

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

Институт Права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 «Юриспруденция»

(код и наименование направления подготовки)

«Гражданское право; семейное право; международное частное право»

(направленность (профиль))

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему «Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом»

Студент

А.С. Костюкова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

кандидат юридических наук, доцент, А.Н. Федорова

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

Тольятти 2020 г.

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Теоретический анализ понятия и сущности управления многоквартирным домом.....	9
1.1 Определение понятия управления многоквартирным домом.....	9
1.2 Общая характеристика управления многоквартирным домом.....	17
Глава 2 Способы управления многоквартирным домом.....	21
2.1 Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.....	21
2.2 Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.....	28
2.3 Управление управляющей организацией.....	33
Глава 3 Договор управления многоквартирным домом.....	42
3.1 Понятие договора управления многоквартирным домом.....	42
3.2 Элементы договор управления многоквартирным домом.....	51
3.3 Содержание договора управления многоквартирным домом.....	55
Заключение.....	58
Список используемой литературы и используемых источников.....	65

Введение

Одним из основополагающих гражданских прав, провозглашенных Основным законом страны, является право граждан РФ на жилище. Его содержание достаточно многогранно, однако не вызывает сомнения, что одним из важнейших условий его осуществления следует признать управление многоквартирным домом или деятельность собственников помещений (уполномоченных ими организаций) по его эксплуатации и улучшению.

Жилищный кодекс Российской Федерации, введенный в действие с 1 марта 2005 года, основное внимание уделил праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения, жилым помещениям, предоставляемым по договорам социального найма, специализированному жилищному фонду, жилищными жилищно-строительным кооперативам, товариществу собственников жилья, плате за жилое помещение и коммунальные услуги, управлению многоквартирными домами. Кроме того, в Жилищном кодексе отражены вопросы управления многоквартирными домами.

Жилищное законодательство России до принятия Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»[43] определяло вопросы в области управления многоквартирными домами, включая управление жилищным фондом с совмещением функций владения, управления и обслуживания относящимися к ведению государственных органов. Начавшаяся приватизация жилищного фонда изменила соотношение государственной и частной собственности в многоквартирных домах, что повлекло необходимость реорганизации системы управления.

Вопросы приватизации и ее влияния реорганизацию системы управления широко рассматривались в отечественной и зарубежной литературе[52; 54; 55; 56].

Согласно Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в РФ повышение качества выполняемых работ и оказываемых услуг является следствием создания конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы в рамках перехода на договорные отношения.

Вместе с тем, Концепцией не устанавливались и законодательно не регламентировались способы управления многоквартирными домами, не сформулировано определение понятия управления многоквартирными домами, не раскрыта сущность управления как особого рода деятельности в жилищной сфере.

Сегодняшняя ситуация кардинально отличается от момента появления данного института. В настоящее время вопросы управления многоквартирными домами регулируются на федеральном и региональном уровне, поименованы и прошли апробацию способы управления имуществом многоквартирного дома, в указанной сфере сложилась правоприменительная практика.

Вместе с тем, с развитием общественных отношений в данной сфере появляются пробелы в правовом регулировании отношений и возникают коллизии в существующей правовой базе.

Причины, по которым данный институт ранее действующим законодательством не предусматривался, очевидны, и его появление в Жилищном кодексе РФ следует признать своеобразной новеллой в законодательстве и закономерным следствием происходящих в России социально-экономических преобразований. Появление в Жилищном кодексе РФ вопросов управления многоквартирными домами связано со строительством многоквартирных домов как функционально-планировочной формы организации жилища и как следствие, необходимости управления ими.

В связи с этим, мы полагаем, что реализация собственниками помещений в многоквартирном доме права на выбор способа управления в

нем относиться к числу наиболее острых проблем в современной правоприменительной практике.

В частности, подобного рода проблемы возникают, в случае когда собственники помещений в которых по тем или иным причинам так и не определились с выбором способа управления.

Вопросы выбора способа управления многоквартирными домами является одним из наиболее актуальных, поскольку насколько эффективно собственники управляют общей долевой собственностью, поддерживая ее в надлежащем состоянии, своевременно проводя текущий и капитальный ремонт общего имущества, во многом зависит их качество жизни и долговечность дома.

Целью работы является выявление пробелов и коллизий в жилищном законодательстве, регулирующих вопросы управления в многоквартирном доме.

Для достижения цели работы требуется решить следующие задачи:

- дать определение понятия управления многоквартирным домом;
- рассмотреть общую характеристику управления многоквартирным домом;
- исследовать непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- выявить особенности управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- изучить управление многоквартирным домом управляющей организацией;
- рассмотреть понятие договора управления многоквартирным домом;
- исследовать элементы договора управления многоквартирным домом;
- изучить содержание договора управления многоквартирным домом.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в сфере управления многоквартирным домом.

Предметом исследования являются нормы права, закрепляющие понятие, способы и особенности управления многоквартирными домами.

Методология исследования представлена диалектическим методом научного познания, а также формально-юридическим, сравнительно-правовым методами научного познания.

Научная новизна диссертации состоит, в первую очередь, в том, в ней с позиций современных положений юридической науки проанализированы проблемы, относящиеся к сущности и способам управления в многоквартирном доме.

Теоретическая значимость работы определяется тем, что ее положения и выводы вносят определенный вклад в учение о способах управления в многоквартирном доме.

Практическая значимость исследования состоит в том, что теоретические выводы и положения, содержащиеся в диссертации, позволяют расширить и уточнить существующие представления об способах управления в многоквартирном доме, а также могут быть использованы при подготовке подобных работ по данной теме.

Положения, выносимые на защиту:

- автором предложено научное обоснование необходимости разработки определения понятия «управление многоквартирным домом», которое предлагается включить в Жилищный кодекс РФ;

- автором предложен системный подход к процедуре перехода на непосредственное управление, включающий ряд самостоятельных этапов;

- автором сформулировано обоснование необходимости закрепления в законодательстве определения понятия «управление», которое является основополагающим для уяснения сущности договора управления многоквартирным домом;

- автором проанализирована сущность договора управления многоквартирным домом и в силу отношений, основанных на равенстве сторон, обосновано его отнесение к гражданско-правовым сделкам;

- на основе анализа нормативно-правовых актов, закрепляющих гражданско-правовую характеристику и особенности различных гражданско-правовых договоров, анализе широкого круга источников автором делается вывод о невозможности отнесения данного договора к смешанным;

- автором предложено рассматривать договор управления многоквартирным домом как самостоятельный вид гражданско-правовых договоров, относящихся к типу договоров управления;

- анализ признаков договора управления многоквартирным домом позволил сделать вывод о невозможности его отнесения к числу публичных договоров, что влечет за собой право, предоставляемое управляющему, отказать в заключении договора.

Вопросам управления в многоквартирном доме уделяли свое внимание ряд авторов, таких как В.А. Белов, Т.А. Борзенкова, М.И. Брагинский, С.А. Бушаенкова, В.В. Витрянский, Д.П. Гордеев, Л.Ю. Грудцына, И.А. Дроздов, М.А. Егорова, А.Ю. Кабалкин, А.В. Кашанин, Е.Б. Козлова, П.В. Крашенинников, И.Д. Кузьмина, В.П. Литовкин, И.Б. Миронов, В.К. Михайлов, Д.В. Огородов, С.Г. Певницкий, Ю.В. Романец, А.Б. Рыжов, Д. Савельева, Л.В. Санникова, Ю.П. Свит, А.Д. Сидоренко, В.Н. Сидоров, Е.А. Суханов, М.А. Ульрих, А.Н. Танага, Е.В. Татарская, И.А. Фаршатов, С.Л. Филимонов, Т.А. Филиппова, В.А. Фогеля, Б.Л. Хаскельберг, О. Хованского, М.Ю. Чельшева, Е.А. Чефрановой, К.Е. Чистякова, Г.Ф. Шешко, Д. Щеренко и др.

При написании работы использовались труды таких авторов как: Акифьева Л.В., Акчев С.А., Долгова Н.А., Дроздов И.А., Киракосян С.А., Козлова Е.Б., Колпакова Л.С., Котков М.А., Крашенинников П.В., Критина Е.Д., Кудина С.А., Кунакузин А.А., Иванцова Г.А., Левина Д.С., Левин В.В., Лушкин С.А., Маркова И.В., Меньшикова Ю.О., Михайлов В.К., Могилевский С.Д., Моргунова Г.А., Певницкий С.Г., Попов А.В., Прокофьев В.Б., Рубцов В.А., Сиваев С.Б., Тимофеева К.В., Федоров С.И., Цахоев А.Н., Шанталей А.В., Шаронов С.А., Шахов С.Ю., Яблоков В.В.

Нормативная база представлена Конституцией РФ, Жилищным и Гражданским кодексами РФ, иными федеральными законами, подзаконными актами.

Эмпирической базой исследования послужили материалы правоприменительной практики.

Результаты, полученные при написании диссертации, были апробированы на конференции «Молодежь. Наука. Общество», где автор выступил с докладом на тему: «К вопросу о понятии и сущности управления в многоквартирном доме».

Структура работы представлена введением, тремя главами, подразделенными на восемь параграфов, заключением и списком использованной литературы.

Глава 1 Теоретический анализ понятия и сущности управления многоквартирным домом

1.1 Определение понятия управления многоквартирным домом

Определяющим условием осуществления государственно регулируемой деятельности во всех сферах, включая жилищную, является формирование системы терминов, категорий и конструкций для единообразного понимания сущности рассматриваемых институтов. Посредством данного условия обеспечивается отсутствие несогласованности в толковании терминов и последующей реализации правовых институтов.

