетени для голосования, и доверенности на участие в общем собрании членов ЖСК или копии таких доверенностей;

6) заключения ревизионной комиссии (ревизора) ЖСК;

7) иные документы, предусмотренные ЖК РФ, уставом ЖСК, его внутренними документами, решениями общего собрания членов этого кооператива.

ЖСК обязан вести, в том числе в единой информационной системе жилищного строительства, реестр своих членов, содержащий следующие сведения:

1) фамилия, имя и (при наличии) отчество члена ЖСК или в случае, если членом ЖСК является юридическое лицо, наименование юридического лица;

2) определение в соответствии с проектной документацией конкретного жилого помещения, право собственности на которое приобретает член ЖСК в случае выплаты паевого взноса полностью;

3) размер вступительных и паевых взносов в отношении каждого члена ЖСК (ч. 3 ст. 123.1 ЖК РФ).

Организация ЖСК. Общий порядок создания и регистрации ЖСК.

На собрании учредителей принимается решение об организации ЖСК. В этом собрании вправе участвовать лица, которые желают организовать кооператив. Решение считается принятым в случае, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в ЖСК. При таких же условиях утверждается Устав ЖСК. Решения собрания собственников должны быть оформлены протоколом.

Поскольку ЖСК является юридическим лицом, то в соответствии с положениями ст. 51 ГК РФ, устанавливающей требование об обязательной государственной регистрации юридических лиц в уполномоченном государственном органе, ЖСК должен быть зарегистрирован в порядке, установленном Федеральным законом от 08.08.2001 N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей"<sup>22</sup>, а также Административным регламентом предоставления Федеральной налоговой службой государственной услуги по государственной регистрации юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств, утв. Приказом Минфина России от 30.09.2016 N 169н<sup>23</sup>. Для государственной регистрации ЖСК в соответствии с требованиями действующего законодательства, регулирующего порядок создания и регистрации юридических лиц, в налоговую инспекцию по месту нахождения лица, имеющего право действовать от имени ЖСК без доверенности, представляются (ст. ст. 12, 13 Закона о регистрации, ст. 114 ЖК РФ):

- подписанное заявителем заявление о государственной регистрации по форме, утв. Приказом ФНС России от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@ (далее - Приказ)<sup>24</sup>, в соответствии с Законом о регистрации;
- решение собрания учредителей о создании ЖСК;
- учредительный документ (устав ЖСК).

Устав ЖСК должен содержать сведения о наименовании и месте его нахождения, предмете и целях его деятельности, условия о размере паевых

---

<sup>22</sup> Федеральный закон от 08.08.2001 N 129-ФЗ (ред. от 27.12.2018) "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ. 2001. N 33 (часть 1). ст. 3431.

<sup>23</sup> Приказ Минфина России от 30.09.2016 N 169н (ред. от 20.04.2018) "Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной налоговой службой государственной услуги по государственной регистрации юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств" (Зарегистрировано в Минюсте России 05.12.2016 N 44557) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 06.12.2016.

<sup>24</sup> Приказ ФНС России от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@ (ред. от 25.05.2016) "Об утверждении форм и требований к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган при государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств" (Зарегистрировано в Минюсте России 14.05.2012 N 24139) // "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти". 2012. N 44

взносов членов кооператива, составе и порядке внесения паевых взносов членами кооператива и об их ответственности за нарушение обязательства по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов кооператива и порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков (ст. 52 ГК РФ, ст. 113 ЖК РФ).

В случае внесения изменений в устав ЖСК представляются:

- подписанное заявителем уведомление о внесении изменений в устав по форме, утвержденной Приказом;
- решение о внесении изменений в устав ЖСК;
- изменения, вносимые в устав ЖСК в новой редакции.

Согласно п. 6 ст. 110 ЖК РФ в случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом ЖСК в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации ЖСК органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, ЖСК представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом ЖСК в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Аналогичный порядок действует и в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления (пункт 7 статьи 110 ЖК РФ).

Членство в ЖСК. Прием в члены ЖСК

Члены ЖСК осуществляют строительство реконструкций и последующее содержание многоквартирного дома. Члены же жилищного кооператива участвуют только в приобретении многоквартирного дома.

В соответствии со ст. 111 ЖК РФ членами ЖСК могут быть граждане, достигшие возраста шестнадцати лет; юридические лица в случае, установленном законодательством РФ, либо юридические лица, являющиеся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

Малоимущие граждане, а также граждане, признанные в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ или органов местного самоуправления.

В соответствии со ст. 112 ЖК РФ членами ЖСК с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию кооператива.

Количество членов ЖСК не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся кооперативом многоквартирном доме.

Для того, чтобы гражданину или юридическому лицу стать членом ЖСК необходимо подать заявление в правление жилищного кооператива.

Это заявление рассматривается в течении месяца управлением жилищного кооператива и утверждается решением общего собрания членов кооператива (конференции). После утверждения конференцией решения о приёме в члены кооператива гражданин или юридическое лицо уплачивает вступительный взнос. С момента его оплаты, гражданин или юридическое лицо признаётся членом ЖСК.

Органы управления ЖСК. Общее собрание. Правление, председатель, ревизионная комиссия

Органами управления жилищного кооператива являются (ст. 115 ЖК РФ):

- 1) общее собрание членов жилищного кооператива;
- 2) конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и это предусмотрено уставом жилищного кооператива;
- 3) правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Высшим органом управления жилищного кооператива является общее собрание членов кооператива (конференция). Порядок созыва и его компетенция определяется Уставом кооператива в соответствии с ЖК РФ.

Решения конференции принимаются абсолютным большинством голосов (50% + 1) присутствующих членов жилищного кооператива.

Вопросы по внесению изменений в проектную документацию и вопросы, предусмотренные Уставом жилищного кооператива, принимаются квалифицированным большинством (75% + 1) голосов присутствующих членов кооператива.

Нормами жилищного законодательства (ст. 116.1 ЖК РФ) установлены требования к должностным лицам ЖСК. Так, членами правления жилищного кооператива (в том числе председателем правления кооператива), членом ревизионной комиссии (ревизором) кооператива, а также главным бухгалтером (бухгалтером при отсутствии в штате главного бухгалтера) кооператива не могут являться граждане:

- 1) имеющие судимость за умышленные преступления;
- 2) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;
- 3) которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера (бухгалтера при отсутствии в штате главного бухгалтера) организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-



строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такая организация, индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента такого исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.

Избрание членов правления жилищного кооператива происходит только из числа членов жилищного кооператива. Правление жилищного кооператива избирается общим собранием членов жилищного кооператива (конференция), в количестве и на срок, предусмотренный уставом.

Помимо этого, уставом и внутренними документами кооператива регламентируется процедура принятия решений, а также определяется порядок деятельности правления.

Правление ЖСК руководит деятельностью кооператива, избирает председателя кооператива из своего состава (на срок, определённый Уставом ЖСК), а также осуществляет иные, не отнесённые Уставом кооператива к компетенции конференции, полномочия. Правление ЖСК отчитывается по поводу своей деятельности перед общим собранием членов ЖСК.

