

ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМИ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

А.А. Миташова, студент

Кубанский государственный аграрный университет им. И.Т. Трубилина
(Россия, г. Краснодар)

DOI:10.24412/2500-1000-2022-5-3-144-147

***Аннотация.** В данной работе рассматривается правовая сущность одного из способов управления многоквартирными домами – непосредственное управление собственниками жилых помещений многоквартирным домом. В настоящей работе автор анализирует понятие «управление многоквартирным домом», выявляется проблема отсутствия легального закрепления указанного понятия. Автор предлагает собственную интерпретацию термина «управление многоквартирным домом». Рассматриваются основные черты, характеризующие способ управления многоквартирным домом непосредственно собственниками жилых помещений. В данной работе также поднимаются положительные и негативные аспекты непосредственного управления собственниками помещений многоквартирного дома. Предлагаются дальнейшие пути решения обозначенных проблем.*

***Ключевые слова:** право на жилище, многоквартирный дом, жилищные правоотношения, управление многоквартирным домом, непосредственное управление собственниками.*

Конституционное право граждан на жилище – это достаточно небольшая и емкая категория, которая включает в себя составной элемент правового статуса граждан РФ, конституционное право и соответствующий государственно-правовой институт [1]. Граждане, имеющие в собственности или на ином вещном праве жилое помещения наделяются триадой правомочий в отношении данного имущества, а именно владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением. Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ), как основополагающий акт в жилищной сфере, закрепляет, что собственники жилых и нежилых помещений могут осуществлять управление многоквартирным домом при минимальном участии государственных органов.

Так, статья 161 ЖК РФ указывает, что собственники помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) обязаны избрать определенный способ управления домом [2]. Также данная норма закрепляет и сами способы управления МКД, такие как непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья (далее – ТСЖ) либо жилищным ко-

оперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией [3].

Одной из основных проблем данной сфере является отсутствие емкого и четкого термина, закрепляющего на законодательном уровне понятие «управление многоквартирными домами». Данное определение находит свое непосредственное отражение только в доктрине, в связи с чем правомерным, на наш взгляд, является рассмотреть некоторые позиции научных деятелей, раскрывающих данный термин в своих научных трудах, и путем непосредственного анализа высказанных точек зрения – сформировать свое видение на этот счет.

Итак, анализируя данный термин, ряд авторов полагает ЖК РФ достаточно узко интерпретирует термин «управление многоквартирным домом». Так, по мнению Певницкого С.Г., Чефрановой Е.А., содержание термина «управление» в ЖК РФ сводится к регулированию работ и услуг по ремонту и содержанию дома, а также коммунальных услуг [4].

Как определенный вид деятельности понимает «управление» Тарасова Е.А., до-

стоверно полагающая, что управление МКД следует раскрывать непосредственно сквозь понятие деятельности и определение общих характеристик данной деятельности [5].

В свою очередь, Цахоев А.Н. считает, что управление МКД состоит из согласованной и упорядоченной системы действий, связанных с самостоятельным осуществлением прав и исполнением обязанностей собственниками помещений в МКД и (или) лицами, привлеченными ими, и направлены такая совокупность действий на достижение целей, указанных в части 1 статьи 161 ЖК РФ [6].

Проанализировав данные подходы к понятию «управление МКД», на наш взгляд, необходимо в жилищном законодательстве выработать и отразить, собственно, понятие «управление многоквартирными домами». Представляется целесообразным дополнить часть 1 статьи 161 ЖК РФ и закрепить данный термин в следующей редакции:

«Управление многоквартирными домами состоит из согласованной непосредственно собственниками жилых помещений в многоквартирном доме деятельности и (или) иных лиц, привлеченных такими собственниками, направленной на достижение определенных целей, а именно обеспечить безопасные и благоприятные условия для проживания граждан в жилом помещении многоквартирного дома, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решить возникающие в ходе проживания и эксплуатации многоквартирного дома вопросы пользования общим имуществом, а также решить вопросы, связанные с предоставлением коммунальных услуг гражданам, проживающим в жилых помещениях многоквартирного дома».