В первую очередь следует остановиться на определении понятия «многоквартирный дом». В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «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» 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[33].

В научной литературе сформулированы определения понятия «многоквартирный дом». Так, С.Г. Певницкий полагает, что многоквартирный дом – это имущественный комплекс, представляющий собой совокупность объектов прав, а именно помещений, объединенных лишь пространственно и принадлежащих различным собственникам, а также обеспечивающего имущества, принадлежащего всем собственникам на праве

общей долевой собственности, в рамках единого материального объекта (градостроительного и технического учета) [29, с. 7].

А.В. Попов отмечает, что многоквартирный жилой дом – это отдельно стоящее здание, официально введенное в эксплуатацию решением органа местного самоуправления, утвердившим акт приемки, состоящее как минимум из двух жилых помещений (квартир) и, возможно, нежилых помещений («обслуживаемого» имущества), а также помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме («обслуживающего» имущества), объединенных общим назначением – удовлетворение потребностей человека в благоустроенном жилье [30, с. 8].

Мы полагаем, что значимость рассматриваемого института и его составляющих элементов должны влечь за собой закрепление основных категорий и конструкций на уровне Жилищного кодекса, а не подзаконного акта. При этом, при формулировании определения понятия многоквартирного дома необходимо основываться на доктринальных определениях и определении многоквартирного дома, приведенного в постановлении Правительства РФ.

В свете сформулированных Конституцией РФ законоположений, следует отметить, что «отношения по поводу управления многоквартирным домом являются формой реализации права собственности на соответствующее помещение и общее имущество в многоквартирном доме» [27, с. 41]. Жилищным кодексом Российской Федерации определены способы и основные требования к управлению многоквартирным домом, однако легальная дефиниция понятия «управление многоквартирным домом» отсутствует.

Мы полагаем, что отсутствие определения понятия «управление многоквартирным домом» в Жилищном кодексе РФ следует признать пробелом в законодательстве, поскольку данное понятие является основополагающим в институте управления многоквартирными домами,

которое с каждым годом приобретает все большее значение для сферы жилищно-коммунального хозяйства.

К настоящему времени сформулированы следующие определения понятия «управление многоквартирным домом». Так, комментарием к Жилищному кодексу определяется, что «часть 1 статьи 161 ЖК РФ впервые определяет управление многоквартирным домом, как деятельность, обеспечивающую благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также представление коммунальных услуг всем гражданам, проживающим в таком доме»[9].

Мы полагаем, что данная точка зрения не бесспорна. Более убедительной видится точка зрения, высказанная Г.В. Бойцовым и М.Н. Долговой, полагающих, что приведенные «...целеполагающие правовые нормы, устанавливают юридические и фактические ориентиры для управленческой деятельности по управлению многоквартирным домом. Указанные нормы-цели служат своеобразным критерием, которому должны полностью соответствовать повседневные практические действия субъектов управления в данной сфере»[50].

П.В. Крашенинников определяет управление жильем как совершение субъектом управления юридических действий по отношению к объекту управления[16].

Г.А. Моргунова отмечает, что содержание деятельности по управлению многоквартирным домом составляют такие 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 [27, с. 41].

Анализ современной научной литературы показал, что для определения понятия «управление многоквартирным домом» за основу берется цель управления, сформулированная статьей 161 ЖК РФ. Так, в ней отмечается, что 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 Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг[9]. Качество управления многоквартирным домом определяется степенью реализации указанных целей.

Определение, основанное на целях управления, является достаточно узким, не раскрывающим в полном объеме рассматриваемое понятие.

Особо следует подчеркнуть, что управление жилыми помещениями и управление общим имуществом многоквартирных домов представляют собой самостоятельные правовые категории. При этом «объектом управления в первую очередь будет все общее имущество многоквартирного дома, а управление жилыми помещениями будет осуществляться лишь в случае, если того пожелает каждый конкретный собственник»[39, с. 115].

Вместе с тем, подход, основывающийся на ст. 161 является достаточно узким. Для формулирования определения необходимо, как минимум пять элементов: объект управления многоквартирным домом, субъект управления многоквартирным домом, цель управления многоквартирным домом, содержание управления многоквартирным домом, признаки управления многоквартирным домом.

Объектом управления многоквартирным домом следует признать управление помещениями и управление оборудованием здания и инженерными сетями.

В юридической литературе идет дискуссия по вопросу определения объекта управления многоквартирным домом. Так, объекты управления многоквартирного дома представляют в качестве имущества многоквартирного дома[13, с. 276], в качестве общего имущества домов[36, с. 205]. А.Н. Цахоев добавляет, что объектом являются, в том числе, действия по предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме[47, с. 19].

Интересна позиция, высказанная С.Ю. Шаховым, где управление многоквартирным домом рассматривается как «гражданско-правовая обязанность по осуществлению... собственниками помещений в многоквартирном доме воздействия на поведение собственников помещений в многоквартирном доме... по поводу обслуживания общего имущества... и предоставления коммунальных услуг»[50, с. 8]. Однако, при анализе высказанных положений возникает ряд вопросов. Так, например, налицо смешение категорий «субъект» и «объект» управления[23, с. 56]. Более того, в данном определении не прослеживается понятие «управление многоквартирным домом» с позиций гражданского права как управления имуществом. Соответственно, высказанные утверждения характеризуют управление общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Если рассматривать в целом, то объектом следует признать многоквартирный дом, а с позиций вещного права - общее имущество, поскольку оно находится в общей долей собственности всех собственников помещений.

В качестве субъектов выступают, в первую очередь, собственники помещений. Вместе с тем, необходимо отметить существование еще одного, опосредованного, субъекта, а именно ТСЖ, ЖК, ЖСК, другие

специализированные потребительские кооперативы, управляющая организация. Исключительным случаем можно признать выступление в качестве субъекта муниципальных органов власти. Так, при отсутствии принятого решения собственниками дома в отношении его управления, органами местного самоуправления будет приниматься решение об управлении многоквартирным домом.

М.А. Котков отмечает, что собственники помещений в многоквартирном доме одновременно приобрели статус и участников сложных правоотношений по управлению общим имуществом, что в свою очередь породило ряд вопросов, требующих принципиального решения на законодательном уровне, а также изменения сложившейся правоприменительной практики.

В целях систематизации норм, содержащихся в многочисленных актах жилищного законодательства, принятых в разные периоды, сосредоточения их в едином документе и устранения имеющихся противоречий, в 2005 г. был введен в действие Жилищный кодекс РФ, который легализовал новые принципы регулирования отношений, возникающих между собственниками помещений в многоквартирном доме по поводу общего имущества дома [15, с. 42].

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых

потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Наиболее прозрачная ситуация складывается в отношении целей управления многоквартирным домом. Как уже было сказано выше, они четко определены законодателем в ст. 161 ЖК РФ.

Принимая во внимание наличие в многоквартирном доме как жилых, так и не жилых помещений следует обратить внимание на цели управления многоквартирным домом, а именно «...обеспечение:

- благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- благоприятных и безопасных условий пользования нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, собственниками этих помещений;
- надлежащего содержания общего имущества дома;

- предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, и собственникам нежилых помещений дома» [22, с. 54].

Для достижения целей управления многоквартирным домом необходимо решить ряд задач, среди которых:

«- обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома;

- создание необходимых условий для проживания граждан;
- обеспечение жильцов дома коммунальными и прочими услугами;
- контроль качества предоставляемых услуг;
- ресурсосбережение;
- обеспечение сохранности общего имущества дома;
- приращение общедолевой собственности;
- извлечение дохода в интересах собственников от использования общего имущества дома;

- снижение проживающим в доме размера обязательных платежей» [40, с. 110].

Содержание управления многоквартирным домом представлено определенной системой действий, процессом длящимся во времени и осуществляемым для достижения целей управления многоквартирным домом.

В качестве признаков управления многоквартирным домом А.А. Кунакузин и Г.А. Иванцова называют «упорядоченность и согласованность системы действий по управлению многоквартирным домом, так как управление многоквартирным домом должно осуществляться только согласно единым условиям, согласованных с собственниками помещений» [19, с. 126].

Исходя из вышесказанного, можно констатировать, что Жилищным Кодексом РФ определены способы и основные требования к управлению многоквартирным домом, однако легальная дефиниция понятия «управление многоквартирным домом» отсутствует.

Для определения понятия «управление многоквартирным домом» за основу, как правило, берется цель управления, сформулированная статьей 161 ЖК РФ, что по нашему мнению является достаточно узким подходом для определения рассматриваемого понятия.

Предложенные подходы к составляющим элементам позволили сформулировать следующее определение понятия управления многоквартирным домом. Так, мы предлагаем понимать под ним упорядоченную и согласованную систему действий, связанную с самостоятельным осуществлением прав и исполнением обязанностей собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, привлеченными ими (опосредованными субъектами), и направленная на достижение целей, указанных в части 1 статьи 161 ЖК РФ.

При этом, значимость рассматриваемого института и его составляющих элементов должны влечь за собой закрепление основных категорий и конструкций на уровне Жилищного кодекса, а не подзаконного акта.

1.2 Общая характеристика управления многоквартирным домом

Решение о выборе способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

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 50 % голосов от общего числа.

