Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Управление и право»
Направление подготовки «Юриспруденция»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой,
к.ю.н., доцент
_____ Н.Г.Деменкова
«____»_____2019 г.

Правовые проблемы, связанные с управлением многоквартирным домом

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 40.03.01. 2019. 616. ВКР

Руководитель, заведующий кафедрой СГ и ПД
д.ю.н., профессор
_____ С.Г.Соловьев
«_____»_____ 2019 г.

Автор работы
студент группы ДО–526
_____ А.В. Монина
«_____»_____ 2019 г.

Нормоконтролер
д.ю.н., доцент
_____ Д.Б.Абушенко
«_____»_____ 2019 г.

Миасс 2019

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Управление и право»
Направление подготовки «Юриспруденция»

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой,
_____ Н.Г.Деменкова
«_____»_____2018 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студента

Мониной Анастасии Владимировны

группа ДО-526

1. Тема работы: «Правовые проблемы, связанные с управлением многоквартирным домом», утверждена приказом по университету от «25» декабря 2018 г. № 2361.

2. Срок сдачи студентом законченной работы «06» февраля 2019 г.

3. Исходные данные к работе: научная, учебная и методическая литература по жилищному праву, материалы правоприменительной практики, жилищное и гражданское законодательство Российской Федерации.

4. Перечень вопросов, подлежащих разработке:

1) исследовать историю становления и развития института управления многоквартирным домом;

2) изучить теоретико-правовые аспекты управления многоквартирным домом;

3) выявить правовые проблемы, связанные с проведением общих собраний собственников помещений;

4) выявить правовые проблемы, связанные с расторжением договора управления многоквартирным домом.

5. Дата выдачи задания «15» октября 2018 г.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

Наименование разделов (глав, параграфов) выпускной квалификационной работы	Срок выполнения разделов работы	Отметка руководителя о выполнении (дата, подпись)
ГЛАВА 1 ИСТОРИКО - ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ РАБОТНИКОВ К ДИСЦИПЛИНАРНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ § 1.1 История становления и развития института управления многоквартирным домом § 1.2 Управление многоквартирным домом: теоретико-правовые аспекты	15.11.2018 г.	
ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ § 2.1 Правовые проблемы, связанные с проведением общих собраний собственников § 2.2 Правовые проблемы, связанные с расторжением договора управления многоквартирным домом	20.12.2018 г.	
Введение. Заключение	24.01.2019 г.	

Руководитель работы_____/С.Г. Соловьев/

Студент _____ /А.В. Монина/

АННОТАЦИЯ

Монина А.В. Правовые проблемы, связанные с управлением многоквартирным домом – Миасс: ЮУрГУ, ДО-526, 2019. – 98 с., библиогр. список – 169 наим.

Выпускная квалификационная работа содержит исследование вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом. В представленной работе исследованы: история становления и развития института управления многоквартирным домом; теоретико-правовые аспекты управления многоквартирным домом; правовые проблемы, связанные с проведением общих собраний собственников; правовые проблемы, связанные с расторжением договора управления многоквартирным домом.

В работе показана актуальность выбранной темы, которая заключается в том, что тема сама по себе интересна, она в настоящее время исследуется известными учеными в области юриспруденции. Доказательством этого служит перечень использованных в работе научных статей по данной тематике. В то же время, институт управления многоквартирными домами не достаточно полно урегулирован, что подтверждается приведенными в работе примерами судебной практики.

Работа структурирована. Она состоит из: введения, двух глав, включающих в себя четыре параграфа, заключения и библиографического списка.

В выпускной квалификационной работе поставлены цели, для достижения которых определены соответствующие задачи. Основной целью работы является выявление правовых проблем, связанных с регулированием

института управления многоквартирными домами и определением путей их разрешения.