На наш взгляд, обозначенное выше понятие в полной мере отражает правовую сущность термина «управление МКД» и сложившуюся в настоящий момент правоприменительную деятельность.

Говоря непосредственно о способах управления МКД следует отметить, что в настоящий момент жилищное законодательство предоставляет гражданам, про-

живающим в данном жилище, диспозитивность действий, касающийся непосредственно выбора способа управления. Таким образом, собственники помещений в МКД правомочны как в выборе способа управления МКД, так и в смене выбранного способа в необходимых случаях (например, если возникла необходимость сменить управляющую организацию, или обратиться с иском в суд на решение, принятое общим собранием собственников жилых помещений в МКД относительно способа управления жилищем, если оно идет в разрез с положениями, установленными ЖК РФ). Выбор определенного в ЖК РФ способа управления МКД осуществляется, как правило, на общем собрании собственников жилых помещений, при этом решение, принятое на данном собрании, имеет обязательную силу для всех жильцов.

Как было выяснено ранее, жилищное законодательство выделяет три способа управления МКД. Следует отметить, что данные способы управления многоквартирным домом, сочетают в себе как положительные аспекты, так и негативные.

Рассмотрим один из способов управления – непосредственное управление МКД собственниками. К безусловному плюсу данного способа управления следует отнести тот факт, что обладатели жилых помещений на праве собственности в МКД заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями самостоятельно и от своего имени, что позволяет собственникам нести ответственность только в пределах своей задолженности по счетам, а не отвечать за долги по оплате жилищно-коммунальных услуг управляющей организацией. Не смотря на данный положительный момент, непосредственное управление собственниками помещений в МКД в настоящий момент не имеет четкой правовой регламентации и содержит в себе достаточно большое количество законодательных пробелов.

Характеризуя обозначенный способ управления следует отметить его специфику. Так, непосредственное управление МКД может осуществляться собственниками лично, так и с помощью привлечен-

ных для ряда целей подрядных организаций, в роли которых может выступать, кстати, и управляющая компания. Указанный способ регламентируется статьями 161, 164 ЖК РФ и предполагает организацию самоуправления любыми процедурами (общее собрание, поквартирный письменный опрос жильцов, выборы старшего по подъезду и подобное) в любых договорных формах, создаваемых самими жильцами с целью достижения задач управления МКД [7].

При этом, следует отметить, что если в доме количество квартир превышает двенадцать, то на собственников жилых помещений автоматически возлагается обязанность привлечь для управления подобную организацию, и соответственно, заключить с ней договор подряда на осуществление работ или услуг, а не договор управления. Представляется, что данное положение содержит в себе по большей части негативный аспект, поскольку договор подряда относится к числу гражданско-правовых договоров, и регламентируется рамками гражданского законодательства, а не жилищного. Соответственно, в случае возникновения ситуации, когда собственники жилого помещения элементарно забудут включить определенное положение в указанный договор, то в данном случае жильцам весьма затруднительно будет разрешить возникший спор с помощью, например, Государственной жилищной инспекции.

Кроме того, немало трудностей может возникнуть непосредственно при заключении самого договора подряда с подобной организацией. Так, например, собственникам жилых помещений в МКД придется тщательным образом предусмотреть все те услуги и работы, которые данные субъекты намереваются получить от подрядной организации. При этом подрядная организация не отвечает за качество коммунальных услуг, поскольку в ее полномочия входит всего лишь содержание инженерных сетей. Более того, подобный договор должен быть заключен и подписан как минимум половиной собственников жилых помещений, соответственно, если указанное количество жильцов не подпишет до-

говор, то и исполнять его подрядная организация не будет.