При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Кодекс предусматривает, что в принятии решений на общем собрании на равных с другими собственниками помещений в многоквартирном доме участвуют муниципальные образования, субъекты Российской Федерации и Российская Федерация. Какие-либо исключения в объеме прав этих собственников помещений кодексом не предусмотрены. От имени Российской Федерации и субъектов РФ в собрании могут участвовать органы государственной власти в рамках их компетенции. От имени публично-правовых образований в случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов РФ и муниципальных образований и по их специальному поручению в собрании могут участвовать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Инициатором внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть любой из данных собственников или уполномоченное им лицо. Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должен оповестить собственников помещений не позднее, чем за 10 дней до даты его

проведения[51, с. 185].

Правом голосования на собрании собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме или их уполномоченные представители.

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 за общее имущество в данном доме. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Решения по вопросам о реконструкции многоквартирного дома, о пределах использования земельного участка, о передаче в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения о выборе способа управления многоквартирным домом принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в

многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Необходимо констатировать, что в России происходит постепенное становление собственника, осознание им своей роли и значения в эффективном управлении недвижимостью.

Вышеперечисленные способы управления многоквартирным домом основаны на общественном самоуправлении в жилищной сфере, реализовать которые призваны собственники жилья.

В связи с этим перед органами местного самоуправления ставится задача развития общественного самоуправления в жилищной сфере.

Глава 2 Способы управления многоквартирным домом

2.1 Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме

Российская практика свыше двадцати лет находится в состоянии поиска наиболее оптимальной модели управления многоквартирными домами. Отсутствие желаемого результата показывает необходимость обратиться к зарубежной практике по данному вопросу[52].

В соответствии с ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

Первая форма управления многоквартирным домом – непосредственное управление многоквартирным домом – считается самым простым способом управления, хотя имеет достаточно особенностей. Она предполагает, что собственниками самостоятельно заключаются договоры с обслуживающими дом организациями. Самостоятельность в данном случае предполагает, что к данному процессу не привлекаются управляющие компании и не создается товарищество собственников жилья.

Согласно ст. 164 ЖК РФ при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Такие договоры являются двухсторонними, все или большинство собственников помещений в многоквартирном доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. При этом для признания такого договора заключенным необходимо, чтобы его подписали более половины

собственников помещений в данном многоквартирном доме. Реализация способа непосредственного управления многоквартирным домом исключает возможность привлечения профессионального управляющего (управляющей организации)[1, с. 157].

Содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с ЖК РФ должно осуществляться собственниками жилых и нежилых помещений в данном доме. Так, ими должен быть определен на общем собрании перечень соответствующих услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме[32], правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах[31].

Для собственников имущества в многоквартирном доме существуют три варианта, которые предусматривают распределение управленческих обязанностей между жильцами-собственниками. Решением общего собрания устанавливается конкретный способ осуществления полномочий:

- Самостоятельное участие в управлении домом, и вступление в отношения с третьими лицами.

- Возложение полномочий на одного из собственников многоквартирного дома.

- Наделение представительскими функциями лица, не являющегося собственником, которое при этом не становится управляющим.

Основанием наделения полномочиями одного из собственников помещений в многоквартирном доме является решение общего собрания, зафиксированного в протоколе. Подтверждение полномочий в данном случае не требуется. В случае, если полномочия возлагаются на лицо, не входящее в число собственников дома, то необходимо подтверждение полномочий, выдача доверенности в простой письменной форме от большинства или всех собственников помещений. Жилищный кодекс не предусматривает выдачу такому стороннему лицу доверенности «от лица общего собрания». Статуса управляющего данное лицо не получает.

Отношения по поводу управления многоквартирным домом будут изменяться в части способа управления многоквартирным домом, в случае если собственники помещений хотят помимо выдачи доверенности уполномоченному лицу заключить с ним возмездные договоры[1, с. 157].

Отличия непосредственного управления от иных способов управления многоквартирным домом можно сформулировать следующим образом:

- оплата всех услуг осуществляется непосредственно организациям, предоставляющим услуги;

- экономическая эффективность данной формы управления, поскольку затраты на услуги управляющей организации в данном случае отсутствуют;

- прозрачность расходов на оплату содержания дома;

- ответственность за долги за основные коммунальные услуги возлагается только на самих должников, иные собственники за них не отвечают. Иная ситуация может сложиться с дополнительными услугами, среди которых, например, ремонт, уборка подъездов, и когда существует возможность возложение ответственности с одних жильцов за других;

- поставщики основных услуг, с которыми у жильцов заключены прямые договоры, отвечают перед ними только в рамках договорных условий и не занимаются содержанием или ремонтом домовых инженерных систем;

- управление домом осуществляется на безвозмездной основе. Однако, данная ситуация имеет две стороны – в качестве положительного эффекта следует отметить экономию расходов, а с другой стороны, при наличии большого количества квартир в многоквартирном доме, лиц, желающих по своей воле решать многочисленные вопросы, вряд ли будут. В связи с этим, данную форму следует признать оптимальной для небольших домов;

- в качестве отрицательного момента следует признать невозможность получения средств по целевым муниципальным программам, позволяющим компенсировать отдельные коммунальные расходы, например, на капитальный ремонт и др. Получение средств на данные расходы возможно только при наличии управляющей организации. Кроме того, отсутствуют расчетные счета, на которые должны перечисляться деньги, что также делает проблематичным получение средств по муниципальным программам;

- оплата обязательных услуг осуществляется собственниками, и в случае задолженности могут быть взысканы через суд. Необязательные услуги, среди которых, например, присутствие консьержа оплачиваются собственниками исключительно в добровольном порядке, в том числе при наличии решения общего собрания на их установление. Соответственно, необязательные расходы будут оплачиваться в полном объеме добровольцами;

- при наличии в доме квартир социального найма, решения по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, принимаются муниципальными представителями, приглашаемым в обязательном порядке на общие собрания собственников многоквартирного дома.

Как и любой другой способ управления многоквартирным домом, непосредственное управление имеет ряд положительных и отрицательных сторон.

Среди преимуществ данного способа можно отметить:

- «самостоятельное решение вопросов управления многоквартирным домом, включая планирование работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома, выбор подрядных организаций и т.д.;
- отсутствие издержек по поддержанию деятельности юридического лица (ТСЖ, ЖК, ЖСК и иного СПК);
- уменьшение стоимости выполняемых работ (оказываемых услуг);
- персональное заключение собственниками помещений в многоквартирном доме договоров с поставщиками тепла, газа, воды и т.д.;
- оперативное решение проблем с неплатежами и т.д.»[12, с. 305-309].

Преимущественно данный способ управления выбирается собственниками помещений в целях экономии денежных средств. Вместе с тем, большое число жилых помещений, отсутствие представителей собственников, делает данный способ негибким, неоперативным, громоздким, что влечет дополнительные трудности, например, частое проведение общих собраний. В конечном счете, эффективность управления многоквартирным домом снижается и, соответственно, качество жилищно-коммунальных услуг снижается. Ко всему этому можно добавить то, что управление многоквартирным домом – это деятельность, требующая определенных навыков (желания, свободного времени), но среди собственников нечасто появляются люди, обладающие всеми этими качествами. Это можно отнести к недостаткам данного способа управления[48, с. 152-154].

В числе недостатков данной формы следует также назвать слабую характеристику нормами жилищного законодательства управленческих процедур непосредственного управления. Так, ст. ст. 44-48 ЖК РФ предусмотрена единственная процедура – порядок проведения Общего собрания собственников и принятия решения этого собрания. Вместе с тем, принятие решения это заключительный этап, которому должны предшествовать процедуры по подготовке этого решения (анализ, выбор

оптимального варианта, обоснование этого варианта и др.). Также в рамках данного способа управления основополагающее значение имеет деятельность по реализации этого решения.

Организационно-правовые основы функций управления в законодательстве не прописаны. При этом, организационная структура, обеспечивающая выполнение этих функций управления не определена. Представляется, что в качестве таковых могут выступать собственник-инициатор, инициативная группа, домовый комитет. Предположив, передачу данных функций управляющей организации, то выделение данного способа управления многоквартирным домом нецелесообразно.

Е.Д. Критина в связи с этим отмечает, что ресурсоснабжающие договоры заключаются с каждым собственником, а эксплуатационные договоры подписываются собственниками коллективно. Все это свидетельствует о том, что законодатель не представляет, как будут реализовываться права каждого собственника при этом способе управления. Поэтому следует констатировать, что непосредственное управление многоквартирным домом не найдет широкого применения на практике, а в дальнейшем будет использовано преимущественно в малоквартирных домах[17, с. 64].

Это свидетельствует о том, что в качестве реально используемых и имеющих положительный результат на практике следует признать только два способа управления многоквартирным домом – управляющую организацию и товарищество собственников жилья.

Процесс перехода на непосредственное управление многоквартирным домом состоит из следующих этапов:

Первый этап это создание инициативной группы.

Второй - проведение собрания.

Согласно положениям ЖК РФ, форма управления многоквартирным домом должна выбираться общим собранием. На таком собрании рассматриваются три основных вопроса:

- принятие решения о переходе на форму непосредственного управления домом;

- выбор ответственного за представление интересов жителей дома при общении с обслуживающими организациями и различными органами;

- заключение договоров на обслуживание дома;

К третьему этапу относится выбор обслуживающих организаций.

Согласно ст. 164 ЖК РФ (пп. 2, 3) договоры на водо-, электро-, газоснабжение и отопление должны заключаться отдельно каждым собственником.

