



С.А. Лушкин
С.И. Федоров
А.В. Шанталей

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

[с учетом нового законодательства]

- ♦ Выбор способа управления домом
- ♦ Все о ТСЖ
- ♦ Рекомендации юристов

ЮСТИЦ  ИНФОРМ

**Сергей Анатольевич Лушкин
Сергей Иванович Федоров
Анатолий Васильевич Шанталей**

**Способы управления многоквартирным
домом. Товарищество собственников жилья**

Серия «Деловая библиотека»

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=3168005

*Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья: ЗАО
Юстицинформ; Москва; 2007
ISBN 978-5-7205-0818-0*

Аннотация

В книге рассматриваются все предусмотренные законом способы управления многоквартирным домом. Наиболее подробно анализируется самый эффективный, по мнению авторов, способ — управление товариществом собственников жилья. Авторы исследуют проблемы управления, вызванные объективными причинами, наличием пробелов и противоречий в действующем законодательстве, и дают рекомендации, помогающие юридически грамотно выйти из затруднительной ситуации при выборе способа управления домом.

Издание предназначено для широкого круга читателей, но в первую очередь оно адресовано собственникам помещений в многоквартирных жилых комплексах, которые заинтересованы в качественном обслуживании и эксплуатации своего дома.

Содержание

Введение	4
Глава 1. Новый Жилищный Кодекс Российской Федерации и право на жилище	6
Глава 2. Управление многоквартирным домом	15
§ 2.1. Выбор способа управления многоквартирным домом	15
§ 2.3. Способы управления многоквартирным домом	34
2.3.1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме	34
2.3.2. Управление многоквартирным домом жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом	37
Конец ознакомительного фрагмента.	41

Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья

Введение

Жилье – одно из основных благ и потребностей человека. И потому решение жилищной проблемы имеет первостепенное значение и для граждан, и для государства. Многие конституционные принципы в той или иной степени связаны с жильем.

Согласно ст. 40 Конституции России каждый имеет право на жилище. Конституционное установление о том, что никто не может быть произвольно лишен жилища, пересекается с принципом неприкосновенности собственности (ст. 35 Конституции). Все большая часть жилищного фонда в настоящее время переходит в частную собственность граждан.

В силу ст. 25 Конституции России жилище неприкосновенно. Этот принцип дополняет такой основополагающий конституционный принцип, как неприкосновенность частной жизни, личной и семейной тайны. Именно дом является для человека первым рубежом обеспечения неприкосновенности его частной жизни.

Право на жилище справедливо называют атрибутом цивилизации и цивилизованности¹. Действительно, сам объект этого права (квартира, комната, дом) должен изменяться в лучшую сторону. Комнату в бараке без санузла и воды тоже можно назвать жилищем, но не в цивилизованном смысле этого понятия. Существование нескольких семей в одной квартире, стесненность, низкие нормы обеспеченности жилой площадью на одного человека – эти реалии нашей жизни также не имеют никакого отношения к цивилизованному понятию «жилье».

Поэтому, как и во все времена, была и остается проблема обеспечения граждан жильем, и не простым жильем, а соответствующим современному уровню развития цивилизации.

В силу сложности и многогранности правовых отношений, связанных с обеспечением жильем, необходима государственная политика, направленная на реализацию этого конституционного принципа.

Новый Жилищный кодекс Российской Федерации² – один из основных нормативных актов, регламентирующих реализацию права на жилище.

В результате приватизации жилищного фонда и реализации гражданами своего права на жилище в рыночных условиях хозяйствования основная масса жилого фонда в настоящее время находится в частной собственности. По данным Правительства Российской Федерации, доля частного жилищного фонда за 1990–2004 гг. увеличилась с 33 до 73,5 %, а доля государственного и муниципального жилищных фондов сократилась с 67 до 25,6 %, из которых 20,1 % составляет муниципальный жилищный фонд³.

¹ См.: Глазов В.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188 (постатейный). М.: Юстицинформ, 2005 // ИБД «КонсультантПлюс».

² См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 31 декабря 2005 г.).

³ См. раздел II Изменений, которые вносятся в Федеральную целевую программу «Жилище» на 2002–2010 годы // Постановление Правительства РФ от 31 декабря 2005 г. № 865 «О дополнительных мерах по реализации федеральной

Предпринятое авторами краткое рассмотрение способов обеспечения государством реализации гражданами права на жилище в свете принятия нового Жилищного кодекса, позволяет прийти к однозначному выводу о том, что доля частного жилого фонда со временем будет только увеличиваться.

В силу п. 1 ст. 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества дома. В связи с этим для большинства граждан России становится актуальным вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом.

В настоящей работе будет подробно рассмотрен основной из способов управления – управление товариществом собственников жилья. Кратко будут рассмотрены все иные предусмотренные законодательством способы управления домом.

Глава 1. Новый Жилищный Кодекс Российской Федерации и право на жилище

Изменение политической государственной системы в России, переход от плановой (социалистической) к рыночной системе хозяйствования затронули все аспекты жизни граждан, включая обеспечение права на жилище.

Согласно ст. 1 Жилищного кодекса РСФСР (1983 г.)⁴, право граждан на жилище обеспечивалось развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги. Приоритетным в то время было наращивание, в первую очередь, государственного и общественного жилищного фонда, за счет которого удовлетворялись потребности большинства граждан в жилье. Основанная масса жилья находилась в государственной или муниципальной собственности и предоставлялась гражданам по договорам найма (ст. 10 ЖК РСФСР 1983 г.). Соответственно государство в лице своих специально уполномоченных государственных органов самостоятельно осуществляло управление жилищным фондом. Участие граждан в управлении было минимальным.

Жилищный кодекс РСФСР (1983 г.) уже не «справлялся» с регулированием изменившихся правоотношений в жилищной сфере. Государство вынуждено было устранять «пробелы» в законодательстве изданием большего количества нормативных актов. П.В. Крашенинников не без оснований отмечает, что «отсутствие единства правового регулирования жилищных отношений значительно усложняло осуществление государством последовательной жилищной политики, способствовало неопределенности в осуществлении гражданами своих жилищных прав» и «давало почву для многочисленных злоупотреблений»⁵.

Принятие нового Жилищного кодекса назрело давно и было обусловлено существенными изменениями в политической, экономической, юридической жизни государства. Изменился подход государства и к порядку обеспечения права граждан на жилище. Радикально начала меняться структура собственности жилищного фонда – все больше жилья приобретали частные собственники (граждане и организации). Появление значительного числа собственников жилья повлекло за собой необходимость правового регулирования отношений по управлению частным жилым фондом и общим имуществом многоквартирных домов.

В декабре 2004 г. был принят новый Жилищный кодекс Российской Федерации⁶, который был введен в действие с 1 марта 2005 г.⁷ Кодекс сразу же стал объектом пристального изучения и критики со стороны ученых и практикующих юристов. К сожалению, критика в большей части справедлива и обоснованна. Отмечается, что в новый Жилищный кодекс «перекочевали» недостатки из ранее действовавших и отмененных нормативных актов⁸; некоторые его нормы прописаны не должным образом, «подробно, как подобает основному

⁴ См.: Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.

⁵ Крашенинников П.В. Жилищное право. Изд. 4-е, перераб. и доп. с учетом нового ЖК РФ. М.: Статут, 2005. Введение. Цит. по: ИБД «КонсультантПлюс».

⁶ Далее – ЖК РФ или Жилищный кодекс.

⁷ См. статью 1 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2005. № 1.

⁸ См.: Чашин А.Н. Проблемные моменты нового Жилищного кодекса // Юрист. 2005. № 7. Цит по: ИБД «КонсультантПлюс».

закону отдельной правовой сферы»⁹. Указывается на наличие в Кодексе норм, «применение которых в действующей редакции будет проблематичным»¹⁰. По мнению В.М. Жуйкова, Жилищный кодекс «значительно ухудшает положение граждан и во многом не отвечает требованиям ст. 7 и ч. 2 ст. 55 Конституции РФ о том, что Российская Федерация – социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, что в Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина»¹¹. Все это свидетельствует о том, что правоприменителям придется нелегко и в ближайшее время стоит ожидать внесения изменений и дополнений в Жилищный кодекс¹². Частично изменения и дополнения в Жилищный кодекс были внесены Федеральными законами от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ¹³, от 29 декабря 2006 г. № 250-ФЗ¹⁴ и от 29 декабря 2006 г. № 251-ФЗ¹⁵. Указанные изменения и дополнения, суть которых будет нами рассмотрена далее, не привели к кардинальным изменениям Жилищного кодекса.

Г.П. Хованская считает, что «положение многих категорий граждан ухудшилось с принятием ЖК РФ»¹⁶. Думается, ухудшение касается в первую очередь бремени содержания общего имущества дома (об этом будет сказано ниже. – С.Ф.). Вероятно, многие усмотрят ухудшение положения граждан и в том, как государство намерено обеспечивать реализацию права на жилище. Тотальное государственное обеспечение граждан жильем было присуще нашему государству в советский период. В настоящее время государственная политика изменилась в соответствии с существующим политическим и экономическим строем. Сложно делать выводы об ухудшении или улучшении политики государства в этом направлении, т. к. решение жилищной проблемы многогранно и затрагивает многие секторы российской экономики. Рассмотрим, как государство намерено решать эту проблему.

Согласно ст. 2 ЖК РФ органы государственной власти и местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

стимулируют жилищное строительство;

обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

⁹ Диордиева О.Н. Новый Жилищный кодекс РФ // Нотариус. 2005. № 2. Цит. по: ИБД «КонсультантПлюс».

¹⁰ См.: Максимкина Е.А. Изменение жилищных отношений в связи с принятием нового Жилищного кодекса // Право и политика. 2005. № 8. Цит. по: ИБД «КонсультантПлюс».

¹¹ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/ под общ. ред. В.М. Жуйкова. М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», 2006, Введение // Цит. по: ИБД «КонсультантПлюс».

¹² На рассмотрении Государственной Думы по состоянию на июль 2006 г. находится уже около трех десятков поправок в Жилищный кодекс. См.: Невинная И. Жилищный кодекс пошел на смягчение // Российская газета. 2006. № 4114.

¹³ См.: СЗ РФ. 2006. № 52 (ч. 1). Ст. 5498.

¹⁴ См.: СЗ РФ. 2007. № 1 (ч. 1). Ст. 13.

¹⁵ См.: СЗ РФ. 2007. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

¹⁶ Хованская Г.П. Как жить по новому ЖК РФ? // ЭЖ-Юрист. 2005. № 14. С. 1.

обеспечивают контроль над исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства; над соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

Правительством Российской Федерации была разработана и утверждена Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 гг.¹⁷, которая была существенно уточнена (изменена) после принятия Жилищного кодекса¹⁸. Формирование рынка доступного жилья включено в Программу социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2006–2008 гг.)¹⁹.

Как отмечает Правительство РФ в своем постановлении от 31 декабря 2005 г. № 865, жилищная проблема стоит перед 61 % российских семей, каждая четвертая семья имеет находящееся в плохом или очень плохом состоянии жилье, дефицит жилищного фонда составляет 46 % от существующего.

Проведя анализ нормативных актов, можем сделать вывод о том, что государственная политика направлена, если так можно выразиться, на самостоятельное обеспечение себя жильем подавляющим числом граждан. **Большинству граждан придется самостоятельно приобретать жилье за счет собственных или заемных средств.** Для этого государство намерено лишь обеспечить доступность жилья путем содействия развитию отдельных секторов экономики и обеспечения (в том числе законодательной) поддержки защиты прав граждан при приобретении ими жилья.