К полномочиям председателя правления ЖСК относятся:

- обеспечение выполнения решений правления ЖСК;
- действует от имени ЖСК (без доверенности), а также представляет его интересы и совершает сделки;
- иные полномочия, не отнесённые Жилищным Кодексом Российской Федерации или уставом жилищно-строительного кооператива к компетенции общего собрания членов жилищно-строительного кооператива (конференции) или правления кооператива.

При осуществлении своей деятельности председатель правления должен действовать в интересах кооператива добросовестно и разумно.

«Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива на срок не более чем три года. Количество членов ревизионной комиссии жилищного кооператива определяется уставом кооператива. Члены ревизионной комиссии одновременно не могут являться членами правления жилищного кооператива, а также занимать иные должности в органах управления жилищного кооператива» (статья 120 Жилищного кодекса Российской Федерации).

#### Реорганизация и ликвидация ЖСК

«Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья» (статья 122 Жилищного Кодекса Российской Федерации). «Юридическое лицо (в том числе жилищно-строительный кооператив) считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации юридических лиц, создаваемых в результате реорганизации» (пункт 4 статьи 57 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 123 Жилищного Кодекса Российской Федерации «жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством».

Ликвидация ЖСК – это способ прекращения его деятельности, при котором отсутствует переход прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

Ликвидация ЖСК как юридического лица происходит по решению общего собрания. А также по иным основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьей 61 Гражданского кодекса Российской Федерации. К ним относятся:

- решением учредителей и в связи с истечением срока, на который создан кооператив;

- решением суда в том случае, если:

А) при его создании были допущены грубые нарушения закона и если эти нарушения являются неустранимыми;

Б) осуществлялась деятельность, запрещённая законом;

В) совершались иные неоднократные или грубые нарушения закона/правовых актов;

Г) в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

«К числу иных случаев ликвидации ЖСК, предусмотренных ГК РФ, относятся:

1) ликвидация кооператива в связи со сносом дома;

2) ликвидация кооператива в судебном порядке по требованию кредиторов при невыполнении обязанности, предусмотренной ч. 1 ст. 123.3 ГК РФ, в соответствии с которой члены потребительского кооператива обязаны в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса покрыть образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов;

3) ликвидация кооператива в случае признания его в судебном порядке несостоятельным (банкротом) согласно ст. 65 ГК РФ;

4) ЖСК может совместно с кредиторами или сам принять решение о своем банкротстве и добровольной ликвидации».

В случае неисполнения предписаний контролирующего органа кооперативом, у данного органа возникает право на обращение в суд с требованием о ликвидации, не подчинившегося ЖСК.

«Наряду с указанными нормами правовые основания признания судом ЖСК банкротом или объявления им о своем банкротстве, а также порядок ликвидации такого юридического лица устанавливаются Федеральным

законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", в частности ст. 201.15-4»<sup>25</sup>.

Ликвидационная комиссия (ликвидатор), не ранее чем через 2 месяца со дня помещения в органах печати публикации о ликвидации, обязана уведомить регистрирующий орган о том, что процесс ликвидации ЖСК завершился.

ЖСК считается ликвидированным с момента внесения записи о ликвидации в государственный реестр.

### **2.3. Управление многоквартирным домом управляющей организацией**

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению МКД на основании лицензии (часть 4.2 статьи 20 ЖК РФ).

Согласно части 2.3 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019) «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 и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям

---

<sup>25</sup> Ромашкина А.В. Жилищно-строительный кооператив // СПС КонсультантПлюс. 2019.

помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем»<sup>26</sup>.

Это всегда коммерческая организация, главной целью которой является извлечение прибыли от оказания услуг и/или выполнения работ по управлению многоквартирным домом.

Существенные (основные) условия договора, обсуждающиеся между управляющей компанией и собственниками, предусмотрены в части 3 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019):

- «состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления»<sup>27</sup>.

Деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляется Управляющей Организацией на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, выданной органом

---

<sup>26</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.

<sup>27</sup> Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие. Москва. 2017. С. 151.

государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ (часть 1.3 статьи 161 ЖК РФ).

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирным домом регламентируется главой 19 ЖК РФ.

Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом выдается органом ГЖН на основании решение лицензионной комиссии субъекта РФ (часть 1.3 статьи 161).

Лицензия, выданная управляющей организации, действует в границах территории субъекта РФ, органом ГЖН которого она выдана. Срок действия лицензии не ограничивается.

Лицензия не подлежит передачи третьим лицам (часть 4 статьи 192).

Лицензионные требования установлены в части 1 статьи 193 ЖК РФ и в пункте 3 ПП РФ №1110:

- 1) Регистрация лицензиата/соискателя лицензии в качестве юридического лица или ИП на территории РФ;
- 2) Наличие у должностного лица лицензиата/соискателя лицензии квалификационного аттестата;
- 3) Отсутствие у должностного лица лицензиата/соискателя лицензии не снятой/не погашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- 4) Отсутствие в реестре дисквалифицированных лиц информации о должностном лице лицензиата/соискателя лицензии;
- 5) Отсутствие в свободном федеральном реестре лицензии на осуществление деятельности по управлению МКД информации об аннулировании лицензии, ранее выданной лицензиату/соискателю лицензии;
- 6) Соблюдение лицензиатом требований к раскрытию информации согласно Стандарту раскрытия – до 31.12.2017 года включительно;
- 7) Соблюдение лицензиатом требований к размещению информации в ГИС ЖКХ с 01.01.2018 года;

8) Соблюдение требований, предусмотренных частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ: УО несет ответственность перед собственниками за надлежащее содержание ОИ (ПП РФ № 491) и предоставление КУ, качество которых должно соответствовать требованиям (ПП РФ № 354);

9) Исполнение обязанностей по договору управления многоквартирным домом.

Юридические лица или индивидуального предпринимателя, зарегистрированные на территории иностранных государств к осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом не допускаются.

Для получения лицензии соискатель направляет в лицензирующий орган заявление о предоставлении лицензии с приложением всех необходимых документов (пункт 5 ПП РФ № 1110)<sup>28</sup>.

Статья 202 ЖК РФ:

Должностное лицо лицензиата должно иметь квалификационный аттестат.

Проверка квалификации осуществляется в форме квалификационного экзамена без взимания платы.

Квалификационный аттестат выдается на срок 5 лет.

Квалификационный аттестат аннулируется в случае:

- получение квалификационного аттестата с использованием подложных документов;
- внесения сведений о должностном лице лицензиата в реестр дисквалифицированных лиц;
- вступления в законную силу приговора суда в отношении должностного лица лицензиата, предусматривающего наказание за преступления в сфере экономики.

Лицензирование УО

---

<sup>28</sup> Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 (ред. от 13.09.2018) "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами"// СЗ РФ. 2014. N 44. ст. 6074.

Срок оформления приказа лицензирующего органа (с учетом сроков, необходимых для принятия лицензионной комиссией решения) не может превышать 45 рабочих дней со дня приема заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых к нему документов, определенных в пункте 6 ПП РФ № 1110.

Основания для отказа соискателю лицензии в предоставлении лицензии (часть 2 статьи 194 ЖК РФ):

- установленное в ходе проверки заявления о предоставлении лицензии и прилагаемых документов несоответствие соискателя лицензии лицензионным требованиям;
- наличие в представленных соискателем лицензии заявлении и/или прилагаемых документах недостоверной или искаженной информации.

