

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)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки/специальность)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Способы управления многоквартирным домом»

Студент

Л.А. Силкина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент А.В. Сергеев

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

Тольятти 2021

Аннотация

Актуальность рассматриваемой темы заключается в том, что на сегодняшний день в Жилищном кодексе РФ отсутствуют определения понятий, которые являются центральными в институте управления многоквартирным домом, в частности: «многоквартирный дом», «управление многоквартирным домом».

Цель работы: анализ способов управления многоквартирным домом.

Вопросы, посвященные проблемам, связанным с правовым регулированием управления многоквартирным домом рассматривались многими авторами, такими как: Т.А. Береговая, А.Ю. Ермакова, Р.Р.Измайлов, В.С. Карягина, О.В. Мороз, Т.В. Петрова, Е.С. Пономаренко, В.В. Степанов, Д.А. Топоров, А.В. Труфанов, Д.Е. Чимров, В.К. Шохин.

Структурно данная выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, разделенных на ряд отдельных параграфов, заключения, а также списка используемой литературы и используемых источников.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Правовая характеристика управления многоквартирным домом	7
1.1 Понятие многоквартирного дома как объекта управления	7
1.2 Выбор способа управления многоквартирным домом	12
Глава 2 Особенности способов управления многоквартирным домом.....	18
2.1 Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.....	18
2.2 Управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.....	22
2.3 Управление многоквартирным домом с привлечением управляющей компании	27
Глава 3 Актуальные проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами	31
3.1 Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами	31
3.2 Совершенствование законодательства в сфере управления многоквартирными домами	34
Заключение	40
Список используемой литературы и используемых источников.....	45

Введение

Актуальность рассматриваемой темы заключается в том, что на сегодняшний день в Жилищном кодексе РФ отсутствуют определения понятий, которые являются центральными в институте управления многоквартирным домом, в частности: «многоквартирный дом», «управление многоквартирным домом».

Конституция Российской Федерации закрепляет право каждого гражданина иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Вышеуказанное положение закреплено и в нормах Жилищного кодекса РФ, так, в нормах указано, что собственники помещений в многоквартирном доме только по своему усмотрению и в интересах жильцов дома управлять многоквартирным домом.

В настоящее время актуальными остаются проблемы несовершенства законодательных актов, регулирующих вышеуказанные общественные отношения. Так по-прежнему остается нерешенный вопрос относительно механизма осуществления полномочий и исполнения обязанностей жильцов общего имущества дома, что приводит к неполноценному их осуществлению, вопросы, связанные с управлением имущества в нормативных актах изложены неоднозначно, что влияет на злоупотребление правами со стороны управляющих организаций.

Объектом работы являются общественные отношения, которые возникают в ходе управления многоквартирным домом.

Предметом исследования являются нормативно-правовые акты, регулирующие указанные отношения, а также практика их применения.

Цель выпускной квалификационной работы: анализ способов управления многоквартирным домом.

Задачами выпускной квалификационной работы являются:

- изучение понятия многоквартирного дома как объекта управления;

- рассмотрение особенностей способов управления многоквартирным домом;
- выявление проблем, связанных с правовым регулированием управления многоквартирными домами и путей совершенствования законодательства в данной области.

При проведении исследования использовались общенаучные и частные методы познания, а именно: сравнительно-правовой, формально-логический и технико-юридический.

Практическая значимость исследования заключается в том, чтобы выявить пробелы законодательного регулирования, правоприменительной деятельности, внести соответствующие предложения.

Базой исследования работы являются нормативно-правовые акты, к которым можно отнести: Конституцию РФ, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 11.06.2021), Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», а также статьи современных авторов, таких как: Т.А. Береговая, А.Ю. Ермакова, Р.Р. Измайлов, В.С. Карягина, О.В. Мороз, Т.В. Петрова, Е.С. Пономаренко, В.В. Степанов, Д.А. Топоров, А.В. Труфанов, Д.Е. Чимров, В.К. Шохин.

Данная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

В первой главе рассматривается правовая характеристика управления многоквартирным домом, а именно понятие многоквартирного дома как объекта управления и выбор способа управления многоквартирным домом.

Вторая глава исследует особенности способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и управление многоквартирным домом с привлечением управляющей компанией

Третья глава рассматривает актуальные проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами и пути совершенствования законодательства в данной области.

Заключение содержит выводы по проанализированным проблемам.

Глава 1 Правовая характеристика управления многоквартирным домом

1.1 Понятие многоквартирного дома как объекта управления

С момента принятия в 2005 году Жилищного кодекса РФ в жилищной сфере произошли изменения, в роли объектов управления стали выступать многоквартирные дома, а не жилищный фонд в целом.

Сегодня в России закреплена следующая юридическая конструкция многоквартирного дома: все помещения принадлежат собственникам, а несущие конструкции, оборудование, которые обслуживают более одного помещения, любое иное имущество общего назначения находятся также в собственности собственников, но только в общей долевой.

Исследуя понятие «многоквартирного дома», стоит отметить, что нормы ЖК РФ не дают легального определения понятию многоквартирный дом, хотя содержит в себе определение понятию многоквартирный дом.

Исследуя законопроект Жилищного кодекса РФ, необходимо отметить, что ранее такое определение предполагалось, но в действие так и не ввелось.

Жилищный кодекс РФ раскрывал вышеуказанное понятие следующим образом: это жилой дом, в котором имеется как минимум два жилого помещения, которые имеют совместный выход в места общего пользования дома, то есть имеют общее долевое имущество.

В нормах гражданского законодательства данное понятие также не определяется.

В ст. 7 ФЗ «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ регламентированы такие назначения зданий, как нежилое здание, жилой дом, многоквартирный дом [32].

В ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ

понятие «многоквартирный дом» употребляется часто, но также не раскрывается [31].

В Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ используется понятие «многоквартирный жилой дом», определение его не дано [30].

И только на подзаконном уровне дано определение понятию многоквартирного дома.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 27.07.2020) «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» под многоквартирным домом следует понимать «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» [18].

Рассматривая понятие многоквартирный дом, необходимо рассмотреть такие понятия, как квартира и комната. Квартира, согласно ст. 16 ЖК РФ это «структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в данном обособленном помещении» [6].