Выполненная работа отличается новизной, поскольку выявленные в ней правовые пробелы исследованы комплексно. Результатом представленного исследования является формулирование предложений в действующее жилищное законодательство с целью его совершенствования.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ……...……7

ГЛАВА 1 ИСТОРИКО- ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИНСТИТУТА УПРАЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

§ 1.1 История становления и развития института управления многоквартирным домом……..10

§ 1.2 Управление многоквартирным домом: теоретико-правовые аспекты……...22

ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

§ 2.1 Правовые проблемы, связанные с проведением общих собраний собственников……39

§ 2.2 Правовые проблемы, связанные с расторжением договора управления многоквартирным домом……52

ЗАКЛЮЧЕНИЕ……...70

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК……79

ВВЕДЕНИЕ

Устранение правовых проблем в сфере организации обслуживания многоквартирных домов является необходимым условием создания эффективной системы управления многоквартирными домами, повышения качества жилищно- коммунальных услуг и снижения нагрузки в судебной системе государства.

В 2011 году были внесены существенные изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации. Поправки направлены на совершенствование управления многоквартирными домами. Однако приходится констатировать факт, что правовое регулирование управления многоквартирным домом в Жилищном кодексе Российской Федерации далеко не совершенно. В частности, проблемы имеются в определении правовой природы отдельных категорий и терминов, в порядке согласования воли сособственников и принятия общих решений, в определении размеров обязательных платежей и сборов, в процессе внедрения любого из предусмотренных способов управления многоквартирного дома, в порядке заключения, изменения и расторжения договоров управления и другие.

Все это свидетельствует о необходимости научной разработки проблем правового регулирования отношений по управлению многоквартирными домами.

С учетом же того, что подавляющее большинство людей проживают в многоквартирных домах, проблемы, рассматриваемые в работе, приобретают особую социальную значимость и, соответственно, обуславливают актуальность темы исследования.

Объект исследования - правоотношения, складывающиеся между различными субъектами при управлении многоквартирными домами.

Предметом исследования является система теоретических, нормативно-правовых и практических аспектов понятия управления многоквартирным домом и его правовой сущности, типичных правоотношений, в которые

вступают граждане и юридические лица в связи с управлением многоквартирным домом.

Целью работы является выявление правовых проблем, связанных с регулированием института управления многоквартирными домами и определением путей их разрешения.

Задачи исследования:

1) исследовать историю становления и развития института управления многоквартирным домом;
2) изучить теоретико-правовые аспекты управления многоквартирным домом;
3) выявить правовые проблемы, связанные с проведением общих собраний собственников помещений;
4) выявить правовые проблемы, связанные с расторжением договора управления многоквартирным домом.

Источниками работы послужили: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, иные нормативно-правовые акты, научная, учебная и методическая литература по жилищному праву, материалы правоприменительной практики. Теоретическую основу исследования составили труды авторов, посвященные рассматриваемой проблематике, таких как С.А. Атаманенко, С.А. Громадская, М.О. Денисова, А.Р. Иванов, С.В. Стрембелев, Ч.Д. Цыренжапов и других.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы исследования, а также специальные, такие как историко-правовой метод, метод сравнительного правоведения, формально-логический и другие.

Данная работа состоит из введения, двух глав, четырех параграфов, заключения и библиографического списка. В первой главе рассмотрены историко- теоретические аспекты института управления многоквартирным домом, во второй главе выявлены особенности управления многоквартирным домом, в заключении сформулированы предложения по совершенствованию действующего законодательства.

Научная новизна работы: в судебной практике допускается большое количество неточностей при рассмотрении дел, связанных с управлением многоквартирными домами. В нашей работе выявлены правовые пробелы, касающиеся понятийного аппарата, а также проблемы связанные с проведением общих собраний и расторжением договоров управления. Обнаруженные пробелы в законодательстве позволили сформулировать следующие выводы:

1. предложено установить ответственность по неисполнению обязательства по созданию советов многоквартирных домов;
2. предложено упростить процедуру уведомления собственников помещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
3. предложено упростить процедуру доведения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме до органа государственного жилищного надзора;
4. предложено устранить различные толкования закона, касающиеся расторжения договора управления собственниками помещений в одностороннем порядке;
5. предложено передавать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом при смене управляющей организации.