Государственная пошлина за выдачу лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом составляет 30 тысяч рублей (пункт 134 части 1 статьи 333.33 НК РФ).

#### Аннулирование лицензии

Порядок прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в связи с исключением сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, прекращением действия лицензии или её аннулированием, утвержден разделом 6 ПП РФ № 416.

Лицензия может быть аннулирована по решению суда на основании рассмотрения заявления органа ГЖН об аннулировании лицензии.

Заявление органа ГЖН в суд подается на основании решения лицензионной комиссии.

1) орган ГЖН в течении календарного года 2 и более раза выдает предписания в отношении МКД лицензиата;

2) лицензиат не исполняет выданные предписания или исполняет их ненадлежащим образом;



3) суд 2 и более раза назначает лицензиату и/или должностному лицу лицензиата административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания;

4) орган ГЖН исключает из реестра лицензии субъекта РФ сведения о МКД, в отношении которых судом назначены административные нарушения;

5) лицензионная комиссия рассматривает вопрос об обращении в суд, об аннулировании лицензии, если общая площадь помещений в многоквартирном доме, исключенных из реестра, составляет 15% от общей площади помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществлял лицензиат в течение календарного года до принятия лицензионной комиссией решения;

6) орган ГЖН на основании решения лицензионной комиссии обращается в суд с заявлением об аннулировании лицензии Управляющей Организации;

7) суд принимает решение об аннулировании лицензии Управляющей Организации;

8) в реестр лицензий субъекта Российской Федерации вносятся сведения об аннулировании лицензии и прекращении её действия;

9) лицензия аннулирована и прекратила своё действие.

В течение 2 месяцев общее собрание собственников в многоквартирном доме вправе принять решение о продолжении управления многоквартирным домом лицензиатом.

Необходимо уведомить орган ГЖН, направив в его адрес копии протокола общего собрания собственников заказным письмом с уведомлением о вручении.

Получив уведомление орган ГЖН не исключает сведения о доме из реестра лицензий субъекта РФ (часть 7 статьи 198 ЖК РФ).

Информация об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ лицензирующий орган в течение 3 рабочих дней со дня принятия решения направляет органу местного самоуправления,

который направляет её непосредственно собственникам в многоквартирный дом не позднее 3 рабочих дней со дня получения.

Информация об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ размещается органом местного самоуправления в местах, удобных для ознакомления собственниками в многоквартирном доме, а также на официальном сайте органа местного самоуправления в сети «Интернет».

Лицензиат, в случае исключения многоквартирного дома из реестра лицензии субъекта РФ прекращения или аннулирования лицензии обязан исправлять обязанности по управлению домом до:

1) возникновение обязательств по управлению домом у Управляющей Организации, выбранной общим собранием собственников, или отобранной по результатам открытого конкурса (часть 7 статьи 162 ЖК РФ);

2) возникновение обязательств по договору управления, заключенному Управляющей Организацией с Товариществом Собственников Жилья, кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам, заключенным при непосредственном управлении (части 1,2 статьи 164 ЖК РФ);

4) государственная регистрация товарищества собственников жилья, кооператива.

Лицензиат обязан передать лицу, принявшему управление многоквартирным домом, техническую документацию на дом в течении 2 рабочих дней (часть 1 статьи 200 ЖК РФ).

В отношении Управляющих Организаций, имеющих лицензию, и управляющих многоквартирным домом на основании договора управления, осуществляется не жилищный надзор, а лицензионный контроль со стороны уполномоченного органа субъекта РФ (ГЖИ).

В отношении Управляющих Организаций, управляющих многоквартирными домами, осуществляется не жилищный надзор, а лицензионный контроль со стороны уполномоченного органа субъекта 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 домом, до дня, определенного частью 3 статьи 200 ЖК РФ.

Деятельность по управлению многоквартирным домом – выполнение работ и/или оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления (часть 2 статьи 192 ЖК РФ).

Согласно части 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Особенности управления управляющей организации:

- 1) управляющая организация несёт ответственность перед собственниками помещения в многоквартирном доме:
  - за оказание услуг и/или выполнения работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме;
  - за предоставление Коммунальных Услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома.
- 2) Управляющая Организация обязана приступить к выполнению договора управления не позднее чем через 30 дней со дня его подписания;
- 3) Управляющая Организация обязана размещать в ГИС ЖКХ информацию о деятельности по управлению многоквартирным домом;
- 4) Управляющая Организация получает плату за предоставление Коммунальных Услуг и осуществляет расчёты с ресурсоснабжающей организацией за поставленные коммунальные ресурсы и водоотведение, с региональным оператором за оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами;
- 5) Управляющая Организация вправе давать предложения общего собрания собственников по перечню работ и услуг (управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества) и по размеру соответствующей платы;

б) Управляющая Организация обязана отчитываться перед собственниками о выполнении Договора Управления за предыдущий год ежегодно в течение первого квартала текущего года и размещать отчёт в ГИС ЖКХ.

Управляющая Организация вправе осуществлять работы своими силами или с привлечением подрядных организаций и не вправе отказываться от заключения договоров с ресурсоснабжающей организацией и региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (часть 12 статьи 161 ЖК РФ).

Управляющая Организацией по своему усмотрению привлекает подрядчиков для выполнения работ. Собственники помещений в многоквартирном доме не наделены полномочиями по выбору подрядчиков и определению условий, на которых привлекается та или иная подрядная организация.

Собственники обязаны выбрать Совет многоквартирного дома (статья 161.1 ЖК РФ).

Председатель Совета многоквартирного дома осуществляет контроль за выполнением обязательств по договору управления, направляет обращения в орган местного управления о невыполнении Управляющая Организация указанных обязательств, подписывает акты выполненных работ, акты о непредставлении или некачественном предоставлении жилищно-коммунальных услуг.

Размер платы за жилищные услуги в многоквартирном доме, которым управляет Управляющая Организация устанавливается решением общего собрания собственников.

Размер платы за содержание жилого помещения определяется с учётом предложений Управляющей Организации и устанавливается на срок не менее чем 1 год (часть 7 статьи 156 ЖК РФ).

Примерная повестка общего собрания собственников по выбору Управляющей Организации:

1)выбор способа управления многоквартирным домом – управление Управляющей Организацией;

2)выбор Управляющей Организации;

3)утверждение условий Договора Управления с выбранной Управляющей Организацией;

4)установление размера платы за жилое помещение по Договору Управления с выбранной Управляющей Организацией, в том числе размера платы за коммунальные ресурсы, поставленные в целях содержания Общего Имущества.

### **Глава 3. Договор управления многоквартирными домами**

#### **3.1. Общие положения договора управления многоквартирными домами**

Большинство жилых домов в России обслуживают управляющие компании, предоставляют услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Многоквартирный дом управляет этим имуществом, в том числе денежными средствами, взимает плату за коммунальные услуги, является исполнителем коммунальных услуг. Основанием для деятельности управляющей компании является договор управления с многоквартирным домом, который заключается или считается заключенным собственниками квартир, комнат и нежилых помещений в доме.