Во-первых, необходимо развитие жилищного строительства. Как отметил Министр регионального развития Российской Федерации Владимир Яковлев, чтобы говорить о доступности жилья, ежегодно нужно строить 1 кв. м на человека, и тогда жилья хватит всем. В настоящее время в России строится 0,3 кв. м жилья в год на человека²⁰. Основными направлениями развития жилищного строительства будет обеспечение:

- формирования системы территориального планирования, создания условий для разработки правил землепользования и застройки, градостроительной документации для жилищного строительства;

- развития конкуренции и снижения административных барьеров на рынке жилищного строительства, создания эффективных механизмов борьбы с высоким уровнем монополизации и административного протекционизма на рынке, внедрения прозрачных конкурентных процедур предоставления земельных участков для жилищного строительства;

- развития кредитования застройщиков на цели жилищного строительства;

- обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства, создания условий для привлечения кредитных средств и частных инвестиций для этих целей;

- модернизации и обновления оборудования, повышения эффективности технологий строительства и производства строительных материалов;

- комплексной застройки территорий, реконструкции и обновления кварталов застройки;

- создания единой системы государственного учета объектов недвижимости.

¹⁷ См. постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. № 675 // СЗ РФ. 2001. № 39. Ст. 3770.

¹⁸ См. постановление Правительства РФ от 31 декабря 2005 г. № 865 «О дополнительных мерах по реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 694.

¹⁹ Утв. распоряжением Правительства РФ от 19 января 2006 г. № 38-р // СЗ РФ. 2006. № 5. Ст. 589.

²⁰ 1 марта 2006 г. В. Яковлев провел совещание, посвященное вопросам реализации нацпроекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» // Интернет-сайт IRN.ru (Индикаторы рынка недвижимости) <http://www.irn.ru/articles/prn/6313.html>

Во-вторых, необходимо развитие ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья. Стоимость жилья всегда была существенной относительно размера доходов граждан. Помимо жилья у человека есть иные немаловажные потребности. Поэтому во многих развитых странах подавляющее большинство жилья приобретается гражданами за счет кредитов и займов. Ипотечные кредиты на покупку жилья являются долгосрочными, а Россия только за последние десять лет пережила несколько экономических кризисов (финансовый кризис 1998 г., банковский кризис 2004 г.). В связи с этим «люди должны быть уверены в экономической стабильности, в том, что смогут погашать ссуды и что государство выступит гарантом накопленных средств, а законодательство действительно упорядочит отношения»²¹. Для стимулирования ипотечного кредитования государство должно не «убеждать» банки снизить ставки процентов на сумму ипотечного кредита (такой метод вряд ли действен в отношении коммерческих организаций), а обеспечить стабильную экономическую ситуацию или направить часть денежных средств стабилизационного фонда на ипотечное кредитование граждан по сниженной процентной ставке. Для развития ипотечного жилищного кредитования населения и рынка жилья Правительство РФ намерено:

- обеспечить правовые условия для развития ипотечного жилищного кредитования и других институтов жилищного финансирования населения;

- создать унифицированную систему рефинансирования ипотечных жилищных кредитов и обеспечить развитие рынка ипотечных ценных бумаг;

- совершенствовать систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- оказывать бюджетное содействие повышению уровня доступности жилья и ипотечных жилищных кредитов для населения;

- развивать новые рыночные институты и механизмы, формирующие инфраструктуру ипотечного жилищного кредитования и рынка жилья (страхование ипотечных жилищных кредитов, бюро кредитных историй, небанковские кредитные организации, осуществляющие кредитные операции по предоставлению ипотечных кредитов на приобретение жилья, и другие);

- совершенствовать систему защиты прав граждан – приобретателей жилья и граждан, участвующих в финансировании жилищного строительства.

Как было отмечено Правительством РФ, проведенные в 1991–2005 гг. реформы в жилищной сфере обеспечили коренной поворот от планово-административных методов регулирования к рыночным механизмам при соблюдении принципов обеспечения социальных гарантий в области жилищных прав малоимущим гражданам и иным категориям населения, установленным законодательством Российской Федерации²². Следовательно, государство будет непосредственно участвовать в обеспечении жильем только двух категорий граждан: малоимущих граждан и тех, перед которыми государство имеет социальные обязательства в соответствии с действующим законодательством.

Согласно ст. 49 ЖК РФ, жилое помещение из государственного или муниципального жилого фонда предоставляется по договорам социального найма теперь только малоимущим гражданам, признанным в установленном Жилищном кодексе основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Малоимущими гражданами являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимо-

²¹ Пашов Д.Б. О законодательном обеспечении доступного жилья в России // Законодательство и экономика. 2006. № 6 // ИБД «КонсультантПлюс».

²² См. раздел II Изменений, которые вносятся в федеральную целевую программу «Жилище» на 2002–2010 гг., утв. постановлением Правительства РФ от 31 декабря 2005 г. № 865 // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 694.

сти имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению (п. 2 ст. 49 ЖК РФ).

Согласно п. 1 ст. 51 ЖК РФ, гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются:

не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний установлен постановлением Правительства РФ от 16 июня 2006 г. № 378 «Об утверждении перечня тяжелых форм хронических заболеваний, при которых невозможно совместное проживание граждан в одной квартире»²³.

Согласно ст. 12 ЖК РФ, определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, относится к компетенции органов государственной власти Российской Федерации. При этом Верховный Суд РФ в своем определении от 30 августа 2006 г. по делу № 9-Г06-14 указал на то, что Жилищный кодекс не предоставляет субъектам Российской Федерации права вводить дополнительные условия постановки граждан на учет по своему усмотрению²⁴.

Основания признания жителей города Москвы нуждающимися в предоставлении жилых помещений установлены ст. 8 Закона города Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 «Об обеспечении права жителей Москвы на жилые помещения»²⁵.

Согласно ст. 13 ЖК РФ, установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда относится к компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации. В связи с чем приказом Министерства регионального развития РФ от 25 февраля 2005 г. № 17 были утверждены Методические рекомендации для органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления по установлению порядка признания граждан малоимущими в целях постановки на учет и предоставления малоимущим гражданам, признанным нуждающимися в жилых поме-

²³ СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2736.

²⁴ Цит. по ИБД «КонсультантПлюс».

²⁵ См.: Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2006. № 42.

щениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма ²⁶.

Так, согласно ст. 2 Закона города Москвы от 25 января 2006 г. № 7 «О порядке признания жителей города Москвы малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях» ²⁷ (далее – Закон Москвы от 25 января 2006 г. № 7) малоимущими гражданами признаются жители города Москвы, имущественная обеспеченность которых меньше стоимости общей площади жилого помещения, которую необходимо приобрести членам семьи для обеспечения по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека.

Имущественная обеспеченность определяется как сумма стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, и денежного выражения дохода всех членов семьи за расчетный период. При этом стоимость принадлежащих членам семьи на праве собственности жилых помещений или их частей не учитывается. Порядок определения дохода за расчетный период и стоимости имущества устанавливается указанным Законом г. Москвы от 25 января 2006 г. № 7. Методика расчета дохода и определения стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи, утверждена постановлением Правительства Москвы от 6 июня 2006 г. № 362-ПП ²⁸.

Стоимость общей площади жилого помещения, необходимого членам семьи для обеспечения по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека, определяется по цене, устанавливаемой для расчета безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность.

Общая площадь жилого помещения, необходимого для обеспечения членов семьи по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека, определяется как разница между размером общей площади жилого помещения, которое может быть предоставлено членам семьи по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека, установленной Законом города Москвы ²⁹, и размером общей площади всех жилых помещений или их частей, в отношении которых кто-либо из членов семьи обладает правом собственности.

Указанные правила предоставления жилых помещений из государственного и муниципального жилого фонда исключительно для граждан, признанных в установленном порядке малоимущими, применяются с момента ввода в действие Жилищного кодекса – с 1 марта 2005 г. При этом согласно п. 2 ст. 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» ³⁰ (далее – Закон о введении в действие Жилищного кодекса) граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г. в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма, сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. Указанные граждане снимаются с данного учета по основаниям, предусмотренным п. 1, 3–6 ч. 1 ст. 56 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случае утраты ими оснований, которые до введения в действие Жилищного кодекса давали им право на получение жилых помещений по договорам социального найма. Ука-

²⁶ См.: Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2005. Ч. II. № 6–8 // ИБД «КонсультантПлюс».

²⁷ См.: Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2006. № 10.

²⁸ См.: Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2006. № 35.

²⁹ Нормы предоставления установлены ст. 20 Закона города Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2006. № 42.

³⁰ См.: Российская газета. 2005. № 1.

занным гражданам жилые помещения по договорам социального найма предоставляются в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом.

В соответствии с действующим законодательством государство приняло на себя социальные обязательства в рамках федеральной целевой программы «Жилище» обеспечить жильем следующие категории граждан:

военнослужащих, увольняемых с военной службы, и приравненных к ним лиц ^[1];

граждан, уволенных с военной службы, и приравненных к ним лиц ³¹;

граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей ³²;

граждан Российской Федерации, постоянно работающих на комплексе «Байконур» и подлежащих отселению ³³;

граждан, принимавших участие в ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, на Производственном объединении «Маяк», пострадавших в результате этих аварий, а также ветеранов подразделений особого риска ^[2];

вынужденных переселенцев ³⁴.

К перечисленным категориям граждан необходимо отнести также:

военнослужащих, проходивших военную службу в воинских частях, учреждениях, военно-учебных заведениях, не входивших в состав действующей армии, в период с 22 июня 1941 г. по 3 сентября 1945 г. не менее шести месяцев, военнослужащих, награжденных орденами или медалями СССР за службу в указанный период, в случае выселения из занимаемых ими служебных жилых помещений, вставших на учет до 1 января 2005 г. ³⁵;

судей, ушедших или удаленных в отставку со стажем работы в должности судьи не менее 20 лет либо ставших инвалидами в период работы и пожелавших переехать на постоянное место жительства в другую местность (обеспечиваются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, благоустроенным жильем в виде отдельной квартиры либо дома за счет средств федерального бюджета) ³⁶;

лиц, участвующих в борьбе с терроризмом, и лиц, пострадавших в результате террористического акта ³⁷;

инвалидов и семей, имеющих детей-инвалидов, нуждающихся в улучшении жилищных условий, вставших на учет до 1 января 2005 г. (обеспечиваются жильем за счет средств федерального бюджета) ³⁸.

Определенные льготы в части предоставления жилья могут быть предоставлены спортсменам, завоевавшим звания олимпийских чемпионов, занявшим вторые и третьи места на Олимпийских играх, занявшим первые, вторые и третьи места на чемпионатах

³¹ См. там же.

³² См. Федеральный закон от 25 октября 2002 г. № 125-ФЗ «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» // СЗ РФ. 2002. № 43. Ст. 4188.

³³ См. постановление Правительства РФ от 24 ноября 1999 г. № 1290 «Об обеспечении жильем в Российской Федерации военнослужащих, увольняемых с военной службы, граждан, уволенных с военной службы и проходивших ее в вооруженных силах Российской Федерации на территории космодрома «Байконур», а также граждан Российской Федерации, постоянно работающих на комплексе «Байконур» // СЗ РФ. 1999. № 48. Ст. 5865.

³⁴ См., напр., постановление Правительства РФ от 6 марта 1998 г. № 274 «Об оказании государственной поддержки гражданам Российской Федерации, лишившимся жилья в результате Осетино-Ингушского конфликта в октябре–ноябре 1992 г.» // СЗ РФ. 1998. № 11. Ст. 1289.

³⁵ См. пункт 4 ст. 17 Федерального закона от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ «О ветеранах» // СЗ РФ. 1995. № 3. Ст. 168.

³⁶ См. пункт 4 ст. 19 Закона РФ от 26 июня 1992 г. № 3132-1 «О статусе судей в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1992. № 30. Ст. 1792.

³⁷ См. статью 19 и 20 Федерального закона от 6 марта 2006 г. № 35-ФЗ «О противодействии терроризму» // СЗ РФ. 2006. № 11. Ст. 1146.

³⁸ См. статью 17 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1995. № 48. Ст. 4563.