Практическая значимость работы: сформулированные нами выводы и предложения по вопросам усовершенствования действующего жилищного законодательства могут быть использованы в нормотворчестве.

ГЛАВА 1 ИСТОРИКО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИНСТИТУТА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

§ 1.1 История становления и развития института управления многоквартирным домом

Вопросам управления многоквартирными домами в России всегда уделялось особое внимание, в связи с тем, что такие дома являются одним из главных жизненных благ населения. Поскольку исторический анализ – важный инструмент исследования социальных явлений, целесообразно рассмотреть историю российского законодательства в рассматриваемой области (начиная с революции 1917 г.), которую можно условно разделить на шесть этапов.

Первый этап – с 1917 по 1927 г.

Передел собственности, в том числе в жилищной сфере, берущий начало с момента становления власти большевиков, в скором времени привел к абсолютному исчезновению собственников жилья как лиц, заинтересованных в его сохранности. Судя по всему, по этой причине в 1920 г. Народный комиссариат внутренних дел (далее НКВД РСФСР) обратился в Совет народных комиссаров (далее СНК РСФСР) с проблемой укрепить хозяйственную заинтересованность граждан в сохранении жилья и понизить вмешательство в эту деятельность местных Советов, а также предоставить жилые дома в самоуправление жильцам.

В 1921 г. были утверждены декреты СНК РСФСР «О демуниципализации (приватизации) жилых зданий»[1] и «О разгрузке коммунальных органов от непосредственной эксплуатации муниципализированного фонда и передаче домов коллективам жильцов»[2], это позволило немногой части населения снова приобрести права на жилье.

[1] Шейнис Д.И. Жилищное законодательство. Сборник декретов, инструкций и распоряжений с комментариями/ Д.И. Шейнис. М.: ГУКХ НКВД РСФСР,1926. С. 7.
[2] Там же. С. 9.

Дома были отданы коллективам жильцов во владение на договорной основе при условии проведения ремонта.

Принятие обозначенных декретов позволило решить следующие задачи:

- сузилось вмешательство органов государственной власти в деятельность, связанную с эксплуатацией жилых домов;
- одобрялась инициатива населения в вопросах самостоятельного управления домами;
- возобновлялся рынок профессиональных услуг, связанных с обслуживанием жилого фонда.

Наряду с этим проблема самостоятельного хозяйствования жильцов оставалась нерешенной. Для того чтобы отношения между собственниками земли, жилья и хозяйствующими субъектами были поставлены на законодательную основу, 10 августа 1922 года был принят декрет Всероссийского центрального исполнительного комитета (далее ВЦИК) и СНК РСФСР «О праве застройки». В данном декрете предусматривалось заключение договора о совместной деятельности между тремя вышеназванными субъектами.

Для поддержки гражданской инициативы населения 23 мая 1922 г. был принят декрет СНК РСФСР «О жилтовариществах»[3], на основании которого гражданам давалось право на продажу и покупку зданий и квартир, обмена и передачи их по наследству. Также было определено объединение граждан в жилищные товарищества, которые стали коллективными арендаторами муниципальной собственности, так как передавать многоквартирные здания в управление жильцам допускалось только на условиях аренды. Объединившись, граждане могли на собственные сбережения построить дом и в дальнейшем пользоваться им как застройщики: каменным домом – 60 лет, деревянным – 40 лет.

[3] Шейнис Д.И. Жилищное законодательство. Сборник декретов, инструкций и распоряжений с комментариями/ Д.И. Шейнис. М.: ГУКХ НКВД РСФСР,1926. С. 32.