Договор управления многоквартирным домом является базовым документом. Он регулирует права и обязанности сторон. В рамках договора управления собственники помещений в многоквартирном доме являются заказчиками услуг, а управляющая организация является исполнителем этих услуг.

Согласно части 2 статьи 162 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) «по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (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 и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность»<sup>29</sup>.

Цели договора управления разные, так как у каждого дома есть свои индивидуальные особенности, у всех коллективов собственников есть разные потребности, разное желание заказывать перечень услуг.

Договор управления многоквартирным домом принимается и утверждается на собрании собственников жилья. Проект договора управления согласовывается собственниками путём принятия решения на общем собрании. То есть собственники голосуют об утверждении проекта договора управления и далее утверждённый проект договора подписывается с управляющей компанией. С этого момента договор управления считается действующим, заключённым. Его условия являются обязательными для всех собственников в этом многоквартирном доме.

Договор управления многоквартирным домом должен содержать сведения о лицах, уполномоченных на заключение договора, место исполнения, предмет и цену договора, периодичность и сроки оказания услуг по договору, ответственность сторон и др.<sup>30</sup>.

Договор содержит согласованный перечень предоставляемых услуг и работ, определяет их стоимость и действует также в отношении тех собственников, которые его не подписывали.

Собственники жилья принимают решения о том какие работы должны производиться, но при этом, не злоупотребляют своими полномочиями, так как это договорные отношения. Управляющая организация в свою очередь должна будет выполнять лишь те условия, которые были с ней согласованы.

---

<sup>29</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.

<sup>30</sup> Как создать ТСН? // Азбука права: электрон. журн. 2019.

Эти все согласования должны производиться в рамках договора управления. Данные вопросы связаны с тем в каком виде и в какой форме управляющая организация должна предоставлять отчёт собственникам о выполнении работ и услуг в течении календарного года; также в каком виде и в какие сроки управляющая организация должна давать ответы на любые письма, обращения собственников; это вопросы согласования периодичности и цены выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

«Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме» (часть 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019))<sup>31</sup>.

Законодатель не устанавливает периодичность выполнения работ, услуг, а также не устанавливает их стоимость. В рамках периодичности и в рамках стоимости собственники с одной стороны и управляющая компания с другой стороны должны договориться и определить порядок выполнения договорных условий.

Приведём пример управления многоквартирным домом.

Минимум, который устанавливается в договоре – это уборка мест общего пользования.

В рамках договора управления уборка должна производиться влажная и сухая, также должно прописываться с какой периодичностью она должна происходить.

Например, можно прописать, что влажная уборка будет производиться 1 раз в неделю и стоить она будет 1,5 рубля с 1 м<sup>2</sup> в месяц на помещение. Либо прописать, что влажная уборка будет производиться каждый день, но стоимость уже будет больше.

---

<sup>31</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.



Договор управления многоквартирным домом и его условия утверждены собственниками и являются такими же обязательными для всех жильцов, как и при выборе управляющей компании по результатам конкурса.

В части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) указаны следующие условия:

1) «состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со статьей 157.2 настоящего Кодекса;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления»<sup>32</sup>.

Когда условия определяют власти договор управления многоквартирным домом должен составляться с учетом Приказа Минстроя России от 31.07.2014 N 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"<sup>33</sup>, в котором

---

<sup>32</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.

<sup>33</sup> Приказ Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению

утверждены примерные условия договора и рекомендации по проведению общих собраний собственников.

Рассмотрим эти условия:

1. Сведения о лицах, которые уполномочены заключать договор управления многоквартирным домом.

В соответствии с (подпункт 1.1 Примерных условий договора, утв. Приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр) к таким лицам относятся:

- «собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- ТСЖ, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (если имеется);
- лицами, принявшими от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче;
- застройщиком многоквартирного жилого дома, в случаях, когда застройщик не может осуществлять управление многоквартирным домом по причине несоответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416»<sup>34</sup>.

Для подтверждения сведений о собственниках помещений в многоквартирном доме понадобятся следующие документы (подпункт "а" пункт 1.2 Примерных условий договора):

- «документ, удостоверяющий личность (для физических лиц), устав (для юридических лиц);

---

общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах" // "Законодательные и нормативные документы в ЖКХ". 2014. N 9.

<sup>34</sup> Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Приказ от 31 июля 2014 г. N 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". 2014. N 9.

- документы, подтверждающие наличие в собственности жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме;
- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором принято решение о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управление управляющей организацией (далее - протокол общего собрания). В зависимости от очной или заочной формы проведения общего собрания протокол общего собрания оформляется в соответствии с примерной формой, приведенной в приложении N 3 или приложении N 5 к Методическим рекомендациям по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным настоящим приказом;
- протокол общего собрания, на котором принято решение о выборе управляющей организации в лице той управляющей организации, с которой заключается договор управления;
- протокол открытого конкурса по выбору управляющей организации;
- доверенность (в случае если договор заключается иным лицом по доверенности)».

## 2. Место исполнения договора

В договоре должен быть указан адрес; состав общего имущества многоквартирного дома, в целях конкретизации объекта управления, а также сведения о его техническом состоянии (пункт 2 Примерных условий договора). Эта информация необходима для дальнейшего планирования работ (по управлению; ремонту общего имущества).

## 2. Предмет договора

Предмет договора управления многоквартирным домом составляют:

- список работ и услуг;
- содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечень коммунальных услуг, которые управляющая компания обязуется предоставлять. Исключение составляют услуги, предоставление которых должно происходить в ином порядке.

Помимо этого, управляющая организация не вправе отказаться от включения в договор условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг (части 2, 3 статьи 162 ЖК РФ; подпункт "а" пункт 9 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354)<sup>35</sup>.

#### 4. Цена договора

Определение цены происходит, основываясь на стоимости фактически выполненных работ(услуг), а также стоимости коммунальных услуг, которые определяются в соответствии с тарифами и фактическим потреблением.

#### 5. Периодичность и сроки оказания услуг по договору

«Управляющая организация обязана приступить к выполнению договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением данного договора» (часть 7 статьи 162 ЖК РФ)<sup>36</sup>.

Срок заключения договора управления многоквартирным домом – от 1 года до 5 лет. Если по истечению срока действия договора одна из сторон не направляла другой стороне заявление о прекращении договора, то договор будет продлен. Условия и срок действия договора остаются прежними.

#### 6. Отчет управляющей организации

Одной из обязанностей управляющей компании является предоставления ежегодного отчета по результатам выполнения ею условий, предусмотренных договором, за прошедший год. Если договором или законом не предусмотрено иное.

При этом, управляющая компания публикует динный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

---

<sup>35</sup> Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 23.02.2019) "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") // СЗ РФ. 2011. N 22. ст. 3168.

<sup>36</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.

## 7. Ответственность сторон договора

Не выполнение управляющей организацией условий договора дает собственникам право на отказ от договора в одностороннем порядке. Такое решение принимается на общем собрании собственников. На собрании они принимают решение о:

- выборе новой управляющей организации;
- изменении способа управления этим домом.

Договор с управляющей компанией заключается на основании решения собрания собственников помещений и результатов конкурса, проводимого органом местного самоуправления после введения новостройки в эксплуатацию.