Комната – это часть жилого дома, квартиры, которая используется для того, чтобы в ней проживали граждане.

Используя буквальное толкование, многоквартирный дом – это помещения, которые используются для проживания.

Но вышеуказанное определение неудачно, поскольку содержит в себе положения только о жилых помещениях, отсутствуют нормы о нежилом фонде, общем имуществе и так далее.

Поэтому целесообразно, рассматривая понятие многоквартирный дом, давать ему определение через понятие жилой дом.

Необходимо отметить, что в ст. 16 ЖК РФ дано определение понятию жилой дом, таким образом, можно говорить о том, что законодатель различает понятие жилой дом, многоквартирный дом.

В ст. 49 Градостроительного кодекса РФ определено, что «объектами индивидуального жилищного строительства считаются отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи» [3].

Согласно п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного Кодекса РФ, жилыми домами блокированной застройки признаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования [3].

Таким образом, многоквартирным дом считается жилым, по своей конструкции может быть блокированной застройки и неблокированной застройки.

Одним из признаков жилых домов блокированной застройки считается наличие выхода для каждого из блоков на территорию общего пользования.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд, при вынесении Постановления от 29.05.2012 по делу №А56-53455/2010А указал, что «в случае, если жилой дом по своим конструктивным характеристикам является жилым домом блокированной застройки, но не имеет помещений общего пользования, его нельзя охарактеризовать как многоквартирный дом,

несмотря на формирование самостоятельных технологических помещений, например, таких, как помещение водомерного узла и электрощитовой» [24].

Актуальным на сегодняшний день остается вопрос относительно определений таких понятий, как многоквартирный дом, жилой дом, многоквартирный жилой дом. И в нормах законодательных актов, и в юридической литературе отсутствует единое мнение по вопросу определения таких понятий.

Именно поэтому целесообразно указать на законодательном уровне признаки, которые бы характеризовали вышеуказанные понятия и отличали их друг от друга, включая размер площади помещений, количество выходов из здания и этажей, наличие помещений общего пользования в доме.

В ст. 130 ГК РФ многоквартирный дом не указан в качестве объекта недвижимости [4].

Анализируя различные подходы авторов к понятию и правовому режиму многоквартирного дома, можно отметить, что одни полагают, такие как А.Е. Тарасова, Ю.П. Свит, Т.А. Борзенкова, В.К. Михайлов, что многоквартирный дом – это не только объект недвижимости, и объект гражданских прав [26, с. 102].

С.Г. Певницкий полагает, что многоквартирный дом – это недвижимость, он признает его единым объектом публичного регулирования.

Присутствует и противоположная сторона, указывающая на то, что многоквартирный дом – это не объект гражданских прав, его нельзя рассматривать с точки зрения объекта недвижимости.

М.Г. Пискунова справедливо отмечает, что «независимо от физической природы и сущности в гражданско-правовых отношениях недвижимое имущество – это объекты с особым юридическим режимом недвижимости, оборот которых подчиняется специальным правилам, в том числе о государственной регистрации прав и сделок».

Многоквартирный дом – это не сложная вещь, он не включает в себя главные вещи и принадлежности.

Сравнивая его со сложной вещью, он отличается тем, что включает в себя объекты, которые связаны конструктивно.

Многоквартирный дом – это особая категория имущественных комплексов, которые следует отличать от предприятий.

Одним из признаков многоквартирного дома считается единство этого имущественного комплекса, который включает в себя помещения, как жилые, так и не жилые, и которые находятся в собственности у различных людей.

Количество собственников, а также особенности многоквартирного дома говорят о его делении как имущественного комплекса на имущество, которое выражено в виде отдельных квартир и на имущество, находящееся в общей долевой собственности всех собственников дома [8, с. 31-40].

Понятие «многоквартирный дом» стоит раскрывать как имущественный комплекс через совокупность положений, регламентированных в п. 6 Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 и ст. 36 ЖК РФ. Вышеуказанное Положение регламентирует определение многоквартирного дома, согласно которому жилой дом может являться многоквартирным, а ст. 36 ЖК РФ указывает последствия отнесения, а именно общее имущество, в отношении которого возникают права у собственников помещений в многоквартирном доме.

На сегодняшний день также необходимо определить количество квартир в здании, которое является многоквартирным домом.

Действующее законодательство относит двух-, трех-, четырехквартирные дома к числу многоквартирных, что обусловлено прежде всего наличием нескольких жилых помещений в данном доме.

Объектами жилищных прав выступают жилые помещения в доме. Если данные квартиры будут выделены, многоквартирный дом невозможно будет рассматривать в качестве самостоятельного объекта прав.

Подводя итог вышеизложенному стоит отметить, что определение понятия «многоквартирный дом» не регламентировано нормами действующего

законодательства. Начиная с 2005 года в роли объектов управления стали выступать многоквартирные дома, а не жилищный фонд в целом.

1.2 Выбор способа управления многоквартирным домом

Конституция Российской Федерации закрепляет право каждого гражданина иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами [9].

Вышеуказанное положение закреплено и в нормах Жилищного кодекса РФ, так, в нормах указано, что собственники помещений в многоквартирном доме только по своему усмотрению и в интересах жильцов дома управлять многоквартирным домом.

Исходя из анализа ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным жилым домом – это «согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме» [6].

Выбор способа управления многоквартирным домом регламентируется ст. 161 ЖК РФ.

Необходимо отметить, что выбор способа управления – это, прежде всего, выбор системы договорных отношений. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать самостоятельно наиболее удобный для них способ управления своим домом.

На сегодняшний день действующим законодательством представлены следующие варианты принятия решения по выбору способа управления многоквартирным домом, а именно: при проведении собственниками квартир общего собрания. Решение может также принять органы местного

самоуправления с помощью проведения открытого конкурса на место новой управляющей компании.

Стоит отметить, что в январе 2020 года был изменен порядок выбора управления для многоквартирных домов, все помещения в которых находятся в государственной или муниципальной собственности. Теперь для ее избрания стало обязательным проведение открытого конкурса. Ранее подобное требование отсутствовало. Проведение конкурса было обязательным лишь для домов, в которых только часть площади помещений, но при этом более 50%, находилась в государственной или муниципальной собственности.