19 августа 1924 года было принято Постановление ВЦИК и СНК СССР «О жилищной кооперации», на основании с которым деятельность жилищных товариществ могла осуществляться в следующих трех формах:

1) жилищно-арендные кооперативные товарищества (далее ЖАКТ), создаваемые для использования муниципализированных домовладений, предоставленных в наем органами местного хозяйства. Их членами могли быть все постоянно проживающие в данном домовладении граждане, пользующиеся избирательными правами согласно конституциям соответствующих союзных республик (утрата избирательных прав или прекращение проживания в домовладении влекла за собой выбытие из состава товарищества);

2) рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества (далее РЖСКТ), которые создавались из рабочих и служащих государственных предприятий и учреждений для удовлетворения их потребностей в жилье путем возведения новых, восстановления разрушенных или достройки незаконченных жилых зданий. Кроме рабочих, членами РЖСКТ могли быть инвалиды войны, инвалиды труда из рабочих и служащих государственных учреждений и предприятий;

3) общегражданские жилищно- строительные кооперативные товарищества (далее ОЖСКТ), создаваемые по инициативе других граждан безотносительно к роду деятельности. Их членами могли стать граждане, достигшие 18-летнего возраста и не лишенные по суду гражданских имущественных прав, в порядке, предусмотренном уголовными кодексами союзных республик, а также юридические лица в пределах предоставленных им прав.

При передаче домохозяйств в руки коллективов жильцов была возобновлена плата за жилищные и коммунальные услуги, отмененная во время «военного коммунизма». Этого, было не совсем достаточно для преодоления беспорядка в этом секторе экономики. Для того чтобы граждане осознанно взяли на себя бремя управления, необходимо было создать соответствующие условия. В частности, было упразднено административное выселение

жилищных товариществ из домов, дозволено самостоятельное уплотнение излишков площади, платное использование нежилых помещений и получение кредитов банка; членам товариществ было определено право на первоочередное получение доли в кооперативе, на сдачу свободных помещений в субаренду и т.д. Данные мероприятия в перспективе открывали возможность для последующего выкупа жилых зданий в собственность.

В 1923 г. была утверждена плата за въезд на территорию товарищества, предусмотрены обязательные платежи на его нужды и вступительный членский взнос. С 1924 г. допускалось сдавать нежилые помещения в субаренду, 20 % платы от которой передавалось в бюджет товарищества. В этот же время местные Советы стали взимать с товариществ годовой оценочный сбор в размере 1,4 % стоимости здания, арендную плату в процентах от их валового дохода, внедрили платеж по договору обязательного страхования имущества и обязали товарищества предоставлять до 10 % жилой площади на нужды Совета.

Перечисленные ограничения вовсе не делали жизнь товариществ легче; эти обязательства во многом не давали им возможности осуществлять свои непосредственные функции, поскольку средств на ремонтные работы и на предоставление качественных коммунальных услуг не оставалось.

Управление домовым хозяйством в условиях повсеместного дефицита стало очень сложным делом, в результате чего возникла необходимость в подготовке специальных кадров. Сначала управляющих жилыми домами обучали ассоциации ЖАКТ на паевых началах. Чему способствовали декреты СНК РСФСР «Об управлении домами» (1921 г.) и «О бездефицитности ведения домовых хозяйств на основе самоокупаемости» (1926 г.). В 1926 г. кооперативы преобразовались в союзы, в компетенцию которых, помимо решения организационных и нормативных задач, входили также мероприятия по подготовке профессиональных управляющих.

С целью закрепления функции управления за жилтовариществами, НКВД РСФСР выступил с предложением передать кооперативам права собственности на новые здания.

Второй этап – с 1927 по 1958 г.

В 1927 г. на XV съезде ВКП было принято решение о кардинальной смене политического курса с переходом на жесткое централизованное управление экономикой. Это означало, упразднение разработанных ранее программ в области жилищного хозяйства и ликвидацию соответствующих институтов:

- в 1927 г. расформировываются комитеты содействия жилищному рабочему строительству;

- в 1928 г. начинается компания по продвижению рабочих на инженерные и управленческие должности, которые раньше занимали специалисты в области коммунального хозяйства;

- в 1930 г. расторгаются договоры аренды недвижимости с частными лицами и организациями, в том числе с ЖАКТ;

- начиная с 1929 г. постепенно ликвидируются все органы коммунального хозяйства.