У собственников помещения в новостройке есть 2 месяца со дня проведения конкурса, чтобы пересмотреть предложенные властями условия и заключить договор с управляющей компанией в другой редакции. В противном случае по прошествии этого срока договор будет считаться заключенным на конкурсных условиях.

«Конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования»<sup>37</sup>.

«Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему

---

<sup>37</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 (ред. от 21.12.2018) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // СЗ РФ. 2006. N 7. ст. 786.

разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи» (часть 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019)).

Согласно части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) «до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома»<sup>38</sup>.

Договор составляется на бумажном носителе или в электронной форме в том числе с помощью государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

«Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией» (часть 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019)).

Если управляющая компания выбирается голосованием, то стороной в договоре с ней является 50 % собственников и более, проголосовавших за заключение договора.

Управление домом относится к лицензированному виду деятельности, поэтому настоящая управляющая компания должна обладать соответствующим разрешением. Компания несёт расходы в связи с

---

<sup>38</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.

выполнением своих обязанностей и получает доход, которым может распорядиться по своему усмотрению, если не нарушает требования качества услуг и работ или договором не предусмотрено распределение этих средств.

«Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации». «При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии» (часть 12 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019))<sup>39</sup>.

«Большинство специалистов в области жилищного и гражданского права, основываясь на положениях статьи 421 ГК РФ, называют договор управления многоквартирным домом смешанным договором. Подобная квалификация договора предполагает соединение в нем различных элементов договоров подряда, оказания услуг, купли-продажи и ее разновидности -

---

<sup>39</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.

договора энергоснабжения, а также договоров поручения, доверительного управления имуществом, агентского договора и т.д. Соответственно, при возникновении коллизий, а также при оспаривании договора или привлечении к ответственности будут применяться правила о видах и подвидах договоров, входящих в состав смешанного договора, если иное не следует из существа смешанного договора или соглашения его сторон»<sup>40</sup>.

Позволим себе не согласиться с подобным толкованием договора управления. Признать данный договор смешанным и искать в нем элементы иных гражданско-правовых договоров было бы совершенно неразумно. Как точно подчеркнул А.А. Собчак, "договоры, уже сформировавшиеся, законодательно закрепленные в качестве самостоятельных видов, не могут рассматриваться как смешанные, так как отпадает надобность в применении к ним положений о тех традиционных договорах, элементы которых включены в их содержание"<sup>41</sup>. Если положения договора присутствуют в законодательстве, то договор должен считаться самостоятельным.

Ошибка позиции ученых, считающих договор управления смешанным, состоит в том, что они пытаются рассматривать элементы договора управления отдельно друг от друга, а не в совокупности.

Несомненно, при разделении предмета договора управления на части (работы, услуги и иные действия, которые выполняет управляющая организация) мы приходим к ложному выводу: договор управления многоквартирным домом – это смешанный договор, а не самостоятельный. И при этом, он одновременно является и договором об оказании услуг и выполнении работ. С.Л. Филимонов называет договор управления смешанным именно потому, что "выполнение жилищных и коммунальных

---

<sup>40</sup>Киракосян С.А. Статья: Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора ("Юрист", 2015, N 8) из информационного банка "Юридическая пресса" // СПС КонсультантПлюс

<sup>41</sup> Собчак А.А. Смешанные и комплексные договоры в гражданском праве // Советское государство и право. 1989. N 11. С. 61 - 66.



работ по совокупности состоит из набора услуг, работ и товаров, поэтому самостоятельной формой договор управления считаться не может"<sup>42</sup>.

Очевидно, что такой подход ученых к предмету договора является ошибочным и несовершенным. Поскольку предметом договора управления многоквартирным домом выступают не услуги и работы отдельно, а целый комплекс действий (фактических; юридических), которые реализуются в правовом, экономическом, техническом, а также организационном направлении. И, естественно, такая деятельность должна быть рассмотрена только в своей целостности и единстве.

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает процедуру заключения договора управления, которая, по нашему мнению, с точки зрения законодательной техники – несовершенна. Перейдём непосредственно к этим несовершенствам законодательства, использование которых в будущем может нанести урон стабильности договорных отношений, создав дополнительные возможности по оспариванию договоров управления.

Пункт 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации содержит, по нашему мнению, 2 предложения, противоречащих друг другу. Сначала законодатель пишет, что "с каждым собственником помещения в многоквартирном доме заключается договор управления". Следующее предложение: "собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений... выступают в качестве одной стороны заключаемого договора".

Отсюда может возникнуть вопрос: речь идет об отдельном соглашении с каждым собственником или о договоре с множественностью лиц со стороны собственников? Что считается моментом заключения договора: момента заключения договора управления с собственниками помещений,

---

<sup>42</sup> Жуйков В.М., Филимонов С.Л., Шешко Г.Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. В.М. Жуйкова. М.: КОНТРАКТ, 2006. 384 с. // СПС КонсультантПлюс

которые обладают более 50% голосов, или момент заключения отдельного договора с каждым собственником?

Положение о множественности лиц на стороне собственников было внесено в Жилищный кодекс Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ. Считаем, что при внесении такого дополнения в п. 1 ст. 162 ЖК РФ законодатель допустил логическую непоследовательность в написании законодательного текста.

Ведь неминуемым результатом участия множества лиц на одной из сторон гражданского правоотношения будет наделение правом и обязанностью такого правоотношения субъекта, представленного несколькими лицами. Наделение правом и обязанностью таким образом означает, что эти права и обязанности "находятся у всех лиц вместе и принадлежат им как единому целому, как стороне осложненной множественностью участников гражданского правоотношения, такие лица будут признаваться соуправомоченными (сообязанными)"<sup>43</sup>. Исходя из вышесказанного, основная особенность договора с множественностью лиц заключается в том, что участники, которые выступают одной стороной договора, наделяются одинаковыми правами и обязанностями. Для понимания меры индивидуальных возможностей сообладателей, считается необходимым уяснить содержание отношений, которые складываются между сообладателями.

В цивилистической литературе обоснованно приходят к выводам о невозможности признания за каждым из сообладателей самостоятельных возможностей, составляющих содержание общего для всех права<sup>44</sup>. Права и обязанности являются общими и принадлежат совместно всем сообладателям, которые выступают одной стороной, но никак не каждому из них отдельно.

---

<sup>43</sup> Сердюков К.А. Правоотношения с множественностью лиц в российском гражданском праве: Дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2011. С. 80.

<sup>44</sup> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Статут, 2008. С. 250.

Исходя из сказанного, опираясь на концепцию правоотношений с множественностью лиц, мы приходим к выводу, что при заключении договора управления отсутствует нужда в заключении индивидуального соглашения с каждым собственником. Так как согласно ч.2 ст.36 ЖК РФ собственники (а не собственник) помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом многоквартирного дома. По смыслу вышеприведенной нормы собственники вправе заключать договор управления общим имуществом многоквартирного дома только совместно.

Правильным способом обеспечения заключения договора с множественностью лиц со стороны собственника будет: в решении собрания собственников наделить председателя совета дома или иное лицо правом подписания договора управления от имени всех собственников.