В целом, можно констатировать, что непосредственное управление эффективно в небольшом доме, где квартирами владеют не более 10 человек. Наибольшая эффективность, по нашему мнению может быть достигнута в домах, где живут люди с приблизительно одинаковым социальным и материальным статусом.

Недостатком данного способа, несомненно, следует признать отсутствие единой организации, которая отвечала бы перед собственником за качество коммунальных услуг.

Исходя из вышесказанного, непосредственное управление многоквартирным домом считается самым простым способом управления и имеет достаточно особенностей, среди которых:

- оплата всех услуг осуществляется непосредственно организациям, предоставляющим услуги;

- экономическая эффективность данной формы управления, поскольку затраты на услуги управляющей организации в данном случае отсутствуют;

- прозрачность расходов на оплату содержания дома;

- ответственность за долги за основные коммунальные услуги возлагается только на самих должников, иные собственники за них не отвечают;

- поставщики основных услуг, с которыми у жильцов заключены прямые договоры, отвечают перед ними только в рамках договорных условий и не занимаются содержанием или ремонтом домовых инженерных систем;
- управление домом осуществляется на безвозмездной основе;
- в качестве отрицательного момента следует признать невозможность получения средств по целевым муниципальным программам, позволяющим компенсировать отдельные коммунальные расходы;
- оплата обязательных услуг осуществляется собственниками, и в случае задолженности могут быть взысканы через суд;
- при наличии в доме квартир социального найма, решения по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, принимаются муниципальными представителями, приглашаемым в обязательном порядке на общие собрания собственников многоквартирного дома.

Данная форма управления предполагает, что собственниками самостоятельно заключаются договоры с обслуживающими дом организациями.

Самостоятельность в данном случае предполагает, что к данному процессу не привлекаются управляющие компании и не создается товарищество собственников жилья.

2.2 Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом

собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Кодекса, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Передача функций по управлению многоквартирным домом товариществу собственников жилья предполагает принятие собственниками двух решений: «о выборе соответствующего способа управления и о создании товарищества собственников жилья».

Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В то же время для принятия решения о выборе способа управления многоквартирного дома достаточно большинства голосов от общего числа голосов, принимающих участие в голосовании. Соответственно, для принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом требуется меньшее число голосов, нежели для принятия решения о создании товарищества собственников жилья, а значит, ситуация, при которой способ управления многоквартирным домом избран, а товарищество не создано, вполне реальна»[16].

Буквальное толкование положений ЖК РФ позволяет сделать вывод, что в товарищество собственников жилья не могут вступить лица, несогласные с принятым решением или отсутствовавшие на общем собрании. Вместе с тем, данное положение, отнюдь не означает того, что интересы данных лиц не будут приниматься во внимание при осуществлении управления многоквартирным домом. Отдельные решения принимаются только в случае, если они не нарушают прав и законных интересов собственников. Собственники, даже в случае невступления товарищество собственников жилья должны нести необходимые расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Чаще всего общее собрание членов товарищества вправе принимать решения по любым вопросам, в том числе входящим в компетенцию общего собрания собственников помещений[21, с. 34].

Передача собственниками помещений в многоквартирном доме функций по управлению многоквартирным домом товариществу собственников жилья отнюдь не предполагает исполнения данных функций самим товариществом. Согласно ч. 1 ст. 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья вправе заключать договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

Исходя из сказанного можно сделать вывод, что ЖК РФ предоставляет товариществу собственников жилья широкие возможности по определению модели своей деятельности: от управления многоквартирным домом исключительно своими силами до передачи всех функций по управлению третьим лицам. Существует и промежуточная модель, в рамках которой происходит осуществление функций по управлению многоквартирным домом товариществом собственников жилья и привлекаемыми им лицами. Промежуточная модель располагает разными подходами к управлению

многоквартирным домом, включая одновременное использование самостоятельных и несамостоятельных элементов в управлении многоквартирным домом[7].

Самостоятельное осуществление товариществом собственников жилья всех функций по управлению многоквартирным домом требует от домовладельцев наибольших затрат. Выбор данной модели предполагает самостоятельное осуществление ТСЖ как так называемого финансово-хозяйственного, так и технического управления.

Финансово-хозяйственное управление включает в себя, в частности:

- оценка предстоящих затрат, например, расходов по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества и формирование бюджета товарищества собственников жилья на год;

- заключение товариществом собственников жилья сделок, связанных с привлечением кредитов банков, продажей, сдачей в аренду оборудования, инвентаря, других материальных ценностей и т.п.

От самостоятельного управления многоквартирного дома следует отличать передачу его в управление третьим лицам. Основанием возникновения отношений в данном случае является договор управления (ст. 162 ЖК РФ). Роль товариществ собственников жилья в данном случае обесценивается, поскольку товарищества собственников жилья в этом случае в управлении многоквартирным домом не принимают участия.

В российской практике выработана «промежуточная модель», когда участие в управлении многоквартирным домом распределяется между товариществом собственников жилья и третьими лицами.

Функции управления многоквартирным домом могут возлагаться на жилищный или иной специализированный потребительский кооператив. Среди них можно выделить:

- жилищный кооператив (п. 1 ст. 110 ЖК РФ);
- жилищно-строительный кооператив (п. 1 ст. 110 ЖК РФ);

- потребительский кооператив (ст. 116 ГК РФ), созданный в целях управления многоквартирным домом.

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Данное объединение граждан осуществляет управление общим имуществом через свои органы. Для реализации возложенных на него полномочий им заключаются договоры оказания услуг содержания и (или) выполнения работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности; договоры с ресурсоснабжающими организациями по поставке ресурсов, необходимых для общего имущества многоквартирного дома (отопление и освещение мест общего пользования, водоснабжение мест общего пользования и т.п.).

Обязанностью жилищного кооператива в соответствии с заключаемым договором является своевременная оплата выполненных работ (услуг) и поставленных ресурсов. В случае невыполнения обязанности он несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На членов жилищного кооператива возлагается обязанность делать взносы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

Жилищным законодательством предусмотрена возможность принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления домом. В соответствии со ст. 122 ЖК РФ допускается изменение способа управления с жилищного кооператива на товарищество собственников жилья.

Мы полагаем, что товарищество собственников жилья следует признать более эффективной формой управления многоквартирным домом, поскольку регламентация деятельности товариществ собственников жилья имеет более детальное описание в законодательстве, что создает

предпосылки для более эффективного осуществления управления, сведения к минимуму рисков, связанных с управлением.

При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением 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 помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Товарищество собственников жилья следует признать более эффективной формой управления многоквартирным домом, поскольку регламентация деятельности товариществ собственников жилья имеет более детальное описание в законодательстве, что создает предпосылки для более эффективного осуществления управления, сведения к минимуму рисков связанных с управлением.

Товарищество собственников жилья осуществляет управление общим имуществом через свои органы управления.

2.3 Управление управляющей организацией

Оценка современного состояния в сфере правления многоквартирными домами свидетельствует о том, что одним из основных способов управления многоквартирным домом являются управляющие компании. Большая часть жилого фонда управляется управляющими компаниями.

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской

Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи и частью 2 статьи 163 Кодекса, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе.

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 помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

Управление значительной частью многоквартирных домов управляющими компаниями порождает ряд проблем, возникающих в сфере жилищно-коммунального хозяйства, среди которых наиболее значимыми и часто встречающимися можно назвать:

- проблема оплаты собственниками жилого помещения и коммунальных услуг своевременно;
- проблема взаимоотношений управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций в части своевременной оплаты управляющими компаниями услуг данным организациям в соответствии с действующими договорами на поставку ресурсов;
- проблема управляющих компаний в случае заключения собственников прямых договоров на поставку ресурсов;
- фактическое отсутствие доступа к информации о деятельности управляющих компаний;
- вопросы целевого использования денежных средств управляющими компаниями.

Одной из первоочередных проблем следует назвать оплату собственниками жилого помещения и коммунальных услуг своевременно. Сегодня наблюдается тенденция к устойчивому росту долгов за коммунальные услуги. По данным Федеральной службы статистики в I квартале 2019 года они достигли 1,4 трлн. рублей[41].

Указанная проблема порождает еще одну - проблема взаимоотношений управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций в части своевременной оплаты управляющими компаниями услуг данным организациям в соответствии с действующими договорами на поставку ресурсов.

Чтобы убрать посредника в виде управляющей компании, был принят Федеральный закон N 59-ФЗ от 03.04.2018 «Закон о прямых договорах между собственниками имущества в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями»[42].

Закон устанавливает возможность заключения договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно между организациями, оказывающими соответствующие услуги, и потребителями услуг.

Данная ситуация порождает проблему управляющих компаний в перераспределении денег, полученных от собственников жилья по своему усмотрению, если собственники принимают решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме заключать прямые договора.

Следствием этого стало предоставленное ресурсоснабжающей организации право в одностороннем порядке прекращать договор ресурсоснабжения, заключенный с управляющей организацией, при наличии у управляющей организации признанной или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности перед ресурсоснабжающей организацией в размере, равном или превышающем две среднемесячные

величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, за исключением случая полного погашения данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, до вступления в законную силу судебного акта.

На ресурсоснабжающую организацию налагается обязанность при прекращении договора уведомить об этом как управляющую организацию, так и собственников помещений в многоквартирном доме. Одновременно ресурсоснабжающая организация заключает «прямой» договор с собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме.

Как уже было сказано, при управлении многоквартирным домом управляющая организация 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.