мира и Европы; Пенсионным федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации может предусматриваться за счет средств федерального бюджета или бюджетов субъектов Российской Федерации и иных не запрещенных законом источников обеспечение жильем нуждающихся спортсменов по месту их жительства³⁹. Так, например, согласно распоряжению Премьера Правительства Москвы от 12 ноября 1996 г. № 1087-РП было дано указание рассмотреть и решить вопросы улучшения жилищных условий чемпионов и призерам XXVI летних Олимпийских игр и их тренерам путем предоставления муниципального жилья и площади в строящихся ЖСК на льготных условиях⁴⁰.

Круг граждан, имеющих право на обеспечение жильем за счет средств федерального и местного бюджетов, не так велик.

Правительство РФ к 2010 г. намерено увеличить долю семей, которым будет доступно приобретение жилья с помощью собственных и заемных средств с 9 до 30 %. За короткий период времени реализации национального проекта «Доступное жилье» Правительство РФ пришло к выводу о том, что в связи с резким ростом цен жилье остается доступным лишь богатым гражданам и так называемому среднему классу, имеющему возможность использовать ипотечные кредиты. В связи с чем предлагается создать в рамках федеральной целевой программы «Жилище» отдельную подпрограмму, направленную на обеспечение доступности жилья для малоимущих групп населения⁴¹.

Конституционный Суд РФ своим Постановлением от 15 июня 2006 г. № 6-П⁴² признал не соответствующей Конституции РФ положение ч. 1 ст. 4 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»⁴³ (в ред. ст. 12 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»), в силу которого не подлежат бесплатной приватизации (в пределах установленного законом общего срока действия норм о приватизации жилищного фонда) жилые помещения, предоставленные гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г. В связи с этим стоит ожидать увеличения количества сделок по приватизации за счет жилья, предоставленного гражданам по договорам социального найма после 1 марта 2005 г. Общие нормы о приватизации жилищного фонда сохраняют свое действие до 1 марта 2010 г.⁴⁴

Все это позволяет прийти к выводу о том, что частный жилищный фонд будет только увеличиваться – все большее количество жилых помещений будет иметь частных собственников. По данным Правительства РФ, в 2004 г. доля частного жилого фонда составляла 73,5 %, а в январе 2006 г., по данным Минрегионразвития – 76 %⁴⁵. Вероятно, за прошедшие два года (к середине 2006 г.) доля частного жилого фонда существенно возросла за счет нового строительства, в первую очередь за счет непроизвольного стимулирования законодателем процесса приватизации жилья. Пунктом 2 ст. 2 Закона о введении в действие Жилищного кодекса было установлено действие норм о приватизации до 1 января 2007 г. (потом этот срок был продлен до 2010 г.)⁴⁶, что вызвало всплеск обращений граждан за приватиза-

³⁹ См. подпункт 3 п. 3 ст. 32 Федерального закона от 29 апреля 1999 г. № 80-ФЗ «О физической культуре и спорте в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1999. № 18. Ст. 2206.

⁴⁰ Цит по: ИБД «КонсультантПлюс».

⁴¹ См.: Невинная И. Жил-был фонд // Российская газета. 2006. № 4259.

⁴² СЗ РФ. 2006. № 26. Ст. 2876.

⁴³ См.: Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

⁴⁴ См. пункт 2 ст. 2 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2005. № 1 (в ред. п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // СЗ РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

⁴⁵ См.: Невинная И. Жить разрешили // Российская газета. 2006. № 3982.

⁴⁶ См. пункт 2 ст. 2 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2005. № 1 (в ред. п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ

цией жилья и многомесячные очереди на сдачу приватизационных документов⁴⁷. Не исключено, что срок приватизации жилья будет продлен еще раз. Так, заместитель руководителя Главного управления Федеральной регистрационной палаты г. Москвы В. Суздаль отметил, что при существующих темпах приватизации эта процедура растянется на 10 лет⁴⁸.

Все собственники жилых помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 39 ЖК РФ обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме пропорционально своей доле в праве общей собственности на общее имущество в таком доме. Помимо этого собственники жилых помещений в многоквартирном доме неизбежно должны решать вопросы владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома (п. 2 ст. 36 ЖК РФ). По справедливому замечанию Е.А. Каменевой, для обеспечения успешного проведения реформы ЖКХ необходимо достичь основной цели – «формирование чувства собственника у жителей, а соответственно, и ответственности за принадлежащее ему имущество и вытекающее из этого полное бремя содержания своей собственности»⁴⁹.

Именно поэтому для многих граждан на повестку дня встал вопрос об определении способа управления многоквартирным домом.

«О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» // СЗ РФ. 2006. № 27. Ст. 2881.

⁴⁷ См.: Невинная И. Приватизации дадут срок? // Российская газета. 2005. № 3941; Невинная И. Приватизация не укладывается в сроки // Российская газета. 2006. № 3990.

⁴⁸ См.: Шаров А. Не последний срок // Российская газета. 2006. № 4120.

⁴⁹ См.: Каменева Е.А. К вопросу о развитии института эффективного собственника жилья // Жилищное право. 2006. № 8. Цит. по ИБД «КонсультантПлюс».

Глава 2. Управление многоквартирным домом

§ 2.1. Выбор способа управления многоквартирным домом

Согласно п. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Данное в Жилищном кодексе определение управления многоквартирным домом несколько сужено, т. к. не учитывает наличия у собственников иных правомочий, помимо пользования общим имуществом в многоквартирном доме. К правомочиям собственника также относятся владение и распоряжение имуществом (п. 1 ст. 201 ГК РФ ⁵⁰). Теоретические попытки отнести «управление» к правомочиям собственника оказались безуспешными ⁵¹. Необходимо согласиться с мнением И.Б. Миронова о том, что управление общим имуществом многоквартирного дома «по своей правовой природе представляет собой упорядоченную систему мер по владению, пользованию и распоряжению имуществом, по его содержанию, осуществляемых в интересах собственника и в тех пределах, которые определены самим собственником или законом» ⁵².

Представляется, что в Жилищном кодексе недостаточно четко определен круг собственников помещений, имеющих право на участие в управлении многоквартирным домом. Согласно подп. 8 п. 1 ст. 4 ЖК РФ жилищное законодательство регулирует отношения по поводу управления многоквартирными домами. Объектами жилищных прав являются жилые помещения – жилой дом или его часть, квартира или ее часть, комната (ст. 15 и 16 ЖК РФ). Но помимо жилых помещений в многоквартирных домах (особенно современных) имеется значительное количество нежилых помещений полезного назначения, не предназначенных для проживания. Например, встроенно-пристроенные нежилые помещения первых этажей (офисные, торговые, общественного питания, социального назначения – детские сады и центры детского досуга, и т. п.), машино-места в подземных автостоянках, складские помещения в подвалах и цокольных этажах. Отношения, складывающиеся по поводу владения, пользования и распоряжения такими нежилыми помещениями, не подлежат регулированию жилищным законодательством.

В то же время собственники нежилых помещений в многоквартирном доме в отношении общего имущества дома обладают теми же правами и несут те же обязанности, что и собственники жилых помещений:

им принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество многоквартирного дома (п. 1 ст. 36 ЖК РФ);

обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома (ст. 39 ЖК РФ);

⁵⁰ СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

⁵¹ См.: Гражданское право: Учеб. / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: БЕК, 2003. Т. 1. С. 485.

⁵² Миронов И.Б. Общее собрание собственников помещений как механизм управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. 2005. № 4 // ИБД «КонсультантПлюс».

вправе участвовать в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44–48 ЖК РФ);

вправе быть членами товарищества собственников жилья, создаваемого для управления многоквартирным домом (ст. 139 ЖК РФ), и участвовать в управлении самим ТСЖ;

обязаны участвовать в управлении многоквартирным домом и в выборе способов управления (ст. 161–164 ЖК РФ) и др.

Поэтому собственники нежилых помещений не только обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома и участвовать в управлении им (домом), но и вправе наравне с проживающими в доме гражданами:

рассчитывать на обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования ими своими нежилыми помещениями;

получать необходимые коммунальные услуги.

Поэтому, думается, вполне справедливо предложение В. Михайлова о том, что необходимо выделить нормы Жилищного кодекса о ТСЖ в отдельный нормативный акт и вообще при данном способе управления многоквартирным домом нужно говорить о товариществе собственников помещений⁵³.

Множественность субъектов права собственности на одно и то же общее имущество многоквартирного дома предполагает необходимость согласования их воли⁵⁴. Согласование воли собственников помещений в многоквартирном доме (далее – собственники, собственники помещений) осуществляется посредством проведения общего собрания собственников. Согласно п. 3 ст. 161 ЖК РФ, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установлен ст. 44–48 ЖК РФ.

Общее собрание является органом управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ), и оно «решает вопросы, связанные исключительно с осуществлением права собственности» на общее имущество многоквартирного дома⁵⁵. Необходимо добавить, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме также решает вопросы управления этим домом, т. к. «управление», как уже было отмечено, не принято относить к правомочиям собственника.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание (п. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Общее собрание может быть созвано по инициативе любого собственника и не зависит от количества принадлежащих ему голосов. Тем самым законодатель не стал «сужать» инициативу собственников помещений в многоквартирном доме, направленную на управление этим домом. При наблюдающейся общей пассивности в управлении многоквартирными домами такое ограничение негативно отразилось бы на достижении целей, преследуемых современной государственной жилищной политикой, – самостоятельное (без активного участия государства) управление собственниками многоквартирными домами. В целях обеспечения соблюдения прав и интересов иных собственников помещений в многоквартирном доме Жилищный кодекс четко и последовательно регламентирует порядок реализации собственником инициативы по созыву общего собрания.

В соответствии с п. 4 ст. 45 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить соб-

⁵³ См.: Михайлов В. Возможная модель правового режима // ЭЖ-Юрист. 2006. № 18. С. 4.

⁵⁴ См.: Миронов И.Б. Общее собрание собственников помещений как механизм управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. 2005. № 4. Цит по: ИБД «КонсультантПлюс».

⁵⁵ См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. Изд. 4-е, перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса РФ. М.: Статут, 2005. Гл. 10 // ИБД «КонсультантПлюс».

ственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. Сообщение должно быть направлено каждому собственнику помещения заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме (например, заказным письмом с уведомлением о вручении), или вручено каждому собственнику под роспись либо размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны (п. 5 ст. 45 ЖК РФ):

сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

форма проведения собрания (собрание или заочное голосование);

дата, место, время проведения собрания или, в случае проведения 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 собрания;

порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Представляется, что расходы на созыв и проведение общего собрания собственников будет нести собственник, по инициативе которого собрание созывается. Жилищный кодекс ничего об этом не говорит. Такой подход видится не всегда справедливым. Одно дело, когда «слишком инициативный» собственник преследует свои личные интересы, например, для того, чтобы сосредоточить в своих руках управление многоквартирным домом, пользуясь пассивностью остальных собственников. К сожалению, зачастую такая концентрация власти при управлении многоквартирным домом достигается в корыстных целях для личного обогащения за счет взносов собственников на содержание общего имущества дома или несанкционированного использования помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома. Другое дело, если собрание созывается действительно в интересах всех собственников, например ежегодное общее собрание, собрание для определения порядка использования общего имущества дома с целью получения дохода в интересах всех собственников. В таких случаях было бы справедливым предусмотреть в Жилищном кодексе обязанность иных собственников возместить инициатору собрания часть расходов на его созыв, пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. Отсутствие такой или подобной нормы, думается, будет в определенной степени сдерживать проявление собственниками инициативы созыва общего собрания. Безусловно, отсутствие такой нормы не останавливает и не будет останавливать инициативу собственников, преследующих корыстные цели.

