



**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

Деловая библиотека

Сергей Лушкин

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

«Юстицинформ»

2007

Лушкин С. А.

Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья / С. А. Лушкин — «Юстицинформ», 2007 — (Деловая библиотека)

ISBN 978-5-7205-0818-0

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.

ISBN 978-5-7205-0818-0

© Лушкин С. А., 2007

© Юстицинформ, 2007

Содержание

Введение	5
Глава 1. Новый Жилищный Кодекс Российской Федерации и право на жилище	7
Глава 2. Управление многоквартирным домом	16
§ 2.1. Выбор способа управления многоквартирным домом	16
Конец ознакомительного фрагмента.	22

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.

Предпринятое авторами краткое рассмотрение способов обеспечения государством реализации гражданами права на жилище в свете принятия нового Жилищного кодекса, позво-

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 целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы» // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 694.

ляет 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 закону

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».

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

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.

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 помещениях, жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма²⁶.

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

²³ СЗ РФ. 2006. № 25. Ст. 2736.

²⁴ Цит. по ИБД «КонсультантПлюс».

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

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

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-ПП²⁸.

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 Москвы²⁹, 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. Указанным 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 лиц³¹;

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.

³¹ См. там же.

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 ³⁴;

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 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 жительства ³⁹. Так, например, согласно распоряжению Премьера Правительства Москвы от 12 ноября 1996 г. № 1087-РП было дано указание рассмотреть и решить вопросы улучшения жилищных условий чемпионам и призерам

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.

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.

XXVI летних Олимпийских игр и их тренерам путем предоставления муниципального жилья и площади в строящихся ЖСК на льготных условиях ⁴⁰.

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 населения ⁴¹.

Конституционный Суд РФ своим Постановлением от 15 июня 2006 г. № 6-П ⁴² 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 приватизацией жилья и многомесячные очереди на сдачу приватизационных документов ⁴⁷. Не исключено, что срок приватизации жилья будет продлен еще раз. Так, заместитель руководителя Главного управления Федераль-

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 «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 срок // Российская газета. 2006. № 3990.

ной регистрационной палаты г. Москвы В. Суздаль отметил, что при существующих темпах приватизации эта процедура растянется на 10 лет ⁴⁸.

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.

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);

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;

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».

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 помещений ⁵³.

Множественность субъектов права собственности на одно и то же общее имущество многоквартирного дома предполагает необходимость согласования их воли ⁵⁴. 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 дома ⁵⁵. 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 полномочиям 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 собственникам 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

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».

(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 бессрчным 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 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 орга-

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».

ном 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 представят в этом случае собственникам возможность реализовать выбранный самостоятельно способ управления. Но и собственники своими активными действиями должны 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:

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.

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 доме ⁶⁴

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

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.