Как правило, в многоквартирных домах большая часть помещений находится в частной собственности. Поэтому жильцы могут выбрать способ управления домом на общем собрании собственников помещений.

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны самостоятельно выбрать один из способов управления:

- 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.

Инициатором проведения собрания может выступать любой собственник.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений (ст.42 ЖК РФ), и если за это решение проголосовали собственники помещений в данном доме, обладающие более 25% голосов от общего числа голосов собственников помещений.

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме [5, с. 147-153].

Необходимо отметить, что решение общего собрания, выраженного в виде заочного голосования о выборе способа управления многоквартирным домом должно осуществляться большинством голосов от общего числа голосов собственников, которые принимают участие в таком собрании.

Стоит отметить, что решение о выборе способа управления, является обязательным, даже в случае, если гражданин не принимал в собрании участие, или голосовал против.

Способ управления многоквартирным домом может быть изменен, но только на основании решения собственников помещений, находящихся в многоквартирном доме [10, с. 107-111].

Если собственники помещений многоквартирного дома не реализовали право на выбор способа управления многоквартирным домом или принятое ими решение не реализовано, то согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от 02.02.2006 № 75.

Открытый конкурс должен быть проведен даже в том случае, если до момента окончания срока действия договора управления домом, который был заключен согласно проведенному ранее открытому конкурсу, не выбран способ управления таким домом.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 13.12.2017 N 1541 (ред. от 31.12.2019) «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» с 1 января 2019 года была изменена процедура отбора управляющих организаций на открытом конкурсе [21].

В результате вышеуказанного конкурса, победителем является та организация, которая предлагает выполнить перечень услуг за наименьший размер платы.

Таким образом, с 2019 года управляющие компании должны предлагать не сделать большой перечень работ за определенную стоимость, а выполнить конкретный перечень за меньшие денежные средства, чем другие организации.

Необходимо отметить, что в случае, если сразу несколько управляющих компаний предложили одинаковый минимальный размер денежной платы, то выигрывает конкурс та организация, которая подала заявку на участие, первая.

С 1 января 2019 года существует два новых требования, которые предъявляются к управляющей организации, это:

- отсутствие у организации задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за два и более расчетных периода;
- отсутствие задолженности по уплате административных штрафов за совершение правонарушений в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 изменило порядок определения управляющей организации для домов, по которым конкурс не состоялся из-за отсутствия участников [22].

В данном случае управляющую организацию назначает орган местного самоуправления, который самостоятельно определяет перечень услуг и размер платы работ исходя из минимального перечня и установленного органом местного самоуправления тарифа.

Сформированный перечень управляющих организаций размещается в ГИС ЖКХ.

В решении собственника многоквартирного дома должны быть указаны при осуществлении общего собрания следующие данные:

- «сведения о лице, участвующем в голосовании»;

- сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался» [6].

Решение общего собрания оформляется протоколом.

Лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание, представляет подлинники решения и протокола в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

После того, как будет принято решение о выборе соответствующей управляющей организацией, с каждым собственником будет заключен договор управления.

Собственники помещений в данном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

При этом каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет свои обязанности по договору управления, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников [1, с. 12-16].

По условиям договора управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам либо обеспечить готовность инженерных систем, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 1, 2 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут в порядке, который регламентируется нормами действующего гражданского законодательства.

Соответствующий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке собственниками, который был заключен ими по результатам открытого конкурса [8, с. 31-40].

Для того чтобы расторгнуть договор, необходимо собственникам провести общее собрание, собрание будет правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в многоквартирном доме, которые имеют более 50 % от общего числа голосов.

Таким образом, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Глава 2 Особенности способов управления многоквартирным домом

2.1 Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме регламентируется ст. 164 Жилищного кодекса РФ [6].

Вышеуказанный способ управления многоквартирным домом является наименее распространенным.

Согласно ст. 161 ЖК РФ собственники имеют право на общем собрании выбрать данный способ управления домом, при условии, что количество квартир составляет не более тридцати. В данном случае собственники самостоятельно заключают с подрядными организациями договоры на обслуживание и ремонт общего имущества дома, и предоставление им коммунальных услуг.

Законность данной нормы оценивал Конституционный Суд РФ (Определение от 09.06.2015 №1228-О), указав, что разграничение способов управления исходя из количества квартир, не может быть неразумным, так как «обусловлена организационными и техническими особенностями управления различными объектами, требующими, в частности, соответствующего уровня профессионализма» [14].

Определив в Жилищном кодексе РФ критерий для выбора такого способа управления, как непосредственное управление, законодатель исходил из числа квартир в нем, гарантированно обеспечивающего надлежащее и качественное управление с учетом прав и интересов всех без исключения собственников.

При таком регулировании учитывается и тот факт, что при большем количестве квартир (а потому, как правило, и участников общей

собственности) значительно осложняется принятие решений, что снижает в итоге эффективность управления домом.

Весной 2020 года одним из законопроектов было предложено увеличить количество квартир до 60. Но такое предложение так и не было принято, ссылаясь на неэффективность управления большим количеством квартир в доме [25].

Сегодня при выборе непосредственного управления собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления многоквартирным домом, учитываются квартиры, а не помещения, что вызывает на практике споры по вопросу выбора данного способа, если в доме менее 30 квартир, но более 30 помещений [8, с. 31-40].

В Определении Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 12.12.2019 № 88–1157/2019 суд указал, что непосредственное управление выбирается в доме без учета количества нежилых помещений [13].

Рассматривая вышеуказанный способ управления многоквартирным домом, стоит отметить, что собственники самостоятельно осуществляют оплату за жилое помещение и коммунальные услуги согласно договорам (ч. 8 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, п. 32 Правил содержания общего имущества № 491) [19].

Расходы за коммунальные услуги составляют, в том числе и плату за коммунальные ресурсы, которые потребляются при использовании общедомового имущества.

На общем собрании собственников многоквартирного дома благодаря доверенности, собственники вправе наделить одного собственника на совершение действий от их имени в отношении с третьими лицами, как правило, таким лицом выступает председатель совета дома.

Один из собственников дома обязан предоставить перечень определенных услуг, которые должны выполняться в отношении общего имущества для дальнейшего согласования.