Достоинством принятого закона о прямых договорах между собственниками имущества в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями, следует признать созданный механизм защиты собственников помещений от недобросовестных управляющих компаний и не формировать долг перед ресурсоснабжающей организацией, и защиту управляющей компании от недобросовестных собственников, не оплачивающих коммунальные услуги.

Одним из важных вопросов является доступ к информации. Организации, осуществляющие поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также лица, оказывающие услуги,

выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и предоставляющие коммунальные услуги, обязаны размещать в системе информацию, предусмотренную Федеральным законом от 21.07.2014 N 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

В системе должны размещаться следующие виды информации, необходимые для собственника:

- информация о лицах, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома;

- информация о лицах, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, по предоставлению коммунальных услуг;

- информация об уполномоченных органах или организациях, осуществляющих государственный учет жилищного фонда;

- информация об уполномоченных органах, осуществляющих государственный жилищный надзор, и об уполномоченных органах, осуществляющих муниципальный жилищный контроль;

- информация о мероприятиях, связанных с осуществлением государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, с размещением соответствующих актов, содержащих результаты осуществления таких мероприятий;

- информация об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние;

- информация об объектах теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, используемых для предоставления коммунальных услуг, поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома;

- информация о количестве зарегистрированных в жилых помещениях по месту пребывания и по месту жительства граждан;

- информация о нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления в сфере жилищно-коммунального хозяйства с указанием их реквизитов, а также муниципальные программы в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Проблемой в деятельности управляющей компании следует признать сокрытие или не предоставление информации об оказываемых услугах, о заключенных договорах, об осуществлении государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, об ограничении повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги. Указанное обстоятельство позволило поставить вопрос о прозрачности деятельности управляющих компаний, о целевом использовании средств собственников.

Федеральный закон от 21.07.2014 N 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона от 21.07.2014 N 209-ФЗ «О государственной Информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»[45] внес существенные поправки в обязанности управляющих организаций, которые обязаны обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе.

Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без

заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об использовании системы или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссий собственников помещений в многоквартирном доме в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий.

В заключение необходимо отметить, что принимаемые в настоящее время законодательные акты регулирующие вопросы в данной сфере, нацелены на систематизацию и повышение качества взаимоотношений между управляющими компаниями и собственниками.

Немаловажную роль в этом процессе играют проблемы, с которыми сталкиваются управляющие компании в своей деятельности. Федеральное законодательство оперативно реагирует на изменения общественных отношений, отражая современные тенденции в отношениях между управляющими компаниями и собственниками помещений в многоквартирных домах.

Среди проблем, нами были выделены:

- проблема оплаты собственниками жилого помещения и коммунальных услуг своевременно;

- проблема взаимоотношений управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций в части своевременной оплаты управляющими компаниями услуг данным организациям в соответствии с действующими договорами на поставку ресурсов;

- фактическое отсутствие доступа к информации о деятельности управляющих компаний;

- вопросы целевого использования денежных средств управляющими компаниями и др.

Мы полагаем, что существующие проблемы в деятельности управляющих компаний, могут быть сведены к минимуму или устранены полностью при выполнении функции управляющими компаниями добросовестно и взаимном уважительном отношении управляющих компаний и собственников.

Глава 3 Договор управления многоквартирным домом

3.1 Понятие договора управления многоквартирным домом

Предложенная жилищным законодательством юридическая конструкция «договор управления многоквартирным домом» является принципиально новой для российского жилищного права.

В рамках юридической природы данного договора необходимо, прежде всего, определить, возможно ли отнести данный вид договора к числу гражданско-правовых.

Мы полагаем, что договоры частноправового содержания оказываются в сфере ведения гражданского права, невзирая на сферу, в которой складываются данные отношения (использование жилья, строительство объектов и т.п.).

С учетом аналогии закона, можно сделать вывод о реализации принципа субсидиарного применения. В рамках данного принципа получает реализацию возможность упорядочивания жилищных правоотношений гражданско-правовыми нормами. Однако данное правило применимо только при отсутствии регламентации отношений жилищным законодательством. Принимая во внимание высказанные обстоятельства, договор управления многоквартирным домом, по нашему мнению, несомненно является разновидностью гражданско-правовых договоров, а нормы Жилищного кодекса РФ, в части регламентации договора следует определить в качестве специальных норм гражданского права.

В подтверждение высказанной позиции служит ч. 8 ст. 162 ЖК РФ, предусматривающая, что изменение и (или) расторжение данного договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Определение понятия и сущность договора управления многоквартирным домом в настоящее время не имеет единой точки зрения

среди ученых. Так, Л.А. Юрьева считает, что данный договор является самостоятельным[6, с. 7]. С.А. Киракосян отвергает предположения о смешанной природе изучаемого договора, поскольку договор подразумевает постоянную целенаправленную деятельность по следующим направлениям: правовому, экономическому, техническому, организационному[10]. Признавая подобного рода определение договора, следует выделить в нем элементы самых разнообразных договоров: подряда, предоставления услуг, купли-продажи. Кроме того, отдельные элементы договоров энергоснабжения, поручения, доверительного управления имуществом, агентского договора и некоторых иных находят свое отражение в рассматриваемом договоре.

В результате этого, при появлении противоречий, а также в ситуации оспаривании договора или привлечении к ответственности будут использоваться правила о видах и подвидах договоров, которые включены в состав смешанного договора, в ситуации, когда иное следует из существа смешанного договора[44, с. 18].

В материалах судебной практики нередко можно увидеть подход к договору управления многоквартирным домом как к смешанному договору. Мы полагаем, что указанная позиция не бесспорна, поскольку очевидно, что нецелесообразно находить в данном договоре элементы иных гражданских и правовых договоров.

Указанное обстоятельство обусловлено тем, что договоры уже являются сформировавшимися и они имеют закрепление в гражданском законодательстве в качестве самостоятельных видов, что не позволяет дать им характеристику как смешанных, поскольку отсутствует необходимость в использовании по отношению к ним положений о тех традиционных договорах, компоненты которых содержатся в их содержании.

Другими словами, законодательная регламентация в законодательстве отдельных видов договоров, не дает оснований рассматривать указанный договор в качестве смешанного.

Мы полагаем, что основой для признания договора смешанным является попытка исследователей рассмотреть элементы договора по отдельности, а не в совокупности.

Основываясь на данном подходе, при разграничении предмета договора управления на отдельные элементы: работы, услуги, прочие действия, исполняемые управляющей организацией, можно прийти к ложному выводу относительно того, что договор управления многоквартирным домом не выступает в качестве самостоятельного вида договора и является одновременно договором об оказании услуг и выполнении работ[38, с. 69].

В.К. Михайлов, в связи с этим подчеркивает, что договор управления относится к смешанным, поскольку «исполнение жилищных и коммунальных работ в своем взаимодействии включает в себя определенный набор услуг, работ и товаров»[25, с. 8].

Правоприменительная практика исходит из того, что договор управления многоквартирного дома подлежит специальному режиму правового регулирования[34; 35].

Мы полагаем, что необходимо остановиться на наименовании данного договора. Мы полагаем, что более корректным было бы определение данного договора как договора управления общим имуществом многоквартирного дома поскольку категория «многоквартирный дом» может быть представлена как объект, включающий общее имущество, так и отдельные жилые и нежилые помещения. Функции управляющей организации в данном случае могли бы быть определены как поддержание в надлежащем состоянии объектов общей долевой собственности.

Следует отметить, что в классификации гражданско-правовых договоров отсутствует такая разновидность как договор управления многоквартирным домом. Следует обратить внимание, что признание договора непоименованным значит отсутствие урегулирования как вида договора, так и определенного ему типа[11, с. 15]. До введения в действие

Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом относился к числу непоименованных. Поименованный характер данному договору придает определение его понятия в ст. 162 ЖК РФ.

Помимо Жилищного кодекса РФ уяснению понятия договор управления многоквартирным домом способствует ряд федеральных законов и подзаконных актов, таких как:

- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[46];

- Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»[44];

- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»[31].

Договор управления многоквартирным домом является разновидностью сделки, т.к. представляет собой действия заказчика и исполнителя, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 153, 154 ГК РФ).

Договор управления многоквартирным домом не является публичным, поскольку в силу закона управляющая организация не обязана и не может заключать такие договоры с каждым обратившимся лицом.

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

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 Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 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 Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Наибольший интерес в рамках данного вопроса представляет соотношение договора управления многоквартирным домом и договора доверительного управления имуществом.

Понятие договора доверительного управления имуществом содержится в ст. 1012 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой, одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя)[4].

Мы полагаем, что явным пробелом в законодательстве является не сформулированное определение понятия «управление». Несомненно, для уяснения сущности договора управления многоквартирным домом и договора доверительного управления имуществом необходимо уяснить смысл категории «управление».

Формирование представления о понятии «управление» возможно только при комплексном анализе нормативно-правовых актов и научных

воззрений по вопросу как управления в целом, так и управления многоквартирным домом в частности.

В настоящее время сформировалось несколько основных подходов к толкованию термина «управление». Вместе с тем, чертой, объединяющей все подходы следует определить что это вид деятельности по руководству, направлению чего-либо.

С.Д. Могилевский предлагает понимать данную категорию как внутреннее качество целостной системы, основными элементами которой являются субъект (управляющий элемент), объект (управляемый элемент), постоянно взаимодействующие на началах самоорганизации (самоуправления)[26, с. 144].

Предложенное законодателем название договора управления многоквартирным домом и его сущность, по мнению отдельных авторов, дает возможность соотнести его с договором доверительного управления. Другими словами, договор управления многоквартирным домом определяется как разновидность договора доверительного управления имуществом[8, с. 136; 25, с. 45; 30, с. 10].