Для наличия кворума в общем собрании должны принять участие собственники или их уполномоченные представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов (п. 3 ст. 45 ЖК РФ). Количество голосов, принадлежащих собственнику на общем собрании, соответствует его доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома. Доля в праве общей собственности, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади помещения (или помещений), принадлежащих его собственнику на праве частной собственности (п. 1 ст. 37 ЖК РФ). Следовательно, можно говорить о том, что собственнику помещения в многоквартирном доме принадлежит количество голосов на общем собрании, соразмерное его доле в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома. Такой подход представляется справедливым. Из данного правила существует исключение. Согласно ст. 15 Закона о введении в действие Жилищного кодекса решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, принятым до вступления в силу указанного вводного Закона, может быть установлено непропорциональное

определение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Можно сделать вывод о том, что такое решение является бессрочным и может быть отменено (изменено) только общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

При отсутствии кворума должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. При этом наличие кворума обязательно и для всех последующих повторных общих собраний. Обязательность кворума общего собрания собственников не «преодолевается» фактом повторности созыва собрания, как это имеет место, например, в акционерном законодательстве ⁵⁶.

Решение общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом:

принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ);

является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, включая тех, которые не принимали участия в голосовании (п. 5 ст. 46 и п. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Как отмечает И.Б. Миронов, «субъект права, вступая в отношения по поводу общего имущества «как меньшинство», фактом своего участия соглашается с соответствующими ограничениями собственной воли, связанными с возможностью принятия общих решений большинством голосов». И потому «само по себе решение, принимаемое собственниками большинством голосов, не является нарушением прав меньшинства», а нарушением прав и интересов меньшинства собственников будет являться несоблюдение установленной Жилищным кодексом процедуры принятия такого решения ⁵⁷.

Решения общего собрания собственников оформляются протоколами, которые вместе с решениями собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (п. 1 и 4 ст. 46 ЖК РФ).

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений тем собственником, по чьей инициативе было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (п. 3 ст. 46 ЖК РФ).

Следовательно, в протоколе общего собрания собственников помимо всего прочего должна содержаться информация о месте и адресе хранения протокола, а также о месте размещения сообщения о решении, принятом общим собранием.

Согласно п. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

управление товариществом собственников жилья (далее – ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

управление управляющей организацией.

Перечень способов управления является закрытым (не подлежащим расширительному толкованию), и собственники вправе выбрать только один из способов, предложенных Жилищным кодексом ⁵⁸.

Согласно ст. 18 Закона о введении в действие Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме должны были в установленном Кодексом порядке выбрать

⁵⁶ См. пункт 3 ст. 58 Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 1.

⁵⁷ См.: Миронов И.Б. Указ. соч.

⁵⁸ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005. Пункты 9 и 10 Комментария к ст. 161 ЖК РФ // ИБД «КонсультантПлюс».

и реализовать способ управления многоквартирным домом до 1 января 2007 г. Если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ управления домом или не реализовали выбранный способ, орган местного самоуправления в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»⁵⁹ (далее – Правила проведения конкурса), должен провести открытый конкурс по отбору управляющей организации. Федеральным законом РФ от 29 декабря 2006 г. № 251-ФЗ ст. 18 указанного вводного закона была дополнена положением о том, что орган местного самоуправления должен провести открытый конкурс до 1 мая 2008 г. Указанный срок проведения открытых конкурсов по выбору управляющей организации может быть сокращен по решению субъекта Российской Федерации для всех или отдельных муниципальных образований. Увеличить установленный срок (1 мая 2008 г.) субъект Российской Федерации не вправе. По мнению Г.П. Хованской, собственники потеряли с 1 января 2007 г. право на выбор способа управления и даже если они «все-таки проведут в январе 2007 г. собрание и определятся со способом управления домом, реализовать свое право они смогут только через год, а до этого они будут терпеть то, что выбрал муниципалитет»⁶⁰. Более справедливым нам кажется мнение, высказанное по этой проблеме представителями фонда «Институт экономики города» – действующим законодательством не установлен предельный срок выбора собственниками помещений способа управления в многоквартирном доме и ЖК РФ и иные федеральные законы не содержат ограничения права (и срока) самостоятельного выбора гражданами способа управления⁶¹. Действительно, анализ правовых норм п. 1 ст. 18 Закона о введении в действие Жилищного кодекса, п. 4 ст. 161 ЖК РФ⁶², п. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ⁶³, позволяет прийти к выводу о том, что законодатель установил только срок начала и окончания проведения органами местного самоуправления открытых конкурсов по выбору управляющих организаций. Так, орган местного самоуправления обязан начать проводить такие конкурсы с 1 января 2007 г., а к 1 мая 2008 г. – обязан полностью провести конкурсы по тем многоквартирным домам, по которым собственники не избрали способ управления или не реализовали выбранный способ.

Следовательно, собственники помещений в многоквартирном доме имеют право в любой момент (и даже после 1 января 2007 г.) в установленном действующем законодательстве порядке осуществить выбор способа управления. В этом случае возникают следующие нюансы с реализацией способа управления, выбранного собственниками после 1 января 2007 г. Так, если открытый конкурс органом местного самоуправления еще не проведен, то собственники вправе свободно реализовывать выбранный ими способ управления. При этом им стоит поторопиться с его реализацией, так как формально, в силу п. 1 ст. 18 Закона о введении в действие Жилищного кодекса, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по выбору управляющей организации и в том случае, если собственники выбрали способ управления многоквартирным домом, но не реализовали его. Здесь остается надеяться только на благоразумие органов местного самоуправления, которые предоставят в этом случае собственникам возможность реализовать выбранный самостоятельно способ управления. Но и собственники своими активными действиями должны

⁵⁹ См.: постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // Российская газета. 2006. № 37.

⁶⁰ См.: Так кто же выбирает управляющую компанию // Недвижимость & цены. 2007. № 3. С. 24.

⁶¹ См.: Так кто же выбирает управляющую компанию // Недвижимость & цены. 2007. № 3. С. 25.

⁶² В редакции Федерального закона РФ от 29 декабря 2006 г. № 251-ФЗ.

⁶³ Введены в Жилищный кодекс Федеральным законом РФ от 29 декабря 2006 г. № 251-ФЗ.

убедить орган местного самоуправления в том, что они не остановятся на полпути. Если же открытый конкурс уже проведен, то необходимо учесть, что заключение договора с выигравшей конкурс управляющей организацией для собственников является обязательным (п. 5 ст. 161 ЖК РФ). Поэтому реализовать свой выбор способа управления многоквартирным домом собственники смогут тремя способами:

собственники помещений при наличии оснований вправе расторгнуть договор управления многоквартирным домом в общем порядке, предусмотренным действующим гражданским законодательством (п. 8 ст. 162 ЖК РФ);

собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (п. 8.1 ст. 162 ЖК РФ);

собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора (п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

После 1 января 2007 г. подлежит применению общая норма п. 4 ст. 161 ЖК РФ, согласно которой орган местного самоуправления также обязан в установленном Правительством порядке проводить открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано. 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. Поэтому если собственники помещений в многоквартирном доме решили самоопределиться со способом управления домом, они не должны затягивать с принятием решения о выборе способа управления и с его реализацией.

По справедливому замечанию В.Н. Литовкина, орган местного самоуправления в силу ст. 447 ГК РФ может быть организатором открытого конкурса не во всех случаях, а только при условии, что он является собственником помещений в том же многоквартирном доме⁶⁴. Согласно п. 2 ст. 447 ГК РФ в качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель имущественного права либо специализированная организация.

В пункте 3 Правил проведения конкурса дан примерный перечень обстоятельств, свидетельствующих о необходимости проведения конкурса. Конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

общее собрание по поводу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собра-

⁶⁴ См.: Литовкин В.Н. Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ // Журнал российского права. 2006. № 4 // ИБД «КонсультантПлюс».

ние не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации (думается, под большинством в данном случае необходимо понимать собственников, владеющих более чем 50 % долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома);

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Под нереализацией выбранного способа управления домом предлагается, например, понимать ситуации, когда собственники «выбрали способ управления управляющей организацией, но не выбрали такую организацию или не заключили с выбранной управляющей организацией договор управления»⁶⁵.

Согласно п. 4 Правил проведения конкурса конкурс проводится на основе следующих принципов:

создание равных условий участия в конкурсе для юридических лиц независимо от организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей;

добросовестная конкуренция;

эффективное использование средств собственников помещений в многоквартирном доме в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования помещениями, надлежащего содержания общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме;

доступность информации о проведении конкурса и обеспечение открытости его проведения.

При этом необходимо констатировать, что рынок коммунальных услуг находится в зачаточном состоянии. В основном такие услуги в настоящее время оказываются государственными (муниципальными) унитарными предприятиями. Частных коммерческих организаций еще мало. Создаются они в основном в крупных городах. В связи с этим, по справедливому замечанию А.Н. Чашина, в небольших городах и поселках собственники помещений в настоящее время не имеют возможности выбирать управляющие организации⁶⁶. Видимо, и конкурсы в таких населенных пунктах проводить в настоящее время нецелесообразно, т. к. на данных территориях отсутствует конкуренция в сфере оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

Конкурс проводится на право заключения договоров управления либо одним многоквартирным домом, либо несколькими многоквартирными домами. Если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. м и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут быть земли общего пользования. Установление предельного размера обслуживаемых помещений спорно. Чем

⁶⁵ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005. Пункт 16 Комментария к ст. 161 ЖК РФ // ИБД «КонсультантПлюс».

⁶⁶ См.: Чашин А.Н. Проблемные моменты нового Жилищного кодекса // Юрист. 2005. № 7 // ИБД «КонсультантПлюс».

большую площадь обслуживает управляющая организация, тем меньше ее издержки, что позволяет снижать тарифы на услуги для собственников. Целесообразнее установить для таких организаций критерии финансовой состоятельности в зависимости от размера обслуживаемых помещений.

Орган местного самоуправления может и сам провести конкурс, и привлечь к этому по договору специализированную организацию. При этом орган местного самоуправления должен самостоятельно создать конкурсную комиссию, определить объект конкурса, установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения в отношении объекта конкурса, определить другие существенные условия договора управления многоквартирным домом, подготовить проект договора управления многоквартирным домом, утвердить конкурсную документацию, установить условия конкурса и, в случае необходимости, самостоятельно их изменять.

Выбор специализированной организации осуществляется организатором конкурса путем проведения торгов в соответствии с процедурами, установленными Федеральным законом от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»⁶⁷.

Конкурс является открытым по составу участников и по форме подачи заявок. Заявка на участие в конкурсе обеспечивается денежными средствами в размере 5 % размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Согласно п. 15 Правил проведения конкурса к претендентам предъявляются следующие требования:

соответствие претендентов установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента – юридического лица не проводится процедура ликвидации;

деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях⁶⁸;

отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 % балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу;

отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 % балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;

внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия

⁶⁷ СЗ РФ. 2005. № 30 (ч. 1). Ст. 3105.

⁶⁸ См. статьи 3.3 и 3.12 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 1 (ч. 1). Ст. 1.

конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.

Данные требования предъявляются ко всем претендентам, и проверка соответствия претендентов этим требованиям осуществляется конкурсной комиссией.

Пунктом 18 Правил проведения конкурса установлены основания для отказа допуска к участию в конкурсе. Перечень этих оснований является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит.

Разделом II Порядка проведения конкурса установлен порядок формирования и деятельности конкурсной комиссии.

Конкурсная комиссия создается организатором конкурса не позднее чем за пять рабочих дней до опубликования извещения о проведении конкурса. Могут создаваться одна или несколько постоянно действующих комиссий, срок полномочий которых не может превышать двух лет.

В состав конкурсной комиссии должно входить не менее пяти человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса, а также два депутата представительного органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования.

Членами конкурсной комиссии не могут быть физические лица, лично заинтересованные в результатах конкурса (в том числе лица, являющиеся претендентами, участниками конкурса или состоящие в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, а также родственники претендента (участника конкурса) – физического лица (физических лиц), состоящего в трудовых отношениях с организациями, являющимися претендентами, участниками конкурса, либо физические лица, на которых способны оказывать влияние претенденты, участники конкурса (в том числе лица, являющиеся участниками (акционерами) указанных организаций, членами их органов управления, кредиторами участников конкурса).

Конкурсная комиссия рассматривает заявки на участие в конкурсе и проводит конкурс.