Следует так же отметить, что законодательством не определены существенные условия договора на обслуживание общего имущества, что в свою очередь может позволить подобным организациям включать в условия договора только свои собственные интересующие положения, а не затрагивать интересы жителей дома. Более того, законодательно не урегулированы вопросы, касающиеся непосредственно вопросов контроля со стороны жителей дома за обслуживанием общего имущества. Не урегулированы и вопросы, затрагивающие периодичность и форму отчета подрядной организации перед собственниками МКД.

В связи с чем, правомерным, на наш взгляд, является внести дополнения в жилищное законодательство путем более тщательной и детальной проработки такого способа управления МКД, как непосредственное управление собственниками помещений в МКД. Целесообразным, на наш взгляд, было бы разработать типовой договор с подрядной организацией на осуществление необходимых для управления работ и (или) услуг, отразить в нем необходимые существенные условия, регламентировать перечень прав и обязанностей сторон, обязательно предусмотреть стоимость услуг и разумные сроки для их исполнения, определить источники и порядок финансирования содержания МКД. Данная договорная конструкция благоприятно отразится на жилищных отношениях, возникающих между собственниками помещений в МКД и подрядными организациями.

Должного внимания в области непосредственного управления МКД занимает проблема, касающаяся капитального ремонта МКД. Владельцы МКД, остановившие свой выбор на данном способе управления, как правило, не правомочны на получение финансовой помощи в проведении капитального ремонта, поскольку, в соответствии с законодательством, только МКД, выбравшие способом управления управление ТСЖ, жилищным кооперативом или специализированным потребительским кооперативом, вправе участво-

вать в проведении капитального ремонта с привлечением не собственных средств, а посредством получения дополнительной финансовой помощи.

Подводя итог, следует отметить, что такой способ управления, как непосредственное управление МКД собственниками помещений, содержит в себе как положительные, так и отрицательные аспекты, у собственников помещений МКД возни-

кают обязанности и дополнительная ответственность по выполнению обязательств по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Эффективное управление требует разумного финансового распределения ресурсов на содержание общего имущества и содержание МКД, а также правовую и профессиональную подготовку собственников.

Библиографический список

1. Атоян Л.В., Масленникова Л.В. К вопросу о понятии, сущности и содержании конституционного права граждан Российской Федерации на жилище / Л.В. Атоян, Л.В. Масленникова // Эпомен. – 2019. – №27. – С. 42-49.
2. Масленникова Л.В. Способы управления многоквартирным домом / Л.В. Масленникова, В.В. Шипилова // Молодой ученый. – 2019. – №27 (265). – С. 115-117.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. – 2005. – № 1.
4. Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. – М., 2006. – 541 с.
5. Тарасова Е.А. Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ // Жилищное право. – 2011. – №9. – С. 69-95.
6. Цахоев А.Н. Об определении понятия «Управление многоквартирными домами» // Проблемы экономики и юридической практики. – 2012. – №2. – С. 19-21.
7. Короткова О.И. Особенности правоотношений, складывающихся между органами муниципальной власти и собственниками жилья при управлении многоквартирным жилым домом // Приоритетные научные направления: от теории к практике. – 2014. – №12. – С. 222-230.

PROBLEMS ARISING IN THE IMPLEMENTATION OF DIRECT MANAGEMENT BY THE OWNERS OF AN APARTMENT BUILDING

A.A.Mitashova, *Student*

**Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin
(Russia, Krasnodar)**

Abstract. *This paper examines the legal essence of one of the ways of managing apartment buildings – direct management by the owners of residential premises of an apartment building. In this paper, the author analyzes the concept of "management of an apartment building", reveals the problem of the lack of legal consolidation of this concept. The author offers his own interpretation of the term "management of an apartment building". The main features characterizing the method of managing an apartment building directly by the owners of residential premises are considered. This paper also raises the positive and negative aspects of the direct management of the owners of the premises of an apartment building. Further ways of solving the identified problems are proposed.*

Keywords: *the right to housing; apartment house; housing relations; management of an apartment building; direct management of the owners.*