На основе проведенного исследования мы пришли к ряду выводов.

Договор управления многоквартирным домом, в силу своей особенности, представляет собой независимый и поименованный вид гражданско-правового договора.

От правильного определения договора управления зависят его существенные условия, права и обязанности сторон, порядок расторжения договора, а также распределение рисков и ответственности. Определяя договор управления как поименованный, участники договорных отношений и правоприменитель будут ориентироваться на использование в первую очередь норм жилищного законодательства, в которых прописаны особенности договора управления. А при отсутствии норм в жилищном законодательстве – на применение норм гражданского законодательства.

Договор управления – это обязательство, которое осложнено множественностью лиц со стороны собственников. Правами и обязанностями по договору управления находятся у управляющей организации, с одной стороны, и совместно всем собственникам, но не каждому из собственников индивидуально, с другой стороны.

«Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме». И такая деятельность должна рассматриваться исключительно в своей целостности и единстве (пункт 2 Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами")<sup>45</sup>.

Законодатель отнюдь не случайно проводит разграничение в п. п. 4 и 6 ст. 148, п. 9.1 ст. 161 ЖК РФ, подп. "а" п. 16 Правил содержания общего имущества от 13 августа 2006 г. N 491 между договором управления и договором оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту. Так, законодатель еще раз убеждает в том, что договор управления существенно отличается от простого оказания услуг и выполнения работ<sup>46</sup>.

Некоторые ученые, говоря о поименованном характере договора управления, предлагают определить место договора в группе договоров, направленных на оказание услуг<sup>47</sup> или связанных с доверительным управлением имуществом<sup>48</sup>. Подобные выводы авторов встречают поддержку и в судебной-арбитражной практике. В Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу N А11-10022/2008 суд указал, что "поскольку цель договора на управление многоквартирным домом можно определить как оказание услуги по осуществлению прав собственника по владению, пользованию и распоряжению управляемым

---

<sup>45</sup> Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 13.09.2018) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами") (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2019) // СЗ РФ. 2013. N 21. ст. 2652.

<sup>46</sup> Киракосян С.А. Статья: Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора ("Юрист", 2015, N 8) из информационного банка "Юридическая пресса" [Электронный ресурс] / URL: <http://www.consultant.ru/>

<sup>47</sup> Козлова Е.Б. Договор управления многоквартирным домом: гражданско-правовая природа и место в системе договоров // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. N 8. С. 58.

<sup>48</sup> Михайлов В.К. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право. 2008. N 3. С. 40 - 45.

имуществом, то соответственно и место договора - в группе договоров, направленных на оказание услуг".

Мы согласны с мнением, согласно которому договор управления многоквартирным домом – это самостоятельный и поименованный вид договора.

Согласно Постановлению ФАС Западно-Сибирского округа от 1 ноября 2012 г. по делу N А27-6602/2012 договор управления является особым видом договора. Регулирование этого договора должно осуществляться в рамках специального режима правового регулирования.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Маяк 1" (далее - истец, управляющая компания) обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области с иском о взыскании с общества с ограниченной ответственностью "Компания Сибирь" (далее - ответчик, общество) 601 203,40 руб. неосновательного обогащения за период с 01.02.2011 по 31.12.2011 за оказанные услуги по содержанию мест общего пользования и охранные услуги.

Требование обосновано статьями 210, 249, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), неоплатой оказанных ответчику управляющей компанией услуг по содержанию мест общего пользования и услуг охраны.

Решением от 06.06.2012 Арбитражного суда Кемеровской области, оставленным без изменения постановлением от 31.08.2012 Седьмого арбитражного апелляционного суда, исковые требования удовлетворены в полном объеме.

В кассационной жалобе общество просит принятые судебные акты отменить в части взыскания суммы неосновательного обогащения, услуг охраны и вывоза твердых бытовых отходов (далее - ТБО), принять по делу новый судебный акт. В обоснование доводов ссылается на нарушение судами норм материального права; выводы судов о наличии договора на охрану мест общего пользования противоречат представленным доказательствам; в

тарифы на текущее содержание не входит оплата услуг охраны, согласия на заключение соответствующего договора на охрану имущества ответчика истцу не предоставлялось; судами необоснованно включены затраты на вывоз ТБО в сумму взыскания.

В отзыве на кассационную жалобу истец просит судебные акты оставить в силе, считая их законными и обоснованными

Суд кассационной инстанции, в соответствии с требованиями статей 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) проверив доводы кассационной жалобы, правильность применения арбитражными судами норм материального и процессуального права, считает, что оснований для отмены судебных актов не имеется.

Из материалов дела следует, что ответчику на праве собственности принадлежит нежилое помещение общей площадью 996 кв. м, расположенное в торговом центре по адресу: г. Кемерово, проспект Химиков, д. 41, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Истец в соответствии с представленными в материалы дела протоколами общего собрания собственников осуществляет функции по управлению торговым центром, в состав которого входит и помещение, находящееся в собственности ответчика.

Указывая на то, что ответчиком не исполнялись обязательства по оплате за содержание общего имущества торгового центра и услуг охраны, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Арбитражный суд, удовлетворяя исковые требования, исходил из того, что ответчик, являющийся собственником помещения, обязан нести бремя содержания общего имущества, которое необходимо для обслуживания всего этого дома в целом в силу положений статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и статей 210, 249 ГК РФ.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания"<sup>49</sup>, отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности, статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

Согласно статье 289 ГК РФ, собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

В силу пункта 1 статьи 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно статье 44 и части 1 статьи 162 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится, в том числе выбор способа управления многоквартирным домом и выбор управляющей организации.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ 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 в многоквартирном доме.

---

<sup>49</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" // "Вестник ВАС РФ". 2009. N 9.

В соответствии с частью 5 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

В силу части 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Системное толкование норм гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод о том, что договор управления многоквартирным домом по своей правовой природе является особым видом договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования.

Арбитражными судами правомерно установлено, что из представленных протоколов общих собраний собственников следует, что в повестку дня были включены вопросы, касающиеся содержания общего имущества, уборки и вывоза ТБО, услуг охраны, а также определены тарифы данных услуг.

Так, на основании договора охраны от 29.06.2010 N 02-06/10 с обществом с ограниченной ответственностью ЧОП "Авалон" оказывает услуги по охране имущества, размещенного в здании торгового центра. При этом в дополнительных соглашениях от 29.06.2010, от 31.12.2010 к договору охраны согласован перечень охраняемых объектов с установлением цены в отношении каждого собственника помещения, расположенного в указанном



здании в зависимости от принадлежащей площади, в том числе места общего пользования и прилегающая территория.

Принимая во внимание, что решения общего собрания собственников помещений являются обязательными для всех собственников в силу вышеизложенных норм, то общество обязано исполнить требование управляющей компании о возмещении затрат на содержание общего имущества, услуг охраны с учетом утвержденных общим собранием тарифов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 ГК РФ.

Судами установлено, что представленный истцом расчет платы за содержание общего имущества в спорный период, правомерно произведен путем умножения размера платы (тарифа), на площадь помещения, принадлежащего на праве оперативного управления ответчику. Указанный расчет судами проверен и признан обоснованным.