Руководит работой конкурсной комиссии ее председатель, назначаемый организатором конкурса, а в его отсутствие – заместитель, назначаемый председателем конкурсной комиссии.

Решения конкурсной комиссии принимаются простым большинством голосов членов конкурсной комиссии, участвующих в ее заседании. При равенстве голосов решение принимается председателем конкурсной комиссии. В данном случае было бы правильно установить кворум для заседания конкурсной комиссии. Правительству РФ целесообразно установить, что заседания конкурсной комиссии правомочны, если в них принимает участие не менее трех членов конкурсной комиссии, при этом одним из присутствующих членов конкурсной комиссии должен быть депутат представительного органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования. В противном случае работа комиссии может превратиться в фикцию, т. к. будет невозможно обеспечить дискуссию при выборе победителя конкурса. Например, на заседании конкурсной комиссии присутствуют два члена конкурсной комиссии, один из которых председатель. В этом случае будет принято единоличное решение, т. к. голос председателя конкурсной комиссии является решающим.

Решения конкурсной комиссии в день их принятия оформляются протоколами, которые подписывают члены конкурсной комиссии, принявшие участие в заседании.

Заседания конкурсной комиссии являются открытыми, и на них могут присутствовать: представители ассоциаций (союзов) товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, ассоциаций собственников помещений в многоквартирных домах, действующих на территории субъекта Российской Федерации, а также представители общественных

объединений потребителей (их ассоциаций, союзов), действующих на территории субъекта Российской Федерации;

претенденты, участники конкурса или их представители, а также представители средств массовой информации.

Такой подход необходимо признать правильным, поскольку гласность при проведении конкурса будет способствовать повышению авторитета конкурсных комиссий и осуществлению общественного контроля над соблюдением порядка проведения конкурса.

Информация о проведении конкурса публикуется организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования сведений о размещении заказов для муниципальных нужд, в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для нужд субъекта Российской Федерации, а также размещается на официальном сайте муниципального образования либо указанных субъектов Российской Федерации в сети «Интернет», предназначенном для размещения информации о заказах для муниципальных нужд или для нужд субъектов Российской Федерации. Публикация о проведении конкурса бесплатная. Информация о проведении конкурса может быть опубликована в любых иных средствах массовой информации, в том числе электронных.

Разделом IV Правил проведения конкурса установлены порядок и сроки опубликования извещения о проведении конкурса, а также о перечне информации о конкурсе, которую должно содержать такое извещение.

Разделом V Правил проведения конкурса установлены требования к форме и содержанию конкурсной документации, а также особое внимание уделено порядку обеспечения исполнения победителем конкурса обязательств по надлежащему управлению многоквартирным домом.

Наличие такого условия в Порядке проведения конкурса необходимо только приветствовать, ведь тем самым будет обеспечиваться соблюдение интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п. 42 Правил проведения конкурса размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в течение месяца. Согласно п. 43 указанных Правил, мерами обеспечения исполнения обязательств могут быть страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

Представляется, что государство в определенной степени должно контролировать выбор способа обеспечения управляющей организацией. Такой контроль может проводиться путем предъявления повышенных требований к финансовой устойчивости и прозрачности бизнеса страховых компаний, осуществляющих страхование ответственности управляющей организации, и банков, выдающих гарантию или размещающих депозит управляющей организации. Например, целесообразно ввести реестр страховых компаний и банков, отвечающих критериям финансовой устойчивости и прозрачности бизнеса, как это сделано для обеспечения страхования вкладов физических лиц в банках Российской Федерации⁶⁹. Ведь большая часть помещений в многоквартирном доме является жилыми помещениями, собственники которых – физические лица. Защита интересов таких собственни-

⁶⁹ См. Федеральный закон от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» // СЗ РФ. 2003. № 52 (ч. I). Ст. 5029.

ков в данном случае не менее важна, чем защита их интересов при банковских вкладах. Поэтому необходимо установить обязательство управляющей организации выбирать страховую компанию или банк из числа включенных в специализированный государственный реестр. По мнению экспертов Министерства регионального развития РФ, «в условиях, когда в соответствии с жилищным законодательством домами начнут управлять частные компании, появляется реальная угроза того, что среди них окажется много недобросовестных» и «мы можем получить еще более угрожающую ситуацию, чем с обманутыми дольщиками». В связи с этим Минрегионразвития РФ предлагает создать специальный уполномоченный орган, который взял бы на себя ответственность и контролировал работу управляющих компаний, занимающихся содержанием и эксплуатацией жилых зданий»⁷⁰. Необходимо положительно оценить намерения Минрегионразвития РФ и надеяться на их скорейшую реализацию.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу ресурсоснабжающих организаций. Лица, в чью пользу предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования к надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия.

Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают доступ всех заинтересованных лиц к конкурсной документации. Конкурсная документация может быть размещена на официальном сайте одновременно с извещением о проведении конкурса, и доступ к ней в этом случае должен быть бесплатным. Также конкурсная документация может предоставляться организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией по письменному заявлению заинтересованного лица с взиманием установленной платы за ее предоставление. Думается, что такой (платный) способ предоставления конкурсной документации будет превалировать.

Согласно п. 50 Правил проведения конкурса организатор конкурса по собственной инициативе или в соответствии с запросом заинтересованного лица вправе внести изменения в конкурсную документацию не позднее чем за 15 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе. В течение двух рабочих дней с даты принятия решения о внесении изменений в конкурсную документацию такие изменения размещаются организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте и направляются заказными письмами с уведомлением всем лицам, которым была предоставлена конкурсная документация.

Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют для претендентов и других заинтересованных лиц осмотр объекта конкурса.

Разделом VI Правил проведения конкурса установлен порядок и сроки подачи заявок на участие в конкурсе, а также требования к форме и содержанию заявки.

⁷⁰ См.: Невинная И. Жил-был фонд // Российская газета. 2006. № 4259.

Необходимо обратить внимание на то, что согласно п. 58 Правил проведения конкурса может быть подана и будет рассмотрена заявка даже одного лица. При систематическом толковании этой нормы с нормой п. 59 Правил проведения конкурса можно сделать вывод о том, что открытый конкурс проводится даже при подаче только одной заявки. Данные нормы Правил проведения конкурса противоречат п. 5 ст. 447 ГК РФ, согласно которой конкурс, в котором участвовал только один участник, признается несостоявшимся. Безусловно, в целях сохранения жилищного фонда эти нормы Правил проведения конкурса видятся целесообразными (особенно учитывая пассивность населения в решении вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом). Но в этом случае законодателю необходимо устранить противоречие путем внесения дополнения в п. 5 ст. 447 ГК РФ о том, что при выборе управляющей организации на открытом конкурсе, проводимом органом местного самоуправления в порядке п. 4 ст. 161 ЖК РФ, допускается проведение конкурса, если в нем участвует только один участник. После демополизации рынка коммунальных услуг и развития конкуренции на этом рынке такую норму Гражданского кодекса можно будет отменить.

Разделом VII Правил проведения конкурса определен порядок рассмотрения заявок на участие в конкурсе. До начала конкурса (время начала указано в извещении о его проведении) конкурсная комиссия объявляет присутствующим о возможности подать заявку на участие в конкурсе, изменить или отозвать поданные заявки до начала процедуры вскрытия конвертов.

Далее вскрываются все конверты с заявками на участие в конкурсе, которые поступили организатору конкурса до вскрытия конвертов.

Конкурсной комиссией оформляется протокол вскрытия конвертов, который потом размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в день его подписания.

Организатор конкурса обязан вести аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе. Любое лицо, присутствующее при вскрытии конвертов, вправе осуществлять аудио- и видеозапись процедуры вскрытия.

Далее конкурсная комиссия оценивает заявки на участие в конкурсе на соответствие требованиям, установленным конкурсной документацией, а также на соответствие претендентов требованиям, установленным в п. 15 Правил проведения конкурса. Рассмотрение заявок должно быть завершено не позднее 10 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

После оценки поданных заявок и кандидатур претендентов на предмет их соответствия установленным Правилам конкурсная комиссия должна вынести решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе. Решения, принятые конкурсной комиссией, оформляются протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Все претенденты извещаются о результатах рассмотрения их заявок.

Если только один претендент признан участником конкурса, организатор конкурса в течение трех рабочих дней с даты подписания протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе передает этому претенденту проект договора управления многоквартирным домом, входящий в состав конкурсной документации. При этом договор управления многоквартирным домом заключается на условиях выполнения обязательных работ и услуг, указанных в извещении о проведении конкурса и конкурсной документации, за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса. Такой участник конкурса не вправе отказаться от заключения договора управления многоквартирным домом.

Раздел VIII Правил проведения конкурса определяет порядок проведения конкурса. В конкурсе принимают участие только лица, признанные его участниками в соответствии с протоколом вскрытия конвертов.

Победителем конкурса станет претендент, который предложит большее количество (по стоимости) дополнительных работ и услуг, перечень которых дан в Приложении № 3 к Правилам проведения конкурса. Дополнительные работы и услуги участник конкурса обязуется выполнять в счет той же платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации. Иными словами, победитель должен предложить максимум дополнительных работ и услуг за плату, установленную в извещении и подлежащую уплате за общий объем работ и услуг (обязательные и дополнительные). При этом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечни обязательных и дополнительных работ и услуг, определенных по результатам конкурса и указанных в договорах управления многоквартирным домом, должна быть пересчитана исходя из того, что общая стоимость определенных по результатам конкурса обязательных и дополнительных работ и услуг должна равняться плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении конкурса и в конкурсной документации.

Конкурсная комиссия ведет протокол конкурса, который подписывается в день проведения конкурса в трех экземплярах, один экземпляр остается у организатора конкурса. Текст протокола не позднее одного дня с момента его утверждения публикуется на официальном сайте и в течение десяти дней с момента его утверждения в официальном печатном издании.

Проигравшим в конкурсе лицам в течение пяти рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса возвращаются средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. Особый порядок установлен для возврата денежных средств победителю конкурса и тому участнику, который не стал победителем и сделал предпоследнее предложение о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. Согласно п. 95 Правил проведения конкурса, победителю и участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение по наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, обеспечительные денежные средства возвращаются в течение пяти рабочих дней с даты представления организатору конкурса подписанного победителем конкурса проекта договора управления многоквартирным домом и обеспечения исполнения обязательств.

Такой порядок введен для обеспечения достижения главной цели конкурса – заключения договора об управлении многоквартирным домом.

Так, победитель конкурса обязан направить подписанный проект договора на управление многоквартирным домом в течение 10 дней конкурсной комиссии и в течение 20 дней собственникам помещений в многоквартирном доме.

Если победитель конкурса уклонится от заключения договора об управлении многоквартирным домом или не представит обеспечение исполнения своих обязательств, то:

ему не возвращаются средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе;

такой договор предлагается заключить тому участнику конкурса, который сделал предыдущее предложение о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг. При этом заключение договора управления многоквартирным домом таким участником конкурса обязательно.

В случае признания участника конкурса, который сделал предыдущее предложение о наибольшей стоимости дополнительных работ и услуг, уклонившимся от заключения договора управления многоквартирным домом организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием о понуждении этого участника заключить такой договор и возместить убытки, причиненные уклонением от заключения договора.

Если в конкурсе участвовал один участник, то при уклонении его от заключения договора организатор конкурса вправе обратиться в суд с требованием, указанным выше.

Право организатора конкурса на понуждение заключить договор об управлении многоквартирным домом обязанным лицом основано на положениях ст. 445 ГК РФ.