Жилищные товарищества перестали существовать к началу 1930-х гг. Далее настает очередь кооперативного жилищного строительства. Постановлением ЦИК СССР № 112 и СНК СССР № 1843 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17 октября 1937 г. было определено, что часть кооперативного жилья передается в государственный жилищный фонд, а все виды жилищных кооперативов принудительно реорганизованы в жилищно- строительные кооперативы (ЖСК), которые были четко привязаны к конкретным государственным и партийным органам. Немного позже, в феврале 1938 г., были ликвидированы союзы ЖСК всех уровней.

Страна заступила в эпоху первых пятилеток, народное хозяйство было переведено на централизованное плановое управление, весь городской жилищный фонд стал государственным.

Третий этап – с 1958 по 1983 г.

Новое становление отечественная жилищная кооперация получила только после XX съезда КПСС. В постановлении Совета министров СССР от 20 марта 1958 года № 320 «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации» определялась необходимость более обширного распространения ЖСК; предприятия и учреждения получили возможность создавать кооперативы для своих работников. Некоторое время спустя, 24 сентября 1958 года, утверждено постановление Совета министров РСФСР № 1125 «О жилищно- строительных и дачно- строительных кооперативах», которым был принят Примерный устав ЖСК. В то же время, из-за различных ведомственных запретов объединения граждан для самостоятельного управления жилым фондом не получили повсеместного развития.

Четвертый этап – с 1983 по 1996 г.

Принятый в 1983 г. Жилищный кодекс РСФСР (далее ЖК РСФСР) был рассчитан непосредственно на государственное управление жилищным фондом, его содержание и ремонт: « Управление преобладающим по объему жилищным фондом местных Советов народных депутатов должно осуществляться их исполнительными комитетами и образуемыми ими органами управления, а управление ведомственным жилищным фондом – министерствами, государственными комитетами, ведомствами и подчиненными им предприятиями, учреждениями, организациями»[4].

Процесс приватизации не значительно затронул эту систему. В 1991 г. в ЖК РСФСР были внесены изменения, согласно которым «…за государственными жилищно- эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохранялись обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их собственниками (товариществами и иными объединениями)»[5]. Эта норма продублировала положения ст. 22 Закона РФ от 04 июля 1991 года № 1541-1

[4] Жилищный кодекс РСФСР: Закон РСФСР от 24 июня 1983 года // Ведомости ВС РСФСР.1983. № 26. Ст. 883.
[5] Там же.

«О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Согласно ст. 23 указанного закона, собственники жилых помещений были вправе самостоятельно выбирать организации для их обслуживания (государственные, кооперативные и иные независимо от их организационно-правовой формы). Но далее, в ст. 24 указывалось: «...обслуживание и ремонт жилого дома в целом осуществляется жилищно- эксплуатационными и ремонтно- строительными организациями или их правопреемниками, обслуживающими этот дом до начала приватизации, кроме тех квартир, собственники которых избрали иные организации для обслуживания этих квартир».

Закон РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» устанавливал управление жилищным фондом в качестве составной части жилищной сферы, являющуюся отраслью народного хозяйства: «Жилищная сфера – отрасль народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт»[6]. Участие в управлении жилищным фондом предусматривало в этом законе как право граждан, общественных организаций и иных добровольных объединений нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений в домах всех форм собственности, предоставленное им для защиты их экономических и общественных прав и интересов.

На основании того, что это был характерный законодательный акт переходного периода, в нем только лишь предполагались подходы, обеспечивающие элементы конкуренции в сфере обслуживания жилого фонда. Так, в ст. 24 было установлено: «Договоры на оказание услуг по содержанию и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов заключаются местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями, учреждениями и организациями, как правило, на конкурсной основе, с привлечением предприятий и организаций любых форм

[6] Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 04 июля 1991 года № 1541-1// Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 3. Ст. 99.

собственности». При этом выражение «как правило» долго воспринималось только как рекомендация на проведение экспериментов.

Пятый этап – с 1996 по 2004 г.

Существенные изменения в рассматриваемой сфере начались после принятия Федерального закона от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья». Этим законом ввелось новое определение «кондоминиум», означаемое как «единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, РФ, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) – частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности»[7].