Принимая во внимание, что ответчик по правилам статьи 65 АПК РФ не представил доказательств возмещения истцу расходов, а также признания вышеуказанных протоколов общего собрания недействительными, суды обоснованно удовлетворили заявленные требования.

Выводы арбитражных судов первой и апелляционной инстанций согласуются с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.11.2010 N 4910/10.

Таким образом, по мнению суда кассационной инстанции, при принятии обжалуемых судебных актов, судебными инстанциями не допущено нарушений норм материального и процессуального права,

надлежащим образом исследованы имеющиеся в деле доказательства, оснований для их отмены не имеется.

Доводы кассационной жалобы подлежат отклонению, поскольку касаются установленных обстоятельств по делу, являлись предметом подробного исследования и надлежащей оценки арбитражными судами. Оснований для переоценки обстоятельств дела у суда кассационной инстанции не имеется.

Кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ расходы по уплаченной государственной пошлине при подаче кассационной жалобы относятся на подателя жалобы.

Учитывая изложенное, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановил:

- решение от 06.06.2012 Арбитражного суда Кемеровской области и постановление от 31.08.2012 Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу N А27-6602/2012 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Договор управления заключается на срок не менее года, максимальный срок 5 лет. Если собственники считают, что компания их устраивает и после истечения срока договора ни собственники, ни управляющая компания не отказались от договора, то договор считается заключённым на тот же срок.

Если же возникает конфликт между управляющей компанией и собственниками, то есть, когда интересы собственников не отстаиваются компанией, когда управляющая компания работает некачественно, когда фиксируются факты неисполнения договора, то у собственников есть право в одностороннем порядке отказаться от такого договора.

Кроме того, собственники могут досрочно расторгнуть договор по согласию обеих сторон. Также и управляющая компания может отказаться от договора управления по истечении его срока.

### **3.2. Основания прекращения договора управления многоквартирным домом**

В части 8 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу 26.04.2019) указано, что «изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством»<sup>50</sup>.

Основанием изменения или расторжения договора признается по общему правилу соглашение сторон (пункт 1 статьи 450 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Оно подлежит облечению в ту же форму, что и расторгаемый договор, если иное не следует из закона, иных правовых актов, договора или обычаев оборота (пункт 1 статьи 452 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

В порядке исключения основанием расторжения договора может быть решение суда. Главным поводом расторжения договора по этому основанию служит существенное нарушение договора другой стороной.

Отдельным основанием расторжения договора является существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (статья 451 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Расторжение договора может иметь место в результате одностороннего отказа от договора, когда он допускается Гражданского Кодекса Российской Федерации, другими законами или договором.

В частях 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации как раз и предусмотрена возможность для собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом.

---

<sup>50</sup> "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). ст. 14.

В первом случае речь идет о праве собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

В подтверждении нашим словам приведем пример из судебной практики.

Позиция ВАС РФ: Собственники помещений вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если они приняли решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом

Постановление Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 N 7677/11 по делу N А65-11798/2010-СГЗ-14<sup>51</sup>

Согласно п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ в новой редакции собственники помещений в многоквартирном доме могут в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет такой договор, но и в случае, если они приняли решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Исходя из вышесказанного, собственники многоквартирного дома несмотря на выбор ими способа управления и избрания управляющей организации не теряют возможности выбрать другой способ управления и избрать другую управляющую организацию иначе, чем через суд при подтверждении нарушений со стороны управляющей организации.

---

<sup>51</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 N 7677/11 по делу N А65-11798/2010-СГЗ-14 // "Вестник ВАС РФ". N 4. 2012.

Во втором - если управляющая организация не выполняет условий такого договора, собственники могут принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Одним из оснований прекращения договора управления является лишение управляющей компании лицензии на право управления многоквартирными домами.

Под аннулированием понимается отмена, объявление недействительным какого-либо акта, договора, прав или полномочий. В данном случае понимается прекращение полномочий, вытекающих из наличия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Для аннулирования указанной лицензии предусмотрен судебный порядок, однако предварительно соответствующее решение должна вынести лицензионная комиссия. Заявление об аннулировании лицензии подается органом государственного жилищного надзора.

Прежде чем лицензионная комиссия рассмотрит вопрос об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии, необходимо исключение из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, указанным в части 5 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При этом лицензиат должен был осуществлять деятельность по управлению общей площадью помещений, составляющей пятнадцать и более процентов от общей площади помещений в многоквартирных домах, в течение календарного года, предшествующего дате принятия лицензионной комиссией решения об обращении в суд.

Согласно пункту 13 статьи 20 99-ФЗ, действие лицензии прекращается в связи с прекращением вида деятельности лицензиата, на который предоставлена лицензия, в следующих случаях:

- 1) «представление лицензиатом в лицензирующий орган заявления о прекращении лицензируемого вида деятельности;

2) прекращение физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

3) прекращение деятельности юридического лица в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (за исключением реорганизации в форме преобразования или слияния при наличии на дату государственной регистрации правопреемника реорганизованных юридических лиц у каждого участвующего в слиянии юридического лица лицензии на один и тот же вид деятельности);

4) наличие решения суда об аннулировании лицензии»<sup>52</sup>.

Аннулирование лицензии возможно по общим основаниям, предусмотренным в Федеральном законе от 4 мая 2011 года N 99-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности", со дня внесения соответствующих записей в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

---

<sup>52</sup> Федеральный закон "О лицензировании отдельных видов деятельности" от 04.05.2011 N 99-ФЗ (Редакция от 15.04.2019) // СЗ РФ. 2011. N 19. ст. 2716.

## Заключение

Проработав и изучив тему дипломной работы: «Управление многоквартирным домом», мы пришли к следующим заключениям.

В первой главе были рассмотрены понятие управления и понятие управления многоквартирным домом.

Управление – это взаимодействие двух сторон, одна из которых является по отношению к другой - управляющей, то есть принимающей решения и организующей их реализацию.

«Многоквартирным домом признается 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».

Вторая глава посвящена способам управления многоквартирным домом.

«Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией».

Основным органом управления многоквартирным домом выступает общее собрание собственников помещений. Общее имущество многоквартирного дома находится в общей долевой собственности собственников помещений. Управление общим имуществом осуществляется совместно по причине его неделимости.

В третьей главе был рассмотрен договор управления многоквартирным домом.

«По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (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 и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность».

В результате проведенного исследования, сформулированы следующие выводы:

- включить в статью 161 раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации определение понятия управление многоквартирным домом следующего содержания: управление многоквартирным домом - это фактические и юридические действия, которые направлены на создание и поддержание оптимального режима пользования имуществом многоквартирного дома и (или) реализацию собственниками помещений (квартир) в многоквартирном доме правомочия распоряжения правами на эти квартиры и общее имущество многоквартирного дома;



- договор управления – это сформировавшийся, законодательно закреплённый в качестве самостоятельного вида, он не может рассматриваться как смешанный договор;

- функции управления в договоре управления многоквартирным домом выступают в качестве видов услуг, которые непосредственно входят в предмет заключаемого договора. Из этого следует, что к нему может быть применена Глава 39 Гражданского кодекса Российской Федерации. В тексте пункта 2 статьи 779 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимо закрепить договор управления многоквартирным домом в качестве объекта, к которому могут применяться нормы о возмездном оказании услуг. По нашему мнению, подчеркнув гражданско-правовую природу поименованного статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации вида соглашения, прояснило бы правовое регулирование в сфере управления многоквартирным домом.