Любой участник конкурса вправе обжаловать результаты конкурса в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

В целом необходимо отметить, что установленные Правительством РФ Правила проведения конкурса довольно полно и подробно регламентируют процедуру организации и проведения конкурса, при должном применении способны обеспечить оптимальную защиту интересов собственников помещений в многоквартирном доме в части качества и количества, предоставляемых услуг. Но, как уже отмечалось, при отсутствии развитого рынка услуг по управлению многоквартирными домами, при отсутствии достаточного количества частных коммерческих организаций, оказывающих такие услуги, создать действительно конкурентную среду при проведении конкурсов сложно, особенно в небольших населенных пунктах. Видимо, для привлечения к участию в конкурсе органы местного самоуправления вынуждены будут увеличивать размер платы, предлагаемой управляющей организации за управление многоквартирным домом. При этом повышение качества и количества предоставляемых собственникам услуг не гарантируется. Поэтому согласно Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации (утв. Указом Президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425) важнейшим элементом реформы должно стать создание конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы, которая позволила бы собственникам жилья и объектов коммунального назначения выбирать ту организацию, которая сможет обеспечить необходимый уровень качества работ и услуг по наиболее низким ценам. Развитие конкуренции в жилищно-коммунальной сфере осуществляется в целях создания условий для преодоления негативных последствий монопольного или доминирующего положения (в том числе технологически обусловленного) организаций жилищно-коммунального хозяйства ⁷¹.

Далее проводится процедура подписания договора об управлении многоквартирным домом между победившей в конкурсе управляющей организацией и собственниками помещений этого дома. И здесь возникает большое количество вопросов. Орган местного самоуправления в течение 10 дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом (п. 5 ст. 161 ЖК РФ). Договор между собственниками и выигравшей конкурс управляющей организацией должен быть заключен в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ. В.Н. Литовкин указывает на то, что в данном случае имеет место нарушение основополагающих принципов гражданского законодательства (ст. 1 ГК РФ), т. к. осуществляется принуждение собственников помещений. По его мнению, «для законодателя решающими оказались не интересы собственников помещений в многоквартирном доме, а интересы сохранения жилищного фонда» ⁷².

Пунктом 1 ст. 162 ЖК РФ предусмотрено, что управляющая организация заключает договор с каждым собственником, если выбор управляющей организации осуществлен общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Во всех остальных случаях (в частности, при выборе управляющей организации на основании конкурса, проведенного органом местного самоуправления) речь идет только об одном договоре (см. п. 5 ст. 161 и п. 1 ст. 162 ЖК РФ). Один договор с управляющей организацией, как представ-

⁷¹ См. Указ Президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1997. № 18. Ст. 213.

⁷² Литовкин В.Н. Дефектная ведомость Жилищного кодекса РФ // Журнал российского права. 2006. № 4 // ИБД «КонсультантПлюс».

ляется, возможен, только если выбраны такие способы управления, при которых собственники помещений организуют самостоятельное юридическое лицо – товарищество собственников жилья, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив. В остальных случаях необходимо заключать договоры между управляющей организацией и каждым собственником помещений в многоквартирном доме. Этот пробел в том, что касается управляющих организаций, победивших в проведенном органом местного самоуправления конкурсе, был восполнен Правилами проведения конкурса. Согласно п. 91 Правил победитель конкурса направляет каждому собственнику помещений подписанный со своей стороны экземпляр договора.

Согласно ст. 445 ГК РФ:

собственники помещений в многоквартирном доме в течение 30 дней с момента получения договора от управляющей организации обязаны либо подписать договор, либо отказаться от его подписания, либо представить свои изменения (дополнения) к договору (протокол разногласий);

получив уведомление собственника о согласии заключить договор на иных условиях, управляющая организация обязана в течение 30 дней с момента получения протокола разногласий сообщить о принятии или отказе от принятия условий договора, предложенных собственником помещений;

возникшие при заключении договора разногласия могут быть переданы на рассмотрение суда;

при уклонении собственника от заключения договора управляющая организация вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Согласно п. 4 ст. 162 ЖК РФ условия договора управления должны быть одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому «если кто-либо из собственников и управляющая организация согласуют условия отличные от тех, на которых до этого подписаны договоры с другими собственниками в том же доме, или суд примет решение о заключении договора управления на иных условиях, во всех этих случаях необходимо внесение изменений в ранее заключенные договоры управления»⁷³. Реализовать предложенный подход к заключению договоров управления с собственниками будет очень сложно, т. к. придется постоянно (до заключения договора с последним собственником) корректировать ранее заключенные договоры. А что делать, если собственник, уже заключивший договор, не согласится вносить в него изменения? Кроме того, такой подход несколько несправедлив по отношению к управляющей организации. Согласно подп. 16 п. 41 Правил проведения конкурса проект договора управления многоквартирным домом включается в конкурсную документацию. Следовательно, заинтересованная управляющая организация учитывает условия этого проекта договора при принятии решения об участии в конкурсе. Затем эти условия могут быть изменены по решению суда не в пользу управляющей организации. Причем изменены так, что управляющая организация при их наличии в первоначальном проекте договора управления многоквартирным домом, включенным в конкурсную документацию, вообще не приняла бы решения об участии в конкурсе. Поэтому суды при рассмотрении данного вида споров не должны изменять по крайней мере наиболее существенные условия договора об управлении многоквартирным домом: общий размер платы за управление, перечень обязательных и дополнительных работ и услуг, выполняемых (оказываемых) победившей в конкурсе управляющей организацией. Также не могут изменяться условия и порядок выполнения работ (услуг), если управляющая организация докажет техническую невозможность выполнения этих работ (услуг) в ином порядке и в иные сроки.

⁷³ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005. Пункт 20 Комментария к ст. 161 ЖК РФ // ИБД «КонсультантПлюс».

Из положений подп. 15 п. 41 Правил проведения конкурса следует, что срок действия договора об управлении многоквартирным домом – один год; этот срок может быть продлен на три месяца, что необходимо для того, чтобы собственники помещений смогли реализовать выбранный ими в порядке п. 6 ст. 161 ЖК РФ способ управления домом. Видимо, Правительство РФ при составлении Правил проведения конкурса в части установления сроков действия договора управления многоквартирным домом руководствовалось тем, что согласно ранее действовавшей редакции п. 6 ст. 161 ЖК РФ орган местного самоуправления не позднее чем через год после заключения указанного договора управления многоквартирным домом созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом. В первом издании настоящей книги мы высказали мнение об экономической нецелесообразности заключения договора на столь короткий срок. Ведь если заключать договор управления только на один год, то необходимо будет проводить новый открытый конкурс на отбор управляющей организации, если и через год собственники помещений в многоквартирном доме не решат вопрос о выборе способа управления этим домом. Это будет обременительно для местных бюджетов, так как возникает необходимость затрат на организацию и проведение нового конкурса. Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 251-ФЗ этот недостаток жилищного законодательства был устранен. Теперь договор на управления многоквартирным домом с управляющей организацией может заключаться на срок не менее чем один год и не более чем три года (см. п. 5 ст. 162 ЖК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 251-ФЗ). Указанным Федеральным законом был сокращен и срок, установленный в п. 6 ст. 161 ЖК РФ для созыва органом местного самоуправления общего собрания собственников для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. Теперь орган местного самоуправления обязан созвать такое собрание собственников не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного согласно п. 5 ст. 161 ЖК РФ по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации (см. п. 6 ст. 161 ЖК РФ в ред. Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 251-ФЗ). Считаем этот срок недостаточным. Так, если собрание провести в этот срок несложно, то реализовать принятое на собрании собственниками решение о выборе способа управления за столь короткий срок будет невозможным. Собственники не успеют реализовать решение к моменту окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, и орган местного самоуправления будет обязан в силу п. 4 ст. 161 ЖК РФ вновь проводить конкурс. Считаем целесообразным увеличить срок, установленный п. 6 ст. 161 ЖК РФ, по меньшей мере до шести месяцев. Также необходимо привести в соответствие с Жилищным кодексом подп. 15 п. 41 Правил проведения конкурса. До внесения такого изменения Правила органы местного самоуправления при установлении срока действия договора на управление многоквартирным домом должны руководствоваться нормами п. 5 ст. 162 ЖК РФ.

Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 251-ФЗ статья 18 Закона о введении в действие Жилищного кодекса была дополнена пунктом 2, согласно которому ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации. Эти обязательства сохраняются до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками помещений в нем и реализации этого выбранного способа либо до момента определения управляющей организации на основании открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут столкнуться с затруднениями при передаче многоквартирных домов при выборе способа управления. Существующие

пробелы в законодательстве частично устраняются подзаконными актами Минрегионразвития РФ и нормативными актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации. Так, Минрегионразвития РФ письмом от 20 декабря 2006 г. № 14316-РМ/07 «О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления»⁷⁴ указало на то, что при смене управляющей организации или выборе иного способа управления многоквартирным домом, помещения в котором принадлежат двум и более различным собственникам, передача многоквартирного дома или общего имущества в многоквартирном доме по акту новой управляющей организации, товариществу собственников жилья или жилищному кооперативу не производится. При смене управляющей организации целесообразно составить двухсторонний акт состояния общего имущества в многоквартирном доме. Такой акт подписывается уполномоченным представителем организации, которая осуществляла управление многоквартирным домом, и уполномоченным представителем организации, которая будет управлять многоквартирным домом в дальнейшем. Акт состояния общего имущества может использоваться для оценки результативности работы организации, управлявшей многоквартирным домом до момента составления акта, а также для планирования работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Распоряжением Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы от 29 сентября 2006 г. № 0514-316/6⁷⁵ утвержден порядок передачи управления многоквартирным домом при смене организаций, управляющих многоквартирным домом, независимо от их организационно-правовых форм. Указанный порядок достаточно подробно регламентирует процедуру передачи многоквартирного дома в управление организации, выбранной собственниками помещений или выбранной на основании открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, и предусматривает помощь и поддержку со стороны местных органов власти в реализации собственниками избранного способа управления домом. Кроме того, Департамент жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы распоряжением от 15 августа 2006 г. № 05-14-243/6-1⁷⁶ утвердил примерные формы договора управления многоквартирными домами в городе Москве, договора на предоставление услуг, договора о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы с организацией, управляющей многоквартирным домом, а также критерии оценки деятельности управляющих организаций. Необходимо позитивно оценить деятельность Правительства города Москвы в этом направлении, что может способствовать повышению инициативы собственников самостоятельно выбирать способ управления многоквартирным домом. Правильным можно признать позицию Правительства Москвы, согласно которой город не самоустраняется от проблем собственников помещений после выбора ими способа управления многоквартирным домом, а старается контролировать процесс взаимоотношений собственников с управляющими организациями. Такой подход позволит Правительству Москвы своевременно реагировать на нарушения управляющих организаций в отношении собственников помещений и, самое главное, иметь возможность оперативно осуществлять защиту интересов собственников помещений во избежание доведения многоквартирного дома до критического состояния.

Много вопросов возникает при передаче технической и иной документации на многоквартирный дом согласно п. 10 ст. 162 ЖК РФ. Письмом от 20 декабря 2006 г. № 14313-РМ/07⁷⁷ Минрегионразвития РФ указал на то, что поскольку Жилищный кодекс не устанавливает

⁷⁴ Цит. по ИБД «КонсультантПлюс».

⁷⁵ Цит. по ИБД «КонсультантПлюс».

⁷⁶ Цит. по ИБД «КонсультантПлюс».

⁷⁷ Цит. по ИБД «КонсультантПлюс».

иное, имеющаяся техническая документация на многоквартирный дом должна передаваться безвозмездно.

* * *

Е.А. Максимкина отмечает, что в Жилищном кодексе «преобладают императивные нормы, однозначно определяющие порядок осуществления тех или иных действий, права и обязанности лиц, их осуществляющих», а «диспозитивные нормы встречаются достаточно редко»⁷⁸. Это еще раз подтверждает низкий уровень самостоятельности граждан в жилищной сфере и некоторое «недоверие» государства к самоопределению граждан в вопросах управления общим имуществом многоквартирного дома.

Одним из основных факторов, сдерживающих инициативу собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления домом, и одним из самых серьезных недостатков Жилищного кодекса является возложение бремени капитального ремонта на собственников помещения (см. ст. 39, п. 2 ст. 154, ст. 158 ЖК РФ и подп. «з» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»)⁷⁹.