Собственники многоквартирного дома заключают договора на содержание общего имущества с обслуживающими организациями, которыми могут выступать и управляющие организации.

В случае если большинство собственников не заключили соответствующий договор, органы местного самоуправления обязаны провести конкурс по выбору управляющей организации (подп. 2 п. 3 Порядка проведения открытого конкурса, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75) [17].

Общее собрание при непосредственном управлении домом не отличается от собраний при иных способах управления многоквартирным домом. Они осуществляются согласно ст.ст. 44-48 ЖК РФ.

При проведении собрания его инициатор обязан осуществить передачу протокола общего собрания с бюллетенями в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через 10 дней после его проведения.

Совет дома при непосредственном управлении собственниками помещений выполняет все те же функции, что и при управляющей организации, он осуществляет контроль, обеспечивает выполнение решений собраний, осуществляет подготовку предложений по вопросам, затрагивающим управление многоквартирного дома.

Председатель совета дома осуществляет переговоры по условиям договоров, заключенных с собственниками, контролирует осуществление работ по содержанию и ремонту общедомового имущества, подписывает акты приемки выполненных работ.

При выборе способа управления в виде непосредственного управления собственниками многоквартирного дома, необходимо заключать договора с ресурсоснабжающими организациями, данное положение регламентируется Постановлением Правительства РФ под № 354.

При непосредственном управлении собственниками многоквартирного дома, возможно заключение следующих видов договоров, которые предоставляют жилищные и коммунальные услуги:

- договоры на поставку коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) заключаются с каждым собственником помещения в доме от своего имени.
- договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключаются со всеми или с большинством собственников помещений в доме. При этом все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны в договоре.

При таком способе управления многоквартирным домом управляющая компания выступает в виде подрядной организацией, с которой собственники заключили договор, она не имеет прав по защите прав собственников такого дома, как если бы выступала в виде отдельного способа управления.

При непосредственном управлении собственники могут при невыполнении подрядной организацией своих функций обратиться за защитой своих прав только в суд.

Следовательно, отношения с управляющей организацией будут регламентироваться нормами не ЖК РФ, а ГК РФ. Штрафы за нарушение правил пожарной безопасности, вывоз мусора будут накрудываться на собственников помещений, а не на управляющую организацию, которая выступает в роли подрядной организации.

При непосредственном управлении собственники не имеют право на обращение в органы местного самоуправления по вопросу проверки исполнения договора на содержание жилого помещения согласно ч.1.1 ст. 165 ЖК РФ.

Отношения, которые будут складываться между управляющей организацией и потребителем, должны регламентироваться заключенным между ними договором.

Таким образом, непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме выступает одним из способов его управления согласно ст. 164 ЖК РФ, при котором договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в доме с соответствующими подрядными организациями собственники помещений заключают на основании решений общего собрания. При этом все собственники (или большинство собственников) помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Данный способ управления характерен для домов, где жилыми помещениями владеют не более 10 собственников, наиболее эффективным для лиц с приблизительно одинаковым социальным и материальным статусом.

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

Возникновение термина «товарищество собственников жилья» на территории России произошло в 1996 году, в связи с принятием закона о товариществах собственников жилья, на сегодняшний день он признан утратившим силу.

Главным этапом в развитии жилищно-коммунальной области страны было принятие Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г., действующего и в настоящее время.

Управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом считается наименее востребованным способом управления многоквартирным домом.

Товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) регламентируется ст. 135 ЖК РФ, согласно которому это «вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников

помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме.

ТСЖ создается без ограничения срока деятельности, это юридическое лицо, которое имеет свой счет в банке, печать с наименованием.

Главной целью ТСЖ является благоустройство прилегающей территории, решение вопросов эксплуатации и содержания общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг.

Рассматривая способ управления многоквартирным домом, такой как, управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, стоит отметить, что такие юридические лица имеют право на заключение договора управления многоквартирным домом и договоров о содержании и ремонте общего имущества, об оказании коммунальных услуг и так далее [33, с. 361].

Все собственники помещений делегируют свое право на заключение договоров ТСЖ, ЖК, РК согласно решению общего собрания о наделении соответствующих юридических лиц на заключение договоров в интересах собственников или согласно уставу таких организаций. Право на заключение договоров от имени собственников может быть отражено в договоре управления.

Таким образом, ТСЖ заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними соответствующие договора от имени ТСЖ [29, с. 125-128].

На общем собрании граждане должны избрать правление ТСЖ, а также его председателя и ревизионную комиссию.

На общем собрании собственников большинством голосов от числа собственников помещений в доме принимается устав ТСЖ.

Устав ТСЖ должен включать в себя следующие сведения: наименование организации, в точности формулировку ТСЖ, место нахождения данной организации, вид деятельности, органы управления ТСЖ, каким образом осуществляется принятие в члены ТСЖ и так далее.

В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о государственной регистрации товарищества собственников жилья органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, товариществом собственников жилья представляются в орган государственного жилищного надзора сведения о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья и уведомление о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Число членов ТСЖ должно превышать 50 % от количества собственников помещений в многоквартирном доме.

Правление ТСЖ осуществляет деятельность по текущим вопросам управления и эксплуатации многоквартирного дома.

К основным обязанностям ТСЖ относят: управление домом, заключение соответствующих договоров на обслуживание и ремонт общего имущества.

Правление вправе заключить договор на обслуживание дома и оказание услуг с управляющей организацией [35, с. 22-26].

За выполнение работ перед собственниками отвечает правление ТСЖ, перед ТСЖ – нанимаемое им организация по выполнению работ и услуг.

ТСЖ вправе заключать договоры аренды площадей многоквартирного дома, договоры о размещении рекламы на фасадах многоквартирного дома. Вырученные средства могут пойти на благоустройство дома, сокращение взносов собственников за услуги в платежном документе.

Решения по вопросам заключения договоров с организациями осуществляются после проведенного собрания собственников помещений.

Преимуществом создания ТСЖ является его незаинтересованность в повышении тарифов, в отличие от управляющей организации, которая рассчитывает на получение прибыли.

Недостатком выбора такого способа управления является неактивность собственников, что приводит к сложностям в принятии решений, у ТСЖ отсутствуют собственные денежные средства в необходимом объеме. При задолженности жильцов могут возникнуть проблемы с расчетом организаций, которые оказывают им услуги и работы по договору [28, с. 109-111].