Помимо этого, была утверждена подробная процедура выбора всеми собственниками объектов, находящихся в индивидуальной собственности, способа управления кондоминиумом:

- непосредственное управление при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев;

- передача собственниками функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги;

- образование собственниками товарищества собственников жилья (ТСЖ) для самостоятельного управления кондоминиумом либо для последующей передачи по договору части или всех функций по управлению уполномоченному физическому лицу – индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности

[7] Федеральный закон Российской Федерации «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 25. Ст. 2963.

(управляющему), а также иным способом, установленным федеральными законами и законами субъектов РФ.

Вследствие принятия данного закона ситуация на рынке управления жилищным фондом оставалась противоречивой: с одной стороны, практически всюду сохранялось засилье государственных и муниципальных управляющих организаций, с другой – в принципе в любой момент они в могли быть заменены частными управляющими организациями или объединениями собственников помещений в многоквартирном доме, которые уже имели практический опыт управления многоквартирными домами. Данным попыткам препятствовал традиционный протекционизм органов государственной власти и местного самоуправления; тем не менее, несмотря на их сопротивление, в стране было создано несколько тысяч ТСЖ.

Проблема об улучшении порядка управления жилищным фондом была затронута в Концепции реформы жилищно- коммунального хозяйства Российской Федерации, одобренной Указом Президента РФ от 28 апреля 1997 года № 425, в Федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 гг., утвержденной Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2001 года № 675, и в ее подпрограмме «Реформирование и модернизация жилищно- коммунального комплекса Российской Федерации» (утверждена Постановлением Правительства РФ от 17 ноября 2001 года № 797).

В соответствии с Концепцией реформы ЖКХ отношения собственника жилищного фонда с управляющей организацией и субъектами хозяйствования и потребления в ЖКХ должны были строиться на договорной основе, организации-исполнители (любой формы собственности) – определяться путем конкурсного отбора. Предусматривались также оптимальное разделение функций и соответствующая организация взаимоотношений между собственником-домовладельцем, управляющей организацией, подрядными организациями по обслуживанию жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры и органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за предоставлением населению жилищно- коммунальных услуг

необходимого качества, за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности.

Шестой этап – с момента принятия Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ, 2004 г.) по настоящее время.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ), принятый в соответствии с Конституцией РФ и с учетом федеральных законов, регулирующих отношения в жилищной сфере, опирался на новую концепцию жилищного законодательства. Предельное внимание в нем было уделено праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения; договорам социального найма; специализированному жилищному фонду; жилищным и жилищно- строительным кооперативам (ЖК, ЖСК); ТСЖ; плате за жилое помещение и коммунальные услуги; управлению многоквартирными домами.

Помимо этого, в ЖК РФ предложены совершенно новые подходы к регулированию отношений, возникающих между собственниками помещений в многоквартирном доме по поводу их общего имущества:

- изменена система управления многоквартирными домами;

- определены способы управления многоквартирным домом и порядок согласования воли собственников помещений;

- отражены как внешние, так и внутренние отношения при осуществлении управленческой деятельности в ЖКХ и т.д.

Согласно ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из следующих способов управления этим домом[8]:

- непосредственное управление самими собственниками помещений;

- передача управления ТСЖ либо ЖК (ЖСК) или иному специализированному потребительскому кооперативу;

- передача управления управляющей организации.

Согласно ст. 1–2 Федерального закона от 29 декабря 2004 го № 189 - ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»,

[8] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

с момента вступления в силу ЖК РФ утратили силу законодательные акты, ранее регулировавшие вопросы управления, содержания, текущего и капитального ремонта многоквартирных домов (ЖК РСФСР, Федеральный закон № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», Закон РФ № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» и др.). Впредь до приведения в соответствие с ЖК РФ законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории РФ, они применяются постольку, поскольку не противоречат ЖК РФ и закону о его введении в действие[9].