По данным Федеральной антимонопольной службы капремонт требует более 55 % многоквартирных зданий в России и около 3 % жилого фонда страны находится в ветхом или аварийном состоянии⁸⁰. При этом в большинстве случаев проведение капремонта нецелесообразно, т. к. его стоимость сопоставима со стоимостью нового строительства. Для того чтобы накопить на капремонт многоквартирного дома с нуля, необходимо не менее 20 лет⁸¹. Государство не должно уstraняться от решения этой проблемы и обязано принимать участие в капитальном ремонте многоквартирных домов, которые были возведены до даты вступления в силу Жилищного кодекса РФ (до 1 марта 2005 г.).

Справедливо отмечается, что в сложившейся ситуации собственники приватизированных жилых помещений вправе свои требования к государству о проведении капремонта многоквартирного дома основывать на ст. 16 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации»⁸². Согласно этой статье приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с названным Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Но необходимо учесть, что с 1 марта 2010 г. действие этой статьи о приватизации будет отменено в силу подп. 1 п. 2 ст. 2 Федерального закона о введении в действие Жилищного кодекса. Опубликовано сообщение, что Минрегионразвития РФ готовит поправки в Жилищный кодекс о том, чтобы в процессе передачи жилья в собственность граждан проводить капремонт многоквартирного

⁷⁸ Максимкина Е.А. Изменение жилищных отношений в связи с принятием нового Жилищного кодекса // Право и политика. 2005. № 8 // ИБД «КонсультантПлюс».

⁷⁹ См.: Российская газета. 2006. № 184.

⁸⁰ Игорь Артемьев предлагает стимулировать рост числа ТСЖ // Официальный сайт Федеральной антимонопольной службы http://www.fas.gov.ru/article/a_196.shtml

⁸¹ См.: Галкин И. Дома продают вместе с жильцами // Российская бизнес-газета. 2006. № 548.

⁸² См.: Невинная И. В Жилищном кодексе нашли слабое место // Российская газета. 2006. № 4022.

дома⁸³. Думается, что обязанность проводить капремонт необходимо возложить на государственные и муниципальные органы (владельца жилищного фонда) не только при передаче жилья в собственность, но и в тех случаях, когда приватизация состоялась ранее и капремонт не проводился. Правительство Москвы в своем постановлении от 17 января 2006 г. № 9-ПП «Об организации управления многоквартирными домами в городе Москве»⁸⁴ продекларировало свое намерение разработать и установить порядок предоставления управляющим организациям, включая ТСЖ, ЖК, ЖСК и иные потребительские кооперативы, бюджетных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Можно сделать вывод о том, что «внедрение в жизнь» норм Жилищного кодекса об управлении многоквартирными домами потребует достаточного количества времени и сил, издания определенных нормативных актов и внесения изменений в действующее законодательство. По мнению О.Н. Диордиевой, к повсеместному введению норм ЖК РФ, «регулирующих общее имущество в многоквартирном доме и управление многоквартирным домом, общество не готово, и данные нормы должны быть отсрочены хотя бы на два года»⁸⁵.

В связи с этим необходимо согласиться с мнением А.Б. Рыжова о необходимости «массштабной государственной пропаганды норм Жилищного кодекса Российской Федерации об управлении многоквартирными домами»⁸⁶. Отмечается необходимость проведения активной просветительской и PR-кампании среди населения, направленной на создание положительного имиджа жилищно-коммунальной реформы и повышение грамотности населения в вопросах ЖКХ⁸⁷. Статьей 165 ЖК РФ предусмотрены меры по созданию органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами.

Итак, попробуем дать более полное и развернутое определение понятия «управление многоквартирным домом».

Управление многоквартирным домом – упорядоченная система мер по согласованному между собственниками помещений в многоквартирном доме владению, пользованию и распоряжению общим имуществом этого дома, направленная на 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;**
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме, и собственникам нежилых помещений дома.**

⁸³ См.: Невинная И. Казна поможет жильцам // Российская газета. 2006. № 4017.

⁸⁴ См. пункт 7.1 постановления Правительства Москвы от 17 января 2006 г. № 9-ПП «Об организации управления многоквартирными домами в городе Москве» // Вестник Мэра и Правительства Москвы. 2006. № 8.

⁸⁵ Диордиева О.Н. Новый Жилищный кодекс РФ // Нотариус. 2005. № 2 // ИБД «КонсультантПлюс».

⁸⁶ Рыжов А.Б. Внедрение норм ЖК РФ об управлении многоквартирными домами // Жилищное право. 2006. № 2 // ИБД «КонсультантПлюс».

⁸⁷ См.: Гайнутдинов Н. Квартира моя, а платит за нее пусть дядя // Российская газета. 2006. № 4085.

§ 2.3. Способы управления многоквартирным домом

Пунктом 1 ст. 161 ЖК РФ установлены следующие способы управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

В литературе высказано не бесспорное мнение о том, что установленное Жилищным кодексом многообразие способов управления направлено «на создание правовых условий для свободной конкуренции субъектов управления многоквартирными домами» и должно «стимулировать их заинтересованность в повышении качества обслуживания»⁸⁸.

Рассмотрим установленные способы управления подробнее.

2.3.1. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме

Согласно п. 1 ст. 164 ЖК РФ, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг содержания и (или) выполнения работ по ремонту общего имущества дома с лицами, занимающимися соответствующими видами деятельности, собственники помещений заключают на основании решений общего собрания указанных собственников.

Следовательно, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме принимает решение о непосредственном управлении этим домом в порядке, установленном ст. 44–48 ЖК РФ. Решение общего собрания о непосредственном управлении домом является основанием для заключения собственниками договоров, указанных в п. 1 ст. 164 ЖК РФ. Анализ ст. 164 ЖК РФ позволяет прийти к выводу о том, что на каждый вид работ или услуг по содержанию и (или) ремонту общего имущества дома (или их совокупность) с организацией-исполнителем заключается только один договор. Стороной таких договоров выступают все или большинство собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, все или большинство собственников должны будут подписаться под одним договором на стороне заказчика работ и (или) услуг. Под большинством собственников помещений в данном случае необходимо понимать собственников, доля которых в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома составляет более пятидесяти процентов.

Согласно п. 3 ст. 164 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может принять решение о том, чтобы интересы собственников в отношениях с третьими лицами представлял либо:

- один из собственников помещений в таком доме (действует без доверенности на основании решения общего собрания собственников);

- иное лицо, действующее на основании доверенности, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в таком доме. Под большинством собственников помещений в данном случае необходимо понимать собственников, чья доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома составляет более пятидесяти процентов.

⁸⁸ См.: Г.В. Бойцов, М.Н. Долгова. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. – М.: ГроссМедиа, 2006; пункт 3 Комментария к ст. 161 ЖК РФ // ИБД «КонсультантПлюс».

В пункте 1 ст. 164 ЖК РФ речь идет о так называемых ремонтно-эксплуатационных договорах (договоры об обслуживании внутридомовых инженерных систем, уборке, о вывозе мусора, эксплуатации лифтового оборудования и т. п.). Это договоры оказания услуг либо договоры подряда на выполнение определенных работ. Справедливо отмечено, что это не могут быть договоры об управлении с профессиональной управляющей организацией, т. к. для этого собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо избрать способ управления домом посредством привлечения управляющей организации ⁸⁹.

В свою очередь, п. 2 ст. 164 ЖК РФ регулируется порядок оформления договоров ресурсоснабжающих организаций – договоров холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления). Такие договоры при непосредственном управлении многоквартирным домом заключаются каждым собственником помещений от своего имени. Как справедливо указывает С.Л. Филимонов, применение данного способа управления многоквартирным домом влечет за собой следующее:

увеличение накладных расходов ресурсоснабжающих организаций в связи с увеличением числа абонентов (потребителей), что может повлечь изменение тарифов;

каждый собственник несет отдельную (персональную) ответственность по договорам, заключенным с ресурсоснабжающими организациями, и потому такие организации не вправе прекращать поставку ресурсов на весь дом в целом в связи с их неоплатой, а вправе применять такую санкцию только в отношении конкретного абонента-неплательщика ⁹⁰.

В данном случае непонятно, о снабжении каких помещений ресурсами идет речь? Норма помещена в раздел Жилищного кодекса, посвященный управлению многоквартирным домом, т. е. управлению, в первую очередь, общим имуществом дома. Внесение коммунальных платежей по помещениям, находящимся в собственности, также осуществляется каждым собственником индивидуально. Так, согласно п. 8 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, непосредственно управляющие таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. Поэтому необходимо понимать, что норма п. 2 ст. 164 ЖК РФ относится к заключению договоров о снабжении ресурсами общего имущества многоквартирного дома. Таким образом, не исключено, что ресурсоснабжающие организации столкнутся с определенными трудностями. Например:

ресурсоснабжающая организация должна располагать информацией о доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество дома, чтобы в договорах определять долю каждого собственника в оплате потребленных в интересах общего имущества ресурсов. Целесообразно, чтобы это сделали сами собственники помещений в многоквартирном доме и вписали данные о долях в протокол общего собрания собственников;

как должна поступать ресурсоснабжающая организация, если не все собственники помещений заключат с ней договоры о поставке ресурсов для общего имущества многоквартирного дома?

Представляется, что целесообразно установить, что договор о поставке ресурсов для общего имущества многоквартирного дома заключается между ресурсоснабжающей организацией и организацией, выбранной собственниками для обслуживания внутридомовых инженерных систем. Указанные эксплуатирующие инженерные системы дома, организации

⁸⁹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005. Пункт 3 Комментария к ст. 164 ЖК РФ // ИБД «КонсультантПлюс».

⁹⁰ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)/ под общ. ред. В.М.Жуйкова. М.: Юридическая фирма «КОНТРАКТ», 2006; п. 1 Комментария к ст.164 ЖК РФ // Цит по: ИБД «КонсультантПлюс».

производили бы учет потребленных для обслуживания общего имущества ресурсов и взимали бы плату за них с собственников.

В силу ст. 426 ГК РФ все договоры, указанные в п. 2 ст. 164 ЖК РФ, являются публичными, и ресурсоснабжающая организация обязана заключить договор с каждым, кто к ней обратится. Согласно п. 3 ст. 426 и п. 4 ст. 445 ГК РФ при уклонении ресурсоснабжающей организации от заключения такого договора заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В соответствии с п. 4 ст. 426 ГК РФ и п. 1 ст. 157 ЖК РФ Правительство РФ постановлением от 23 мая 2006 г. № 307 утвердило Правила предоставления гражданам коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями⁹¹. Согласно п. 5 указанных Правил обязательства по предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества возникают у ресурсоснабжающей организации перед всеми потребителями.

Необходимо отметить, что отсутствие строгого координирующего начала при данном способе управления (общее собрание часто собирать затруднительно) может привести к проблемам с полной оплатой работ (услуг) эксплуатирующих организаций и ресурсов, поставляемых для общего имущества многоквартирного дома. Процедура взыскания задолженности будет весьма затруднительной. Например, с эксплуатирующей организацией заключается один договор всеми или большинством собственников помещений в многоквартирном доме. Кому именно эксплуатирующая организация должна предъявлять требование оплатить работы (услуги)? Вероятно, в данном случае согласно п. 1 ст. 322 ГК РФ имеет место солидарная обязанность (ответственность) ввиду неделимости предмета обязательства: эксплуатация общего имущества многоквартирного дома, которое является неделимым в силу подп. 1 п. 4 ст. 37 ЖК РФ. Следовательно, эксплуатирующая организация вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, причем как полностью, так и в части долга (п. 1 ст. 322 ГК РФ). При этом целесообразно предъявлять требования лишь к тем собственникам помещений, которые подписали договор с этой организацией (п. 1 ст. 164 ЖК РФ). В дальнейшем собственник помещения в многоквартирном доме, исполнивший солидарную обязанность, приобретает право регрессного требования к остальным должникам-собственникам за вычетом доли, падающей на него (подп. 2 п. 2 ст. 325 ГК РФ). Только в отличие от общего правила, установленного подп. 2 п. 2 ст. 325 ГК РФ, исполнивший солидарную обязанность собственник приобретает право регрессного требования к остальным должникам не в равных долях, а в долях, соответствующих их доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома (ст. 37 ЖК РФ).