Итак, рассматривая органы управления ТСЖ, необходимо отметить, что общее собрание – это высший орган управления ТСЖ, он созывается согласно ст. ст. 146, 45-48 ЖК РФ.

К вопросам, которые необходимо решать на собрании, относят вопросы, связанные с организацией работы ТСЖ, включая вопросы избрания председателя, утверждение устава, установление размера вознаграждения и так далее. Помимо организационных вопросов на собрании ставятся вопросы, связанные с финансовой стороной, а именно установление обязательных платежей, утверждение расходов и доходов организации.

Следующим органом управления ТСЖ является правление, которые считается исполнительным органом.

Собственники, не являющиеся членами ТСЖ, не выступают в роли членов правления [8, с. 31-40].

Члены правления избираются на срок не более двух лет, выборы проходят либо раз в год, либо раз в два года.

Решение правления принято считать законным, в случае, если на заседании присутствует минимум 50 % членов правления.

К основным обязанностям правления ТСЖ относят:

- соблюдение нормативно-правовых актов и устава ТСЖ;
- контроль своевременности оплаты взносов членами ТСЖ;

- составление смет расходов и доходов ТСЖ, отчетов о финансовой деятельности;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме;
- введение реестра членов ТСЖ, делопроизводства и бухгалтерии и так далее.

Председателем правления ТСЖ является лицо, которые избирается на данную должность членами ТСЖ или членами правления. Срок его работы устанавливается уставом.

Председатель ТСЖ осуществляет деятельность по координации работы правления ТСЖ, по разработке правил внутреннего распорядка ТСЖ.

Ревизионная комиссия избирается членами ТСЖ, сроком до двух лет, она должна проводить ревизии финансовой деятельности ТСЖ, а также составлять заключения на сметы работ.

Товарищество собственников жилья создается в уже построенном многоквартирном доме собственниками помещений, в отличие от жилищно-строительного кооператива, который создается в период подготовки к строительству, а уже потом действует на стадии эксплуатации дома. Соответственно, в таком случае у них совершенно разные цели – товарищество собственников жилья ориентируется на управление многоквартирным домом на должном уровне, а жилищно-строительный кооператив ориентируется в первую очередь на обеспечение жильем заинтересованных лиц.

Для образования ТСЖ необходимо более 50 % голосов собственников жилых помещений, для создания жилищного кооператива необходимо всего пять и более голосов. То есть интересы большинства собственников не будут учтены.

ТСЖ допускает объединение нескольких домов для совместного управления, в жилищно-строительном кооперативе такая возможность отсутствует.

Таким образом, управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом выступает одним из способов управления собственниками многоквартирным домом. Управляющая компания при выборе управления домом с помощью ТСЖ может играть второстепенную роль и даже выступать одной из сторон в договорах по выполнению определенных обязанностей по дому.

2.3 Управление многоквартирным домом с привлечением управляющей компании

Одним из способов управления многоквартирным домом выступает управление управляющей организацией, то есть организацией любой организационно – правовой формы, которая предоставляет услуги по управлению домом на основании лицензии [16, с. 135-137].

В ходе подготовки к проведению собрания по выбору способа управления многоквартирным домом, если после предварительного опроса собственниками помещений было выбрано управление управляющей организацией, инициаторам собрания необходимо рассмотреть предложения управляющих организаций и выбрать наиболее приемлемое.

Изучить сведения о деятельности управляющих организаций можно на сайте ГИС ЖКХ.

На общем собрании собственников необходимо не только выбрать управляющую организацию, но и согласовать с ней условия заключаемого договора, включая:

- состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление;
- периодичность и перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения

такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления и так далее [27, с. 63-66].

Договор управления многоквартирным домом заключается на тех условиях, которые были определены на общем собрании собственников.

Собственник обязан согласно договору вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, он не отвечает по обязательствам других собственников многоквартирного дома.

Согласно ст. 162 ЖК РФ «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 и так далее) 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, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность» [6].

Договоры со сторонними организациями, то есть с поставщиками жилищно-коммунальных услуг должны заключаться управляющей организацией.

Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений, с которыми заключен соответствующий договор за ненадлежащее оказание услуг согласно нормам действующего законодательства, законодательства о защите прав потребителей.

Срок деятельности управляющей организации ограничен договором управления.

Выбранная собственниками управляющая организация составляет годовой план управления домом, в котором содержится информация об услугах и работах на предстоящий год. Управляющая организация должна ежегодно в течение первого квартала, который следует за отчетным, предоставлять собственникам отчет о выполнении ими условий договора.

Договор с управляющей организацией заключается на срок не менее года, и не более пяти лет.

В случае если ни одна из сторон не заявляет о расторжении договора по окончании его действия, данный договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

После прекращения договора с управляющей организацией, она обязана предоставить всю техническую документацию и иные документы, связанные с деятельностью многоквартирного дома, средства и оборудования для эксплуатации дома в течение трех рабочих дней новой управляющей организации или ТСЖ, одному и собственников дома (при непосредственном управлении собственниками помещений).

Необходимо отметить, что органами местного самоуправления проводится конкурс по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, если:

- в течение 6 месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений не выбран способ управления таким домом или если принятое решение о выборе способа управления не было реализовано;

- до окончания срока действия договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления таким домом или если принятое решение о выборе способа управления не было реализовано;
- решение общего собрания собственников помещений о выборе способа управления не принято или не реализовано.

Сведения о результатах проведенного конкурса также размещаются на сайте сети Интернет, не позднее трех дней после установления результатов.

После проведения конкурса орган местного самоуправления обязан известить собственников многоквартирного дома в течение десяти о его результатах, а также об условиях договора управления данным домом.

Договор управления таким домом считается заключенным со дня принятия указанного решения. Уполномоченный орган в течение пяти рабочих дней направляет собственникам помещений уведомление о принятом решении, об условиях договора управления и условиях его прекращения [2, с. 26-29].