Не отрицая того, что названные договоры имеют общие черты, мы не можем признать данную точку зрения как бесспорную. Схожими является то, что:

- основанием управления имуществом является договор;
- данные отношения носят срочный характер;
- все субъекты, осуществляющие управление, должны осуществлять управление переданным им имуществом только в интересах определенного лица (лиц).

Анализ законодательства позволил установить существенные различия между рассматриваемыми договорами. Основой возникновения различий между данными договорами является сфера их применения и содержание прав и обязанностей сторон.

Во-первых, отличия состоят в гражданско-правовой характеристике договора. Договор доверительного управления имуществом относится к числу реальных договоров, в то время как договор управления многоквартирным домом относится к консенсуальным[8, с. 93].

Во-вторых, при передаче имущества в доверительное управление обязательно его обособление от иного имущества учредителя управления. Подобного обособления в отношении общего имущества в договоре управления многоквартирным домом осуществить невозможно.

В силу отсутствия оборотоспособности доли в праве общей собственности на общее имущество собственник помещения в многоквартирном доме не может отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу доли отдельно от права собственности на помещение.

В-третьих, объектом обоих договоров является недвижимое имущество. Однако, объект договора доверительного управления подлежит государственной регистрации. Перечень объектов, составляющих общее имущество, должен указываться в договоре управления многоквартирным домом, так как именно их надлежащую эксплуатацию обязана обеспечить управляющая организация, и адрес дома.

Мы полагаем, что эффективность управления может быть обеспечена не только перечислением общего имущества многоквартирного дома, но и детальным описанием состояния данного имущества, необходимость его ремонта, степень физического износа и технического состояния, что в свою очередь пригодится как для определения результативности работы управляющей организации, так и для дальнейшего планирования работ по управлению, обслуживанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В-четвертых, п. 2 ст. 1020, п. 3 ст. 1022 ГК РФ регулирующие отношения по договору доверительного управления имуществом содержат

несовместимые с управлением многоквартирным домом нормы, как, например, возможность исполнения обязательств доверительного управляющего за счет управляемого имущества, а также за счет иного имущества учредителя, не переданного в доверительное управление.

В-пятых, предметы двух договоров существенно различаются: в отличие от доверительного управления в обязанности управляющей организации по договору управления многоквартирным домом не входит собственно управление, а включается выполнение определенного перечня работ и услуг.

В доверительном управлении имуществом ключевыми фигурами выступают стороны договора: учредитель управления, собственник имущества и доверительный управляющий. Выгодоприобретатель выступает лишь в качестве третьего лица, в пользу которого заключен договор. Причем, если полномочия доверительного собственника устанавливаются законом и судебной практикой, то полномочия доверительного управляющего, прежде всего, - доверителем управления. В договоре управления многоквартирным домом участвуют две стороны – собственник помещения в многоквартирном доме и управляющая организация.

В качестве еще одной специфической черты следует признать, что доверительный управляющий вправе осуществлять полномочия собственника от своего имени (ст. 1020 ГК РФ). Данное полномочие лишает собственника права осуществлять полномочия по владению, пользованию и распоряжению. Но, применительно к договору управления такая конструкция не подходит, поскольку заключая договор управления многоквартирным домом, собственники по-прежнему продолжают осуществлять принадлежащие им полномочия на жилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме.

Исходя из вышесказанного договор управления многоквартирным домом следует признать самостоятельным договором. Гражданско-правовая

характеристика договора - консенсуальный, каузальный, срочный, возмездный и двусторонний.

Управление - собирательная категория, носящая характер организационной деятельности, отсутствие определения которой в действующем гражданском, жилищном законодательстве вряд ли способствует эффективному регулированию отношений по управлению чужим имуществом.

Рассматривая юридическую природу данного договора мы считаем возможным отнести данный вид договора к числу гражданско-правовых, поскольку договоры частноправового содержания оказываются в сфере ведения гражданского права, невзирая на сферу, в которой складываются данные отношения (использование жилья, строительство объектов и т.п.).

С учетом аналогии закона, мы сделали вывод о реализации принципа субсидиарного применения. В рамках данного принципа получает реализацию возможность упорядочивания жилищных правоотношений гражданско-правовыми нормами. Данное правило применимо только при отсутствии регламентации отношений жилищным законодательством. Принимая во внимание высказанные обстоятельства, договор управления многоквартирным домом, несомненно, является разновидностью гражданско-правовых договоров, а нормы Жилищного кодекса РФ, в части регламентации договора следует определить в качестве специальных норм гражданского права.

Мы полагаем, что нецелесообразно находить в договоре управления многоквартирным домом элементы иных гражданско-правовых договоров, поскольку договоры уже являются сформировавшимися и они имеют закрепление в гражданском законодательстве в качестве самостоятельных видов, что не позволяет дать им характеристику как смешанных, поскольку отсутствует необходимость в использовании по отношению к ним положений о тех традиционных договорах, компоненты которых содержатся в их содержании.

Другими словами, законодательная регламентация в законодательстве отдельных видов договоров, не дает оснований рассматривать указанный договор в качестве смешанного.

В классификации гражданско-правовых договоров отсутствует такая разновидность как договор управления многоквартирным домом. Следует обратить внимание, что признание договора непоименованным значит отсутствие урегулирования как вида договора, так и определенного ему типа. Поименованный характер данному договору придает определение его понятия в ст. 162 ЖК РФ.

3.2 Элементы договора управления многоквартирным домом

Элементами договора управления многоквартирным домом являются предмет, цена, срок, форма, стороны и содержание договора.

Для договора управления многоквартирным домом, равно как и для других договоров определяющим являются существенные условия договора. Первоочередное значение придается существенным условиям в связи с тем, что при отсутствии существенных условий в договоре он считается не заключенным. В связи со сказанным договор управления многоквартирным домом можно считать заключенным только при выполнении ряда условий, которые определены в Жилищном кодексе Российской Федерации.

Первым существенным условием договора управления многоквартирного дома является его предмет. При отсутствии данного условия договор признается незаключенным.

Основываясь на смысле положений ч. 2 ст. 162 ЖК РФ предметом договора управления многоквартирным домом является выполнение работ и (или) оказание услуг, которые классифицируются следующим образом: по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам или

обеспечению готовности инженерных систем, осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности[20].

Вместе с тем, мы полагаем возможным обратить внимание на определенную специфику предмета договора управления многоквартирным домом. Так, им является не общее имущество, жилые и нежилые помещения в данном доме, а те юридические и фактические действия, которые должна осуществлять управляющая организация по управлению общим имуществом многоквартирного дома, т.е. оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, осуществление другой деятельности по управлению многоквартирным домом.

Анализ нормативно-правовых актов, регламентирующих предмет договора управления, предполагает в обязательном порядке характеристику состава выполняемых по договору управления работ, или оказываемых услуг, иных видах деятельности. Договором должен быть сформулирован перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и т.д.

Особо следует обратить внимание на отдельные условия, наличие которых в обязательном порядке предусматривается договором. Среди них условия о составе общего имущества многоквартирного дома, а также указание точного адреса данного дома.

Существенным условием договора управления многоквартирным домом является цена договора. Особенностью формирования цены договора является определение ее исходя из планово-договорной стоимости фактически выполненных работ и услуг, а также общей стоимости коммунальных услуг.

Плата определяется исходя из перечня установленных договором работ и услуг, что вполне справедливо. В данной процедуре изначальным является

определение собственниками перечня работ и услуг по договору, а затем и оплаты.

Еще одним фактором, определяющим важность выявления существенных условий договора управления многоквартирным домом является то, что их формулирование в договоре будет определяющим при заключении иных договоров данной управляющей компанией.

Указанное обстоятельство подтверждается материалами правоприменительной практики в рамках требования о возложении обязанности заключить договор электроснабжения для общедомовых нужд дома.

В данном случае между ресурсоснабжающей организацией и ответчиком, являющимся управляющей компанией многоквартирного дома, договор электроснабжения был расторгнут, ресурсоснабжающая организация самостоятельно производит начисление и взимание платы за поставленную электроэнергию на общедомовые нужды жильцам дома. Требование ресурсоснабжающей компании суд удовлетворил, поскольку коммунальную услугу по предоставлению электрической энергии собственникам жилого помещения в доме, в том числе электроснабжение на общедомовые нужды, должен оказывать исходя из условий договора управления многоквартирным домом ответчик[3].

Обязательным условием, предусмотренным ЖК РФ является условие, предъявляющее требование к порядку осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Соглашение сторон может предусматривать иные условия, например, процедурные особенности рассмотрения управляющей организацией жалоб и претензий собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, а также порядок разрешения споров и разногласий, которые могут возникнуть при исполнении условий договора управления.

В качестве иных условий можно рассматривать условие о сроке договора[24, с. 46].

Согласно ч. 5 ст. 162 ЖК РФ договор может заключаться на срок от 1 года до 5 лет. Законом предусматривается возможность заключения договора на срок не более трех месяцев. Так, в случае прекращения использования здания в качестве наемного дома собственник, которому принадлежат все помещения в многоквартирном доме, принимает решения по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в порядке, установленном частью 7 статьи 46 Кодекса.

Форма договора управления многоквартирным домом – письменная. Вместе с тем, законом допускается заключение договора в электронной форме.