Таким образом, было бы наивно полагать, что собственники помещений, получив право на управление многоквартирными домами, сразу смогут решить проблемы, накапливавшиеся десятилетиями. Государство, помимо выполнения регулирующих и контрольных функций, должно оказывать им всестороннее содействие в управлении жилищным фондом.

Отнюдь не случайно большинство жильцов заняли весьма сдержанную позицию относительно своего участия в управлении домами. Их пассивность, отсутствие энтузиазма к самоорганизации объясняются вполне объективными причинами. Значительная часть российского жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры устарела, обветшала, и управление ими – это тяжкий груз, который никто не захочет добровольно взваливать на свои плечи.

С другой стороны, органы государственной власти и местного самоуправления не могут принудить собственников помещений создавать ТСЖ, искать поставщиков управленческих и жилищно-коммунальных услуг и заключать с ними договоры: граждане не связаны должностными инструкциями и бюджетными регламентами, здесь невозможно действовать в приказном порядке. Сохраняется серьезное недоверие и к организациям – поставщикам услуг ЖКХ. Наконец, чтобы включить граждан в систему управления многоквартирными домами, следует обеспечить их всей необходимой информацией об изменениях и нововведениях в жилищном

[9] Федеральный закон Российской Федерации «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 15.

законодательстве. Без решения указанных проблем любой способ управления многоквартирным домом, как бы четко он ни был продуман и прописан, не принесет тех положительных последствий, которых от него ожидают.

Подытожим вышесказанное:

во-первых, история института управления многоквартирным домом условно делится на 6 этапов:

1 этап – создание жилищных товариществ (1917-1927 гг.);

2 этап – огосударствление жилищного фонда (1927-1958 гг.);

3 этап – период жилищно-строительных кооперативов (1958-1983 гг.);

4 этап – эпоха приватизации (1983-1996 гг.);

5 этап – массовое создание ТСЖ (1996 - 2004 гг.);

6 этап – современный этап (с 2004 г. по настоящее время);

во-вторых, из приведенных исторических материалов с очевидностью следует, что эволюция российского законодательства в области управления многоквартирными домами не отличалась последовательностью и преемственностью; наоборот, для нее были характерны резкие движения в противоположных направлениях. Качественные изменения начались лишь в середине 1990-х гг., и прошедшего с тех пор времени совершенно недостаточно для достижения сколь либо ощутимых результатов;

в-третьих, по нашему мнению на данный период времени главной перспективой развития управления многоквартирными домами является применение «смешанной» формы управления – объединение управления ТСЖ и управляющей организации. При применении такого способа получится наиболее эффективное распределение функций управления: товарищество собственников жилья главным образом будет контролировать расходы на содержание общего имущества дома, а привлечение управляющей организации, за счет ее преимуществ, позволит снизить затраты на содержание общего имущества.

§ 1.2 Управление многоквартирным домом: теоретико-правовые аспекты

Вопросам управления многоквартирным жилым домом посвящен раздел VIII ЖК РФ. 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[10].

Если обратиться к доктринальному определению понятия « управление многоквартирным домом», то в качестве такового соответственно рассматривается деятельность по управлению всеми помещениями (квартирами и/или комнатами), находящимися в собственности одного лица.

При этом Д.П. Гордеев и В.Ю. Прокофьев отмечают, что следует различать управление жилыми помещениями и управление общим имуществом многоквартирных домов. При этом объектом управления в первую очередь будет все общее имущество многоквартирного дома, а управление жилыми помещениями будет осуществляться лишь в случае, если того пожелает каждый конкретный собственник[11].

Н.В. Корнилова обращает внимание на то, что употребление понятия « управление многоквартирным домом» неудачно отражает сущность возникающих при этом отношений, так как речь должна идти об управлении имуществом многоквартирного дома[12].

Возникает вопрос о правовой природе « управления» многоквартирным домом. По мнению А.Р. Иванова, договор управления многоквартирным домом «не имеет ничего общего с «управлением» имуществом в гражданско-правовом значении данного понятия»[13]. С.В. Стрембелев отмечает, что « управления»

---

[10] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

[11] Гордеев Д.П. Изменения в жилищном законодательстве //Управление многоквартирным домом. 2012. № 3. С. 11.