Подводя итог вышеизложенному, стоит отметить, что управление многоквартирным домом с привлечением управляющей компании является одним из способов управления собственниками дома, согласно которому управляющая организация обязуется по договору за определенную плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

Глава 3 Актуальные проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами

3.1 Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами

На сегодняшний день в ЖК РФ отсутствует определение понятия «управление многоквартирным домом», хотя в вышеуказанном нормативно-правом акте есть целый раздел, посвященный данным общественным отношениям.

В Постановлении Правительства РФ «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается «выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме» [20].

Как уже было сказано выше, управление многоквартирным домом может быть реализовано с помощью трех способов, которые указаны в ч. 2 ст. 161 ЖК РФ.

Таким образом, на основании изложенного, можно дать следующее определение понятию «управление многоквартирным домом» – это хозяйственная деятельность, которая осуществляется в интересах собственников помещений в многоквартирном доме и представляет собой комплекс фактических и юридических действий по владению, пользованию и распоряжению в установленном порядке общим имуществом многоквартирного дома, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; надлежащего содержания и сохранности общего имущества в многоквартирном доме; решение вопросов

пользования общим имуществом в многоквартирном доме; предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Сегодня так и не установлено, что подразумевают под управлением многоквартирным домом – социальную услугу или предпринимательскую деятельность? Если рассматривать такую деятельность в качестве предпринимательской деятельности, то она должна осуществляться по ее законам, если в виде социальной услуги, то государство обязано компенсировать часть денежных средств, которые были израсходованы собственниками помещений.

Его определение указано лишь в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. №47, согласно которому «многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме» [18].

Рассматривая отношения, которые могут складываться в ТСЖ, необходимо выделить два вида таких отношения, в частности это отношения между членами ТСЖ и отношения между собственниками, которые не вступили в ТСЖ.

Необходимо отметить, что ТСЖ будет выполнять свои права и обязанности эффективно, только в том случае, если будут налажены отношения между собственниками помещений и председателем ТСЖ. Но не всегда на практике отношения между ними складываются должным образом. Например, некоторые собственники могут выступать против решений председателя или решений ТСЖ.

Одной из актуальных проблем на сегодняшний день выступает отсутствие гарантий прав членов на участие в управлении ТСЖ, получение

сведений о его деятельности, а также на осуществление контроля [34, с. 144-148].

Сегодня на законодательном уровне не регламентируется такой способ управления многоквартирным домом, как управление домом с помощью жилищного кооператива.

Стоит отметить, иную проблему, связанную с управлением многоквартирного дома кооперативом – это положение норм ЖК РФ.

В ст. 117 ЖК РФ регламентировано, что каждый член кооператива обладает одним голосом, которым он вправе воспользоваться при голосовании. В ст. 7 ЖК РФ указано, что в случае принятия решения членами вышеуказанного кооператива необходимо руководствоваться принципом пропорциональности, то есть необходимо придерживаться правилу пропорциональности количества площади к количеству голосов. Две нормы противостоят друг другу.

Согласно ст. 162 ЖК РФ расторжение договора управления многоквартирным домом или внесение в него изменений осуществляется согласно нормам гражданского законодательства.

В ст. 7 ЖК РФ указано, что при отсутствии соответствующей нормы, которая бы регламентировала складывающиеся отношения между лицами, необходимо прибегнуть к общим нормам гражданского законодательства. А при отсутствии нормы и в ГК РФ, необходимо воспользоваться аналогией закона.

Рассматривая договор управления многоквартирным домом, невозможно согласно нормам ГК РФ и ЖК РФ соотнести его к определенному виду. В юридической литературе бытует мнение о том, что это договор гражданско-правовой формы.

Поэтому на практике возникают проблемы относительно определения норм регулирования отношений по управлению многоквартирными домами.

Как правило, договор управления многоквартирным домом относят к смешанным договорам. Но есть и иная точка зрения, противоположная [37, с. 361].

В судебной практике можно встретить суждение о том, что цель данного договора заключается в оказании услуг по осуществлению прав собственника по отношению к имуществу [15, с. 166-172].

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 5 июня 2012 г. по делу № А50–1710/2011 суд новая управляющая компания является действующей, но не может своими действиями помешать деятельности предыдущей организации [23].

Таким образом, в случае смены управляющей организации, необходимо провести общее собрание собственников.

Подводя итог вышеизложенному стоит отметить, что на сегодняшний день центральной проблемой выступает отсутствие законодательного регулирования института управления многоквартирным домом. А именно актуальным остается вопрос и на законодательном уровне, и в юридической литературе дача определения понятию многоквартирный дом, так как его определение до сих пор не раскрыто, управление таким домом также нигде не раскрыто.

3.2 Совершенствование законодательства в сфере управления многоквартирными домами

Выявив некоторые проблемы, которые возникают при управлении многоквартирным домом, необходимо внести изменения в нормы действующего жилищного законодательства.

Так, необходимо добавить в главу 14 правила, которые обеспечивают реализацию прав членов ТСЖ на участие в общих собраниях, в том числе по конкретизации сроков проведения такого собрания.

Анализируя проблемы, которые складываются в области управления многоквартирным домом, необходимо отметить, что к ним относятся отсутствие подхода к вопросу о должном механизме реализации правомочий и исполнения обязанностей собственников дома, что приводит к их неэффективному осуществлению.

Для того чтобы повысить эффективность управления общим имуществом дома необходимо наделить общее собрание статусом высшего совещательного органа управления (при управлении управляющей организацией).

Итак, необходимо дополнить ст. 44 ЖК РФ ч. 3 следующего содержания:

«К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при осуществлении деятельности товарищества собственников жилья относится:

- 1) принятие решений о перевыборах способа управления;
- 2) принятие решения о ликвидации товарищества собственников жилья».

Также необходимо полномочия совета дома и председателя совета дома установить открытыми.

Необходимо в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ внести п. 8 следующего содержания: «Совершает иные действия, связанные с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг».

В ст. 44 ЖК РФ указано, что органом управления многоквартирного дома выступает общее собрание собственников помещений в данном доме. Иными словами, судьба общего имущества дома и иные вопросы решаются собственниками самостоятельно.

Но вместе с тем, на практике данная норма порождает трудности, которые затрагивают, в том числе и нарушение прав собственников помещений. Как правило, это происходит из-за недобросовестности организаторов таких собраний [11, с. 38-41].