Вместе с тем при отсутствии такого договора и одновременном потреблении жилищно-коммунальных услуг собственником жилого помещения и оплате выставяемых управляющей организацией платежных документов, такой договор считается заключенным в результате совершения конклюдентных действий (ч. 3 ст. 438 ГК РФ).

Субъектами договора управления многоквартирным домом выступают собственники помещений и управляющая организация, обладающие специальной правоспособностью, и действующие на основании лицензии. В качестве управляющей организации могут выступать юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Мы полагаем, что лицензирование профессиональной деятельности в области управления многоквартирными домами следует признать основой для охраны жилищных прав граждан. Указанное обстоятельство связано с тем, что не каждый субъект может допускаться к управлению многоквартирным домом, а только те, которые отвечают определенным в законе требованиям.

Рассмотрев элементы договора управления многоквартирным домом, можно сделать вывод, что в отсутствие предмета договора, договор будет

считаться недействительным, соответственно предмет договора отнесен нами к существенным условиям. Предметом договора должен охватываться состав общего имущества, а также условия необходимые для оказания услуг управляющей компании. Кроме условия о предмете к существенным условиям данного договора условие о цене, а также порядок контроля над исполнением данного договора.

В качестве иных условий рассматриваются условия о сроке, порядке разрешения споров и разногласий и т.д. В отсутствии данных условий признание заключенного договора недействительным невозможно.

3.3 Содержание договора управления многоквартирным домом

Содержание договора управления многоквартирным домом составляют права и обязанности его сторон.

Наибольший интерес с точки зрения защиты жилищных прав представляют права собственников многоквартирного дома. Мы предлагаем следующую классификацию жилищных прав граждан, обеспечиваемых договором управления многоквартирным домом.

В зависимости от способа возникновения прав можно выделить:

- права, инициатором возникновения которых являются собственники помещений (в результате выбора управляющей организации общим собранием);

- права, инициатива в возникновении которых не принадлежит собственникам помещений (например, в результате выбора управляющей организацией путем открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления).

В зависимости от целей деятельности управляющей организации:

- право на благоприятные и безопасные условия проживания;
- право на надлежащее содержание общего имущества;
- право на решение вопросов пользования общим имуществом;

- право на получение коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимом объеме;

- право на обоснованный расчет платы за жилищно-коммунальные услуги.

В зависимости от механизмов, позволяющих осуществлять контроль за деятельностью управляющих организаций и защиты личных интересов права могут быть проклассифицированы на:

- право на получение информации о деятельности управляющей организации;

- право на получение ответов на обращения по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;

- право на привлечение к управлению многоквартирным домом совета такого дома;

- право на обращение в контрольно-надзорные органы;

- право на судебную защиту;

- право на расторжение договора управления многоквартирным домом в одностороннем порядке.

Законом установлена обязанность органов государственной власти и местного самоуправления обеспечивать защиту прав и законных интересов граждан в сфере жилищных правоотношений (ст. 2 ЖК РФ).

Установление законодателем обязанности государственных органов по защите и охране жилищных прав граждан собственниками и пользователями жилых помещений могут и должны самостоятельно предпринимать действия для защиты своих прав от противоправных посягательств.

В научной литературе сформировался подход, согласно которому подобные действия, осуществляемые на основе соответствующих правовых средств, охватываются понятием «охрана», которое в полной мере может быть использовано и в жилищной сфере[49, с. 47].

Мы полагаем, что с регламентацией Жилищным кодексом РФ вопросов управления многоквартирным домом, появляется необходимость вести речь

об охране таких прав. Комплекс действий и мер, направленных на защиту жилищных прав, позволит сформировать систему охраны и защиты потребителей жилищно-коммунальных услуг от разного рода противоправных посягательств, в том числе, со стороны управляющих организаций.

Среди наиболее распространенных нарушений жилищных прав граждан помимо ненадлежащего содержания общего имущества, начисления платы потребителям и раскрытия информации являются изменение управляющей организацией платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в одностороннем порядке, выставление потребителям счетов на оплату дополнительных услуг и «двойное» начисление платы за отдельные работы и услуги.

Заключение

В результате проведенного исследования, мы пришли к следующим выводам. Вопросы управления многоквартирными домами, появившиеся Жилищном кодексе РФ следует признать своеобразной новеллой в законодательстве и закономерным следствием происходящих в России социально-экономических преобразований. Управление многоквартирными домами связано с вопросами строительства многоквартирных домов как функционально-планировочной формы организации жилища и как следствие, необходимости управления ими.

Определяющим условием осуществления государственно регулируемой деятельности во всех сферах, включая жилищную, является формирование системы терминов, категорий и конструкций для единообразного понимания сущности рассматриваемых институтов. Посредством данного условия обеспечивается отсутствие несогласованности в толковании терминов и последующей реализации правовых институтов.

Жилищным кодексом Российской Федерации определены способы и основные требования к управлению многоквартирным домом, однако легальная дефиниция понятия «управление многоквартирным домом» отсутствует.

Отсутствие определения понятия «управление многоквартирным домом» в Жилищном кодексе РФ следует признать пробелом в законодательстве.

Значимость рассматриваемого института и его составляющих элементов должны влечь за собой закрепление основных категорий и конструкций на уровне Жилищного кодекса, а не подзаконного акта. При этом, при формулировании определения понятия многоквартирного дома необходимо основываться на доктринальных определениях и определении многоквартирного дома, приведенного в постановлении Правительства РФ.

В России сегодня происходит постепенное становление собственника,

осознание им своей роли и значения в эффективном управлении недвижимостью.

Непосредственное управление многоквартирным домом считается самым простым способом управления, хотя имеет достаточно особенностей. Она предполагает, что собственниками самостоятельно заключаются договоры с обслуживающими дом организациями. Самостоятельность в данном случае предполагает, что к данному процессу не привлекаются управляющие компании и не создается товарищество собственников жилья.

Отличия непосредственного управления от иных способов управления многоквартирным домом можно сформулировать следующим образом:

- оплата всех услуг осуществляется непосредственно организациям, предоставляющим услуги;
- экономическая эффективность данной формы управления, поскольку затраты на услуги управляющей организации в данном случае отсутствуют;
- прозрачность расходов на оплату содержания дома;
- ответственность за долги за основные коммунальные услуги возлагается только на самих должников, иные собственники за них не отвечают. Иная ситуация может сложиться с дополнительными услугами, среди которых, например, ремонт, уборка подъездов, и когда существует возможность возложение ответственности с одних жильцов за других;
- управление домом осуществляется на безвозмездной основе. Однако, данная ситуация имеет две стороны – в качестве положительного эффекта следует отметить экономию расходов, а с другой стороны, при наличии большого количества квартир в многоквартирном доме, лиц, желающих по своей воле решать многочисленные вопросы, вряд ли будут. В связи с этим, данную форму следует признать оптимальной для небольших домов;
- в качестве отрицательного момента следует признать невозможность получения средств по целевым муниципальным программам, позволяющим компенсировать отдельные коммунальные расходы, например, на капитальный ремонт и др. Получение средств на данные расходы возможно

только при наличии управляющей организации. Кроме того, отсутствуют расчетные счета, на которые должны перечисляться деньги, что также делает проблематичным получение средств по муниципальным программам;

- оплата обязательных услуг осуществляется собственниками, и в случае задолженности могут быть взысканы через суд. Необязательные услуги, среди которых, например, присутствие консьержа оплачиваются собственниками исключительно в добровольном порядке, в том числе при наличии решения общего собрания на их установление. Соответственно, необязательные расходы будут оплачиваться в полном объеме добровольцами;

- при наличии в доме квартир социального найма, решения по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, принимаются муниципальными представителями, приглашаемым в обязательном порядке на общие собрания собственников многоквартирного дома и др.

В числе недостатков данной формы следует также назвать слабую характеристику нормами жилищного законодательства управленческих процедур непосредственного управления.

Товарищество собственников жилья осуществляет управление многоквартирным домом через свои органы.

Товарищество собственников жилья следует признать более эффективной формой управления многоквартирным домом, поскольку регламентация деятельности товариществ собственников жилья имеет более детальное описание в законодательстве, что создает предпосылки для более эффективного осуществления управления, сведения к минимуму рисков, связанных с управлением.

Оценка современного состояния в сфере правления многоквартирными домами свидетельствует о том, что одним из основных способов управления многоквартирным домом являются управляющие компании. Большая часть жилого фонда управляется именно ими.

Управление значительной частью многоквартирных домов управляющими компаниями порождает ряд проблем, возникающих в сфере жилищно-коммунального хозяйства, среди которых наиболее значимыми и часто встречающимися можно назвать:

- проблема оплаты собственниками жилого помещения и коммунальных услуг своевременно;
- проблема взаимоотношений управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций в части своевременной оплаты управляющими компаниями услуг данным организациям в соответствии с действующими договорами на поставку ресурсов;
- фактическое отсутствие доступа к информации о деятельности управляющих компаний;
- вопросы целевого использования денежных средств управляющими компаниями и др.

В классификации гражданско-правовых договоров отсутствует такая разновидность как договор управления многоквартирным домом.

Формирование представления о понятии «управление» возможно только при комплексном анализе нормативно-правовых актов и научных воззрений по вопросу как управления в целом, так и управления многоквартирным домом в частности.

В настоящее время сформировалось несколько основных подходов к толкованию термина «управление». Вместе с тем, чертой, объединяющей все подходы следует определить что это вид деятельности по руководству, направлению чего-либо.

Управление - собирательная категория, носящая характер организационной деятельности, отсутствие определения которой в действующем гражданском, жилищном законодательстве вряд ли способствует эффективному регулированию отношений по управлению чужим имуществом.