Сложнее будет взыскивать задолженность ресурсоснабжающим организациям. В такой ситуации наиболее эффективными методами будут приостановка или ограничение предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном разд. X Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307). Такие меры будут стимулировать собственников помещений в многоквартирном доме самостоятельно урегулировать все вопросы с неплательщиками путем общественного воздействия на них.

Систематическое толкование норм Жилищного кодекса о непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме позволяет сделать следующие выводы:

⁹¹ См. постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2501.

управление многоквартирным домом и согласование воли собственников при непосредственном управлении осуществляется на общем собрании собственников помещений в этом доме;

при этом реализация принятого решения о непосредственном управлении многоквартирным домом носит индивидуально-коллективный характер – эксплуатационные договоры подписываются собственниками коллективно (один договор подписывается всеми собственниками на стороне заказчика), а ресурсоснабжающие договоры подписываются каждым собственником отдельно.

Отмеченные сложности в реализации непосредственного способа управления многоквартирным домом, видимо, делают такой способ управления не очень привлекательным и для самих собственников, и для предоставляющих работы (услуги) и ресурсы организаций. По-видимому, такой способ управления будет использоваться не часто. Исключения будут иметь место в тех случаях, когда в многоквартирном доме найдется активный, юридически и экономически грамотный и обладающий достаточным количеством свободного времени собственник (или собственники), который возьмет на себя бремя реализации непосредственного способа управления многоквартирным домом. Для получения полномочий таким собственником необходимо лишь указать в протоколе решения общего собрания собственников о выборе непосредственного способа управления домом на то, что этот собственник правомочен представлять других собственников в отношениях с третьими лицами. Не в каждом доме найдутся такие собственники. В связи с этим собственникам помещений в многоквартирном доме было бы целесообразно избрать такой способ, как управление управляющей организацией. Профессиональные управляющие организации в большей степени могут способствовать защите интересов собственников во взаимоотношениях с эксплуатационными и энергоснабжающими организациями.

2.3.2. Управление многоквартирным домом жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

Управлять многоквартирным домом может жилищный или иной специализированный потребительский кооператив.

Можно выделить следующие виды жилищных и иных специализированных потребительских кооперативов:

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

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

потребительский кооператив, созданный в порядке, установленном действующим законодательством (ст. 116 ГК РФ), в целях управления многоквартирным домом.

Жилищным или жилищно-строительным кооперативом (далее – жилищный кооператив) признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме (п. 1 ст. 110 ЖК РФ).

Жилищный кооператив создается для приобретения за счет средств членов кооператива готового жилья, реконструкции и последующего содержания (управления) многоквартирного дома (п. 2 ст. 110 ЖК РФ). Тогда как жилищно-строительный кооператив создается с целью строительства за счет средств членов кооператива нового жилья, реконструкции и последующего содержания (управления) многоквартирного дома (п. 3 ст. 110 ЖК РФ).

Деятельность жилищных кооперативов регулируется разделом V Жилищного кодекса.

Поскольку первичной целью создания жилищных кооперативов является удовлетворение потребности членов кооператива в жилье, то и создаваться такие кооперативы должны

до приобретения жилья в интересах членов кооператива. И уже затем проводится прием в члены кооператива иных лиц, пожелавших вступить в него (ст. 111 ЖК РФ).

Жилищный кооператив создается по решению его учредителей, принимаемому на общем собрании этих учредителей (п. 2 ст. 112 ЖК РФ). Число членов кооператива должно быть не менее пяти и не должно превышать количества жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме (п. 1 ст. 112 ЖК РФ). Указанная норма Жилищного кодекса страдает характерным для Кодекса недостатком – в ней не учтено наличие в многоквартирных домах нежилых помещений. Поэтому число членов жилищного кооператива не должно превышать количества жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, которые находятся или будут после полной выплаты паевого взноса находиться в частной собственности членов кооператива.

Учредителями, так же как и впоследствии членами кооператива, могут быть физические лица, достигшие шестнадцати лет (п. 1 ст. 111 ЖК РФ).

В собрании учредителей жилищного кооператива вправе участвовать лица, желающие организовать жилищный кооператив.

Согласно п. 4 ст. 112 ЖК РФ решение собрания учредителей об организации жилищного кооператива и об утверждении его устава считается принятым при условии, если за это решение проголосовали лица, желающие вступить в жилищный кооператив (учредители). Следовательно, решение об организации жилищного кооператива должно быть принято стольким числом членов, которое минимально и максимально допустимо, как следует из п. 1 ст. 112 ЖК РФ. Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива (п. 5 ст. 112 ЖК РФ). Лица, голосовавшие против организации жилищного кооператива, не становятся членами кооператива, но могут быть в него приняты позже в обычном порядке (ст. 121 ЖК РФ). Решение собрания учредителей жилищного кооператива оформляется протоколом (п. 6 ст. 112 ЖК РФ).

Согласно ст. 114 ЖК РФ, государственная регистрация жилищного кооператива осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»⁹² (далее – Федеральный закон от 8 августа № 129-ФЗ).

Согласно ст. 115 ЖК РФ органами управления жилищного кооператива являются:

общее собрание членов жилищного кооператива;

конференция, если число участников общего собрания членов жилищного кооператива более пятидесяти и наличие такого органа управления предусмотрено уставом жилищного кооператива;

правление жилищного кооператива и председатель правления жилищного кооператива.

Общее собрание жилищного кооператива и в установленных случаях конференция – высшие органы управления кооперативом (ст. 116 ЖК РФ), решения которых, принятые в установленном порядке, являются обязательными для всех членов кооператива (п. 2 ст. 117 ЖК РФ). Компетенция общего собрания (конференции) членов жилищного кооператива определяется уставом кооператива в соответствии с Жилищным кодексом (п. 2 ст. 116 ЖК РФ). Жилищный кодекс не дает рекомендаций по определению вопросов, которые могут или должны быть отнесены к компетенции общего собрания. Такой подход нельзя признать правильным, т. к. это может затруднить утверждение уставом и привести к конфликту между учредителями при решении вопроса о компетенции общего собрания. Однозначно можно сказать, что в соответствии с нормами Жилищного кодекса к компетенции

⁹² СЗ РФ. 2001. № 33 (ч. 1). Ст. 3431.

общего собрания членов жилищного кооператива должно быть отнесено решение следующих вопросов:

внесение изменений и/или дополнений в устав кооператива (т. к. именно к компетенции общего собрания относится утверждение устава – п. 4 ст. 112 ЖК РФ);

избрание правления жилищного кооператива (п. 1 ст. 118 ЖК РФ);

избрание ревизионной комиссии (ревизора) жилищного кооператива (п. 1 ст. 120 ЖК РФ);

утверждение заявлений о приеме в члены жилищного кооператива (п. 2 ст. 121 ЖК РФ) и исключение из числа членов кооператива (п. 3 ст. 130 ЖК РФ);

установление условий и порядка внесения паевого взноса (т. к. условия и порядок должны быть определены уставом, который утверждается собранием, – п. 1 ст. 125 ЖК РФ);

решение вопроса о преобразовании жилищного кооператива (ст. 122 ЖК РФ);

решение вопроса о ликвидации жилищного кооператива (ст. 123 ЖК РФ и п. 2 ст. 61 ГК РФ).

Управляет текущей деятельностью жилищного кооператива согласно ст. 118 ЖК РФ правление, избираемое общим собранием членов кооператива. Правление выбирает из своего состава председателя кооператива.

Для контроля финансово-хозяйственной деятельности жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией) избирается ревизионная комиссия (ревизор) жилищного кооператива (ст. 120 ЖК РФ).

П.В. Крашенинников указывает, что в отличие от товарищества собственников жилья жилищный кооператив «выступает в качестве собственника как жилых помещений, так и объектов общего пользования»⁹³. Данное утверждение верно лишь до того момента, пока члены кооператива не выплатят весь свой пай. Согласно п. 1 ст. 129 ЖК РФ, член жилищного кооператива после полной выплаты паевого взноса приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме. Действие этой нормы относится и к нежилым помещениям в многоквартирном доме. Как только хотя бы один член жилищного кооператива полностью внесет паевой взнос, на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе начинает распространяться действие гл. 6 Жилищного кодекса «Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание таких собственников». Это означает, что с этого момента общее имущество многоквартирного дома принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме (п. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Управление общим имуществом многоквартирного дома жилищный кооператив осуществляет через свои органы. Для этого жилищный кооператив заключает:

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.).

Жилищный кооператив как сторона вышеуказанных договоров несет ответственность перед контрагентами за своевременную оплату выполненных работ (услуг) и поставленных ресурсов. Члены же жилищного кооператива должны, помимо паевых и вступительных взносов, делать взносы на содержание общего имущества многоквартирного дома. Если в процессе строительства многоквартирного дома такие взносы еще не слишком актуальны

⁹³ Крашенинников П.В. Жилищное право. Изд. 4-е, перераб. и доп. с учетом нового Жилищного кодекса РФ. М.: Статут, 2005. § 1 гл. 11 // ИБД «КонсультантПлюс».

(дом строится за счет паевых взносов), то после ввода дома в эксплуатацию без таких взносов не обойтись. В связи с этим целесообразно включить в устав жилищного кооператива положение о выплате членами кооператива взносов на содержание общего имущества многоквартирного дома. Наличие такого положения в уставе жилищного кооператива:

будет соответствовать одной из целей, для которых создаются такие кооперативы, – управлению многоквартирным домом;

совершенно обоснованно, т. к. после полной выплаты паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива (а со временем полную выплату паевого взноса должны произвести все члены кооператива) отношения членов кооператива по содержанию общего имущества многоквартирного дома регулируются ст. 39 ЖК РФ.

После того как все члены жилищного кооператива выплатят паевые взносы и оформят свое право собственности на помещения в многоквартирном доме, сохранение кооператива в существующем виде представляется нецелесообразным. Основная цель жилищного кооператива достигнута – удовлетворена потребность членов кооператива в жилых и нежилых помещениях, а далее необходимо лишь организованно управлять многоквартирным домом. Следовательно, собственники помещений в многоквартирном доме, управляемом кооперативом, могут принять решение об изменении способа управления домом. Так как члены кооператива «приучены и привыкли» согласовывать свою волю через создание и участие в управлении юридическим лицом, законодатель логично предусмотрел для жилищных кооперативов лишь один способ реорганизации. Согласно ст. 122 ЖК РФ жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья. Тем более, как будет показано ниже, управление многоквартирным домом посредством создания товарищества собственников жилья более подробно регламентировано (большая часть норм имеет императивный характер), что призвано в большей степени защищать интересы собственников помещений в многоквартирном доме и будет способствовать сведению к минимуму количества конфликтов, связанных с управлением.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.

Примечания

1.

См. статью 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» // СЗ РФ. 1998. № 22. Ст. 2331; Указ Президента РФ от 30 сентября 1997 г. № 1062 «О совершенствовании порядка обеспечения жильем военнослужащих и некоторых категорий других граждан» // СЗ РФ. 1997. № 40. Ст. 4582; Указ Президента РФ от 28 июня 1999 г. № 825 «Вопросы обеспечения жильем увольняемых со службы сотрудников органов внутренних дел Российской Федерации, Государственной противопожарной службы, Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации, а также граждан, уволенных со службы из указанных органов, службы и учреждений» // СЗ РФ. 1999. № 27. Ст. 3307.

2.

См. пункт 2 ст. 14 Закона РФ от 15 мая 1991 г. № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 21. Ст. 699; Ст. 2–7 Федерального закона от 26 ноября 1998 г. № 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» // СЗ РФ. 1998. № 48. Ст. 5850; постановление Правительства РФ от 29 декабря 2004 г. № 866 «О порядке обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на Производственном объединении «Маяк», и приравненных к ним лиц» // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 2). Ст. 111.