Поэтому необходимо проведение общих собраний собственников помещений поставить под контроль государства, а также решить проблему, связанную с защитой прав собственников при недобросовестном проведении общих собраний.

Необходимо на законодательном уровне регламентировать процедуру голосования при проведении общего собрания по вопросам, касающимся выбора способа управления многоквартирным домом, установления тарифов и так далее.

Так необходимо регламентировать, что голосование должно проходить под контролем соответствующих должностных лиц органов местного самоуправления.

При обжаловании решений, которые были приняты на общем собрании собственников помещений в суде, запретить проведение собраний по схожим или тем же вопросам до момента окончания судебного процесса и вступления в силу судебного решения.

Введенное в 2015 году лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, на сегодняшний день является неэффективным последующим обстоятельством:

- ограниченность требований для лицензиата: невозможность требования наличия у управляющей организации материально-технического обеспечения и квалифицированного персонала, который необходим для качественного управления.

Внесение изменений в требования в сторону их ужесточения.

Сегодня проблемой выступает оставление многоквартирного дома без должного управления в течение длительного промежутка времени из-за законодательной возможности управляющей организации продолжить свою деятельность при прекращении лицензии, или ее аннулировании. Такие действия на практике приводят к ненадлежащему исполнению своих обязательств со стороны такой управляющей организации [34, с. 144-148].

Согласно ч.3 ст. 200 ЖК РФ «управляющая организация, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ до дня выбора другой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом».

Такая правовая норма считается несовершенной [1, с. 12-16].

Вышеуказанная проблема должна решиться с помощью наделения лицензионной комиссией полномочием приостановления действия лицензии на срок до аннулирования лицензии управляющей организации (до вынесения судом соответствующего решения) или до принятия судом решения об отказе в ее аннулировании. В период рассмотрения соответствующего дела в суде должно быть организовано «временное» управление домом.

В декабре 2020 года был подписан соответствующий закон о назначении временной управляющей организации по управлению многоквартирным домом.

Назначение временной управляющей организации является главным шагом для достижения целей надлежащего содержания общего имущества в доме и обеспечения непрерывного управления им. Вышеуказанный закон не предусматривает случай оставления дома без надлежащего управления при приостановлении или прекращении действия лицензии.

На сегодняшний день Верховный Суд РФ разъяснил, должна ли управляющая организация продолжать обслуживать дом при исключении его из реестра лицензий. Так, им было отмечено, что в случае, если собственниками не был выбран способ управления домом или не была

определена новая УК, то управление домом осуществляется организацией, выбранной органом местного самоуправления [12].

Неэффективность механизма лицензирования подтверждается тем, что процесс лишения лицензии у управляющей организации занимает довольно продолжительный промежуток времени, осуществляется только в судебном порядке (ст. 199 ЖК РФ).

Необходимо наделить лицензионную комиссию полномочием по аннулированию лицензий во внесудебном порядке за деяния, которые влекут за собой возникновение угрозы жизни и здоровью или причинение вреда жизни и здоровью человека, угрозы чрезвычайных ситуаций техногенного характера [7, с. 137-142].

Сегодня необходимо регламентировать порядок приостановления действия лицензии и организации «временного управления» многоквартирными домами при приостановлении или прекращении действия лицензии.

В настоящее время нормы жилищного законодательства не предусматривают определение понятия «управляющая организация», раскрывается только цель его создания и характер деятельности.

Поэтому целесообразно на законодательном уровне п.3 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ изложить следующим образом:

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

3) управление управляющей организацией, которая является юридическим лицом, осуществляющим на основании волеизъявления собственников помещений многоквартирного дома с помощью заключения договора управления, полномочий по управлению и надлежащему содержанию общего имуществом многоквартирного дома».

Таким образом, вопросы, касающиеся управления многоквартирными домами, приобретают особую актуальность. На сегодняшний день

необходимо совершенствование норм жилищного законодательства в сфере управления многоквартирным домом.

А именно необходимо внести изменения в нормы Жилищного кодекса, которые регламентируют управление таким домом. Необходимо законодательно закрепить его определение, установить отличительные признаки, дать определение не только жилого дома, но и многоквартирного.

Рассматривая управляющую компанию в качестве способом управления дома, стоит отметить, что в законе так до сих пор и не дано определение понятию управляющая организация. В 2020 году был подписан закон, о временной управляющей организации, до этого момента ее отсутствие вызывала довольно много трудностей, не только в теории, но и самое главное на практике.

Заключение

Подводя итог вышеизложенному можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день не дано определение понятия «многоквартирный дом» в Жилищном кодексе РФ.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 27.07.2020) «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» под многоквартирным домом следует понимать «совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме».

Исходя из анализа ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным жилым домом – это «согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме».

Сегодня в России закреплена следующая юридическая конструкция многоквартирного дома: все помещения принадлежат собственникам, а несущие конструкции, оборудование, которые обслуживают более одного помещения, любое иное имущество общего назначения находятся также в собственности собственников, но только в общей долевой.

Выбор способа управления многоквартирным домом регламентируется ст. 161 ЖК РФ.

На сегодняшний день действующим законодательством представлены следующие варианты принятия решения по выбору способа управления

многоквартирным домом, а именно: при проведении собственниками квартир общего собрания. Решение может также принять органы местного самоуправления с помощью проведения открытого конкурса на место новой управляющей компании.

Стоит отметить, что в январе 2020 года был изменен порядок выбора управления для многоквартирных домов, все помещения в которых находятся в государственной или муниципальной собственности. Теперь для ее избрания стало обязательным проведение открытого конкурса. Ранее подобное требование отсутствовало. Проведение конкурса было обязательным лишь для домов, в которых только часть площади помещений, но при этом более 50%, находилась в государственной или муниципальной собственности.

Стоит отметить, что в январе 2020 года был изменен порядок выбора управления для многоквартирных домов, все помещения в которых находятся в государственной или муниципальной собственности. Теперь для ее избрания стало обязательным проведение открытого конкурса.

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны самостоятельно выбрать один из способов управления:

- 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.

Весной 2020 года при непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме, одним из законопроектов было предложено увеличить количество квартир до 60. Но данные поправки так и не были приняты.

Управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом считается наименее востребованным способом управления многоквартирным домом.

Все собственники помещений делегируют свое право на заключение договоров ТСЖ, ЖК, РК согласно решению общего собрания о наделении соответствующих юридических лиц на заключение договоров в интересах собственников или согласно уставу таких организаций.

Управление многоквартирным домом с привлечением управляющей компании является одним из способов управления собственниками дома, согласно которому управляющая организация обязуется по договору за определенную плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

Выявив некоторые проблемы, которые возникают при управлении многоквартирным домом, необходимо внести изменения в нормы действующего жилищного законодательства.

Итак, необходимо дополнить ст. 44 ЖК РФ ч. 3 следующего содержания:

«К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при осуществлении деятельности товарищества собственников жилья относится:

- 1) принятие решений о перевыборах способа управления;
- 2) принятие решения о ликвидации товарищества собственников жилья».

Также необходимо полномочия совета дома и председателя совета дома установить открытыми.

Необходимо в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ внести п. 8 следующего содержания: «Совершает иные действия, связанные с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг».

В ч. 8 ст. 161 внести п. 7 следующего содержания:

«Совершает иные действия, связанные с управлением многоквартирного дома и предоставлением коммунальных услуг».

В ст. 44 ЖК РФ указано, что органом управления многоквартирного дома выступает общее собрание собственников помещений. На практике данная норма порождает трудности, которые затрагивают, в том числе и нарушение прав собственников помещений. Как правило, это происходит из-за недобросовестности организаторов таких собраний.

Поэтому необходимо проведение общих собраний собственников помещений поставить под контроль государства, а также решить проблему, связанную с защитой прав собственников при недобросовестном проведении общих собраний.

При обжаловании решений, которые были приняты на общем собрании собственников помещений в суде, запретить проведение собраний по схожим или тем же вопросам до момента окончания судебного процесса и вступления в силу судебного решения.

Сегодня неэффективность механизма лицензирования подтверждается тем, что процесс лишения лицензии у управляющей организации занимает довольно продолжительный промежуток времени, осуществляется только в судебном порядке.

Необходимо наделить лицензионную комиссию полномочием по аннулированию лицензий во внесудебном порядке за деяния, которые влекут за собой возникновение угрозы жизни и здоровью или причинение вреда жизни и здоровью человека, угрозы чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

В настоящее время нормы жилищного законодательства не предусматривают определение понятия «управляющая организация», раскрывается только цель ее создания и характер деятельности.

Поэтому целесообразно на законодательном уровне п.3 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ изложить следующим образом:

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

3) управление управляющей организацией, которая является юридическим лицом, осуществляющим на основании волеизъявления собственников помещений многоквартирного дома с помощью заключения договора управления, полномочий по управлению и надлежащему содержанию общего имуществом многоквартирного дома».

Список используемой литературы и используемых источников

1. Береговая Т.А. Актуальные вопросы частноправового и публично-правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. N 1. С. 12-16.
2. Гаракоев М.И., Маркина М.В. Способы управления многоквартирными домами // Вестник ГУУ. 2014. №4. С. 26-29.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.
5. Ермакова А.Ю. Особенности выбора способа управления многоквартирным домом - новостройкой // Евразийский научный журнал. 2017. №11. С. 147-153.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 11.06.2021) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
7. Измайлов Р.Р. Правовые проблемы лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами // Актуальные проблемы российского права. 2016. №4 (65). С. 137-142.
8. Карягина В.С. Особенности договорного регулирования отношений в сфере управления многоквартирными домами // Проблемы экономики и юридической практики. 2015. №6. С. 31-40.
9. 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) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 01.08.2014.

10. Кудина С.А. Елисеев А.П. Некоторые аспекты правового статуса органов управления многоквартирным домом // Правовое государство: теория и практика. 2015. №2 (40). С. 107-111.
11. Мороз О.В. Актуальные проблемы управления многоквартирным домом // Сибирское юридическое обозрение. 2015. №2 (27). С. 38-41.
12. Определение Верховного Суда РФ от 19 апреля 2021 № 303-ЭС20-23313 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
13. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 12.12.2019 № 88–1157/2019 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
14. Определение Конституционного Суда РФ от 09.06.2015 №1228-О // Консультант плюс: справочно-правовая система.
15. Петрова Т.В. Изменение и прекращение договора управления многоквартирным домом // Дискурс-Пи. 2014. №4. С. 166-172.
16. Пономаренко Е.С. Правовое регулирование лицензированной деятельности по управлению многоквартирными домами // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. №10-2. С. 135-137.
17. Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // Консультант плюс: справочно-правовая система.
18. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 27.07.2020) «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» // Консультант плюс: справочно-правовая система.
19. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 29.06.2020) «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.

20. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 13.09.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2019) // Собрание законодательства РФ. 2013. N 21. Ст. 2652.

21. Постановление Правительства РФ от 13.12.2017 N 1541 (ред. от 31.12.2019) «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

22. Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

23. Постановление Президиума ВАС РФ от 5 июня 2012 по делу № А50–1710/2011 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

24. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2012 по делу N А56-53455/2010 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

25. Проект федерального закона № 832773-7 «О внесении изменения в статью 161 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

26. Свит Ю. П. Жилищное право: учебник и практикум для СПО / Ю. П. Свит. М. : Издательство Юрайт, 2017. 222 с.

27. Степанов В.В. Управляющие организации как субъекты права на обращение в суд в защиту прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме // Закон и право. 2018. №7. С. 63-66.

28. Топоров Д.А. Роль тсж в управлении многоквартирными домами: новое в законодательстве // Пробелы в российском законодательстве. 2018. №6. С. 109-111.

29. Труфанов А.В. Структура договорных связей при управлении многоквартирным домом ТСЖ или специализированным кооперативом // Юридический вестник Самарского университета. 2018. №1. С. 125-128.

30. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

31. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

32. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 N 221-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система.

33. Филимонов С. Л., Жуйков В. М. Комментарий к ЖК РФ (постатейный). М.: 2016. С. 361.

34. Чимров Д.Е. Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами // Бюллетень науки и практики. 2019. №8. С. 144-148.

35. Шохин В.Е. ТСЖ или управляющая компания // Economics. 2016. №1 (10). С. 22-26.