Для достижения вышеуказанной цели предлагаем пункт 2 статьи 779 Гражданского кодекса Российской Федерации изложить в следующем содержании: «Правила настоящей главы применяются к договорам оказания услуг связи, медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных услуг, услуг по обучению, туристическому обслуживанию, управлению многоквартирными домами и иных, за исключением услуг, оказываемых по договорам, предусмотренным главами 37, 38,40,41,44, 45,46,47, 49, 51, 53 настоящего Кодекса».

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // СЗ РФ. – 2014. – N 31 – ст. 4398.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // СЗ РФ. – 2005. – N 1 (часть 1). – ст. 14.
3. Федеральный закон от 26.12.2008 N 294-ФЗ (ред. от 15.04.2019) "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" // СЗ РФ. – 2008. – N 52 (ч. 1). – ст. 6249.
4. Федеральный закон "О лицензировании отдельных видов деятельности" от 04.05.2011 N 99-ФЗ (Редакция от 15.04.2019) // СЗ РФ. – 2011. – N 19. – ст. 2716.
5. Федеральный закон от 08.08.2001 N 129-ФЗ (ред. от 27.12.2018) "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // СЗ РФ. – 2001. – N 33 (часть 1). – ст. 3431.
6. Федеральный закон от 24.07.2008 N 161-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О содействии развитию жилищного строительства" // СЗ РФ. – 2008. – N 30 (ч. 2). - ст. 3617.
7. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. – 2005. – N 1 (часть 1). – ст. 40.

8. Закон РФ от 25.06.1993 N 5242-1 (ред. от 01.04.2019) "О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации" // «Российская газета». – 1993. – N 152.

9. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 15.12.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // СЗ РФ. – 2006. – N 34. – ст. 3680.

10. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.03.2018) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" // СЗ РФ. – 2010 – N 40. - ст. 5064.

11. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 15.12.2018) О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 2013.

12. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 (ред. от 13.09.2018) "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Положением о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами", "Положением о ведении реестра лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых

уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации", "Положением об осуществлении контроля за соблюдением органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими региональный государственный жилищный надзор, требований Жилищного кодекса Российской Федерации и Федерального закона "О лицензировании отдельных видов деятельности" к лицензированию предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами") // СЗ РФ. – 2014. – N 44. – ст. 6074.

13. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 13.09.2018) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами") (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2019) // СЗ РФ. – 2013. – N 21. – ст. 2652.

14. Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 N 713 (ред. от 25.05.2017) "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации" // СЗ РФ. – 1995. – N 30. – ст. 2939.

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. N 75 (ред. от 21.12.2018) «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом» // СЗ РФ. – 2006. – N 7. – ст. 786.

16. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 22.05.2019) "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") // СЗ РФ. – 2011. – N 22. – ст. 3168.

17. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" // "Вестник ВАС РФ". – 2009. – N 9.

18. Приказ Минфина России от 30.09.2016 N 169н (ред. от 20.04.2018) "Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной налоговой службой государственной услуги по государственной регистрации юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств" (Зарегистрировано в Минюсте России 05.12.2016 N 44557) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 06.12.2016.

19. Приказ Минстроя России от 31.07.2014 N 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". – 2014. – N 9.

20. Приказ Минрегиона РФ от 01.06.2007 N 45 "Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 17.10.2007 N 10348) // "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти". – 2007. – N 46.

21. Приказ ФНС России от 25.01.2012 N ММВ-7-6/25@ (ред. от 25.05.2016) "Об утверждении форм и требований к оформлению документов, представляемых в регистрирующий орган при государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств" (Зарегистрировано в Минюсте России 14.05.2012 N 24139) // "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти". – 2012. – N 44

Специальная литература:

22. Береговая Т.А. Актуальные вопросы частноправового и публично-правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами / Т.А. Береговая // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. N 1. С. 12 - 16.

23. Береговая Т.А. Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2014. С. 16.

24. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги / В.В. Витрянский. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018. 526 с.

25. Жилищное право: Учебник / И.В. Балтутите [и др.]. М.: Юриспруденция, 2016. 528 с.

26. Козлова Е.Б. Договор управления многоквартирным домом: гражданско-правовая природа и место в системе договоров // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. N 8.

27. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. В.М. Жуйкова. М.: КОНТРАКТ, 2006.

28. Конев Ф.Ф., Конева Е.М. Правовой статус совета многоквартирного дома // Семейное и жилищное право. 2015. N 3. С. 34.

29. Корнилова Н.В. Способы управления многоквартирным домом.

30. Михайлов В.К. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право. 2008. N 3. С. 40 - 45.
31. Нифонтов Д.Ю. Понятие товарищества собственников жилья и управляющей организации (управляющей компании) / Д.Ю. Нифонтов // СПС "КонсультантПлюс". 2018.
32. Ромашкина А.В. Жилищно-строительный кооператив // СПС КонсультантПлюс. 2019.
33. Свит Ю.П. Об организационном характере договора управления многоквартирным домом // Гражданское право. 2013. N 3. С. 18 - 21.
34. Собчак А.А. Смешанные и комплексные договоры в гражданском праве // Советское государство и право. 1989. N 11. С. 61 - 66.
35. Киракосян С.А. Статья: Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора ("Юрист", 2015, N 8) из информационного банка "Юридическая пресса" // <http://www.consultant.ru/>
36. Унежева В.А., Страхова А.С. Статья: Многовариантность экономической эффективности форм управления жилым фондом. Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова 2016, №9 // <http://dspace.bstu.ru/>
37. Ковалева О.А. Статья: Понятие «управление многоквартирными домами» // <https://lawbook.online>
38. Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. М.: Статут, 2017. 559 с.
39. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) под ред. М.Ю. Тихомирова. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014 – С. 35.
40. Тихомиров М.Ю. Товарищество собственников жилья: новые требования законодательства. М., 2014.
41. Тихомиров М.Ю. Управление многоквартирным домом: новые требования законодательства. М., 2014.

42. Тихомиров Ю.А., Нанба С.Б., Цомартова Ф.В. Социальная концепция права: новый подход // Журнал российского права. 2014. N 8.

43. Филиппова Е.С. Жилищное право: Учебник для вузов. - "Юстицинформ", 2015 – С. 98.

44. Шешко Г.Ф. Жилищное право: Учебное пособие. – Москва, 2017 – С. 89.

45. Как создать ТСН? // Азбука права: электрон. журн. 2019.

46. Якубова Т.О. Правовое регулирование отношений в сфере управления многоквартирными домами: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2013. С. 16.

Материалы юридической практики:

47. Постановление Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 N 7677/11 по делу N А65-11798/2010-СГЗ-14 о признании права управления многоквартирными домами // СПС КонсультантПлюс

48. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.07.2018 N 73-КГ18-5 // СПС КонсультантПлюс

49. Постановление Федерального Арбитражного суда западно-сибирского округа от 1 ноября 2012 г. По делу N А27-6602/2012 // СПС КонсультантПлюс