Предложенное законодателем название договора управления многоквартирным домом и его сущность, по мнению отдельных авторов, дает возможность соотнести его с договором доверительного управления.

Не отрицая того, что названные договоры имеют общие черты, мы не можем признать данную точку зрения как бесспорную. Схожими является то, что:

- основанием управления имуществом является договор;
- данные отношения носят срочный характер;
- все субъекты, осуществляющие управление, должны осуществлять управление переданным им имуществом только в интересах определенного лица (лиц).

Анализ законодательства позволил установить существенные различия между рассматриваемыми договорами. Основой возникновения различий между данными договорами является сфера их применения и содержание прав и обязанностей сторон.

Рассматривая юридическую природу данного договора мы считаем возможным отнести данный вид договора к числу гражданско-правовых, поскольку договоры частноправового содержания оказываются в сфере ведения гражданского права, невзирая на сферу, в которой складываются данные отношения (использование жилья, строительство объектов и т.п.).

С учетом аналогии закона, мы сделали вывод о реализации принципа субсидиарного применения. В рамках данного принципа получает реализацию возможность упорядочивания жилищных правоотношений гражданско-правовыми нормами. Данное правило применимо только при отсутствии регламентации отношений жилищным законодательством. Принимая во внимание высказанные обстоятельства, договор управления многоквартирным домом, несомненно, является разновидностью гражданско-правовых договоров, а нормы Жилищного кодекса РФ, в части регламентации договора следует определить в качестве специальных норм гражданского права.

Мы полагаем, что нецелесообразно находить в договоре управления многоквартирным домом элементы иных гражданско-правовых договоров, поскольку договоры уже являются сформировавшимися и они имеют закрепление в гражданском законодательстве в качестве самостоятельных видов, что не позволяет дать им характеристику как смешанных, поскольку отсутствует необходимость в использовании по отношению к ним положений о тех традиционных договорах, компоненты которых содержатся в их содержании.

Другими словами, законодательная регламентация в законодательстве отдельных видов договоров, не дает оснований рассматривать указанный договор в качестве смешанного.

В классификации гражданско-правовых договоров отсутствует такая разновидность как договор управления многоквартирным домом. Следует обратить внимание, что признание договора непоименованным значит отсутствие урегулирования как вида договора, так и определенного ему типа. До введения в действие Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом относился к числу непоименованных. Поименованный характер данному договору придает определение его понятия в ст. 162 ЖК РФ.

Для договора управления многоквартирным домом, равно как и для других договоров определяющим являются существенные условия договора. Элементами договора управления многоквартирным домом являются предмет, цена, срок, форма, стороны и содержание договора.

Первым существенным условием договора управления многоквартирного дома является его предмет. Предметом договора должен охватываться состав общего имущества, а также условия необходимые для оказания услуг управляющей компании. При отсутствии данного условия договор признается незаключенным.

Форма договора управления многоквартирным домом – письменная.

Субъектами договора управления многоквартирным домом выступают собственники помещений и управляющая организация, обладающие специальной правоспособностью, и действующие на основании лицензии. В качестве управляющей организации могут выступать юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Особо следует обратить внимание на отдельные условия, наличие которых в обязательном порядке предусматривается договором. Среди них условия о составе общего имущества многоквартирного дома, а также указание точного адреса данного дома.

Лицензирование профессиональной деятельности в области управления многоквартирными домами следует признать основой для охраны жилищных прав граждан.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Акифьева Л.В. Преимущества и недостатки различных форм управления многоквартирными домами // Вестник НГИЭИ. 2011. № 5(6). Т. 1.
2. Акчев С.А. Актуальные проблемы договора управления многоквартирным домом / Правовая система и современное государство: проблемы, тенденции и перспективы развития. Сборник статей II международной научно-практической конференции. 2019.
3. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 27.07.2015 по делу № 33-7169/2015 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.03.2019, с изм. от 03.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
6. Долгова Н.А. Правовая конструкция договора управления многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2014.
7. Дроздов И.А. К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление // Закон. 2007. № 6.
8. Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. М.: Статут, 2006.
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 14.
10. Киракосян С.А. Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора. URL: <http://отрасли-права.рф/article/16505>

11. Козлова Е.Б. Договор управления многоквартирным домом: гражданско-правовая природа и место в системе договоров // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 8.
12. Колпакова Л.С. Теоретические аспекты управления многоквартирным домом // Ученые записки Российской Академии предпринимательства. 2012. № 33.
13. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. О.А. Городова. М.: ТК Велби, Издательство «Проспект», 2007.
14. 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) // Собрание законодательства РФ. 2014. N 31. Ст. 4398.
15. Котков М.А. Управление многоквартирным домом как правовая и экономическая категория // Научный поиск. 2017. № 2.1. С. 42.
16. Крашенинников П.В. Жилищное право. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2012.
17. Критина Е.Д. Анализ организационно-экономических преимуществ и недостатков способов управления многоквартирными домами // Вестник Южно-российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Серия: Социально-экономические науки. 2009. № 3.
18. Кудина С.А. Сравнительный анализ договора управления многоквартирным домом и доверительного управления имуществом // Аграрное и земельное право. 2018. № 1 (157).
19. Кунаккузин А.А., Иванцова Г.А. Проблема определения понятия «управление многоквартирными домами» // Путь науки. 2015. № 1 (11).
20. Левина Д.С., Левин В.В. Договор управления многоквартирным домом как средство охраны жилищных прав граждан // Вопросы российского и международного права. 2019. Т. 9. № 401 – 407.

21. Лушкин С.А. Способы управления многоквартирным домом. М.: Юстицинформ, 2009.
22. Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. М.: Издательство «Юстицинформ», 2007.
23. Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / Под общей редакцией В.Д. Рузановой. М.: Издательство «Деловойдвор», 2010.
24. Меньшикова Ю.О. Существенные иные условия договора управления многоквартирным домом // Отечественная юриспруденция. 2018. № 3(28).
25. Михайлов В.К. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право. 2008. № 3.
26. Могилевский С.Д. Органы юридического лица. М., 2001.
27. Моргунова Г.А. Проблемы определения и содержания термина «управление многоквартирными домами» на современном этапе // Интернет-журнал Науковедение. 2012. № 4 (13).
28. Морозова Г.А. Нормативное регулирование организации управления многоквартирными домами // Наука и бизнес: пути развития. 2012. № 2 (8).
29. Певницкий С.Г. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2006.
30. Попов А.В. Товарищество собственников жилья как юридическая форма, опосредующая правомочие собственников помещений в многоквартирном доме: дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006.
31. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 13.07.2019) «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») // Собрание законодательства РФ. 2011. N 22. Ст. 3168.

32. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 23.11.2019) «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» // Собрание законодательства РФ. 2006. N 34. Ст. 3680.

33. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019) «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» // Собрание законодательства РФ. 2006. N 6. Ст. 702.

34. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.03.2016 № 17АП-874/2016-ГК по делу № А60-33073/2015 // СПС Консультант Плюс.

35. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу № А11-10022/2008 // СПС Консультант Плюс.

36. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Издательство «Статут», 2006.

37. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ / под ред. Шашкова О.В. М.: Кнорус; Макет плюс, 2011.

38. Рубцов В.А. Проблема понимания термина «управление» в контексте договора управления многоквартирным домом // Право: история, теория, практика, 2015. № 2.

39. Сиваев С.Б., Прокофьев В.Б. Государственная поддержка жилищного строительства и развития коммунальной инфраструктуры. М.: Дело АНХ, 2009.

40. Тимофеева К.В. Товарищества собственников жилья. СПб.: Издательство «Питер Пресс», 2007.

41. Федеральная служба государственной статистики <http://www.gks.ru/>.

42. Федеральный закон от 03.04.2018 N 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2018. N 15 (Часть I). Ст. 2030.

43. Федеральный закон от 15.06.1996 N 72-ФЗ (ред. от 21.03.2002) «О товариществах собственников жилья» // Собрание законодательства РФ. 1996. N 25. Ст. 2963 (утратил силу).

44. Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства РФ. 2007. N 30. Ст. 3799.

45. Федеральный закон от 21.07.2014 N 263-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства РФ. 2014. N 30 (Часть I). Ст. 4264.

46. Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 26.07.2019) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2009. N 48. Ст. 5711.

47. Цахоев А.Н. Об определении понятия «управление многоквартирными домами» // Бизнес в законе. 2012. № 2.

48. Цахоев А.Н. Сравнительный анализ способов управления многоквартирным домом // Пробелы в российском законодательстве. 2011. № 3.

49. Шаронов С.А. Современные проблемы рынка охранных услуг // Предпринимательское право. 2011. № 3.
50. Шахов С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.
51. Яблоков В.В. Современные способы управления многоквартирным домом // Вестник НГИЭИ. 2011. Т. 1. № 6 (7).
52. Bortolotti B., Pinotti P. The Political Economy of Privatization // Fondazione Eni Enrico Mattei Working Paper. № 45.
53. Hanlon, E. (2006). Successful apartment living. Retrieved from: http://www.dublincity.ie/sites/default/files/content/Documents/Application_Forms/Housing/Successful_apartment_living_part_1.pdf
54. Privatising the State / ed. by B. Hibou. London, 2004.
55. Riesman D., Glazer N., Denney R. The Lonely Crowd. New Haven ; London, 1966.
56. Webster's Third New International Dictionary of the English Language Unabridged. Springfield, 1971.