[12] Ковалева О.А. Жилищное право: Учебник / О.А. Ковалева. Оренбург: ОГУ, 2014. С. 311.

[13] Иванов А.Р. Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ): проблемы и пути их решения//Бизнес в законе. 2011. № 6. С. 197-198.

применительно к многоквартирным домам в чистом гражданско-правовом значении не существует[14].

Если обратиться, в свою очередь, к понятию многоквартирного дома, то и его как такового в ЖК РФ нет. В п. 2 ст. 15 ЖК РФ дается понятие жилого дома, под которым понимается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании[15].

Таким образом, на законодательном уровне понятия « управление многоквартирным домом» нет.

Изучив мнения разных авторов, сформулируем определение: Управление многоквартирным жилым домом – это непрерывная и совместная деятельность собственников помещений в многоквартирном жилом доме по организации управленческих структур и процедур с целью обеспечения безопасности, функциональности и комфортности своего дома.

Цели управления МКД:

1) обеспечение безопасности дома;

2) обеспечение функциональности дома;

3) обеспечение комфортности дома.

Функции управления многоквартирным жилым домом:

- непосредственно функция управления домом (планирование, организация, регулирование и контроль управленческих мероприятий, направленных на достижение цели управления домом – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан);

- функция надлежащего содержания общего имущества дома (планирование, организация, регулирование и контроль мероприятий по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме);

---

[14] Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты: Монография / С.В. Стрембелев. М.: Волтерс Клувер, 2010. С. 124.

[15] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

- функция предоставления коммунальных услуг (планирование, организация, регулирование и контроль мероприятий по обеспечению населения услугами водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения и электроснабжения).

МКД - это, с одной стороны, сложное инженерно- техническое строительное сооружение, в котором находятся и жизненно важные коммуникации, и опасные грузоподъемные механизмы. С другой стороны – это сложная общность людей со своим психологическим климатом, различным менталитетом достатком, взглядом на происходящие события.

МКД – это совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. МКД содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством[16].

МКД состоит из:

- жилых помещений - квартир или комнат; помещения могут принадлежать на праве собственности как физическим, так и юридическим лицам - частным, муниципальным или государственным организациям;

- нежилых помещений (как правило, помещений, расположенных на первых этажах зданий), принадлежащих различным юридическим лицам или гражданам;

- иных помещений, не являющихся частями квартир и обслуживающих более одного помещения, в том числе лестничные площадки, лифты, чердаки и подвалы, в которых имеется инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения, ограждающие и несущие конструкции, земельный участок, на котором расположен МКД, и иное общее имущество собственников помещений в МКД[17].

---

[16] Атаманенко С.А. Управляющая организация в сфере ЖКХ: Справочник / С.А. Атаманенко, С.Л. Горобец. Ростов н/Д: Феникс, 2012. С. 116.
[17] Там же. С. 127.

Полный список общего имущества в многоквартирном доме для каждого типа зданий индивидуален, например, в одних домах есть лифт, в других нет, один дом снабжен системой дымоудаления и противопожарной автоматикой, а в другом этих систем нет, так как они не предусмотрены проектом.

Перечень общего имущества в МКД в общем виде обозначен в ст. 36 ЖК РФ, более широкий перечень имущества, которое в обязательном порядке должно присутствовать в МКД, указан в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2003 г. № 491[18].

Помимо ЖК РФ и ПП РФ № 491 состав общего имущества конкретно для дома определяется самими жителями, органами местного самоуправления и органами государственной власти.

Как уже упоминалось ранее, введение ЖК РФ предусмотрело три способа управления МКД. Отметим, что каждый из способов следует рассматривать исключительно как форму, которую можно наполнить разным содержанием. В связи с этим к выбору способа управления нужно относиться очень серьезно и учитывать следующие обстоятельства: инженерно- техническое состояние дома, степень его износа, год введения в эксплуатацию, коммерческую привлекательность дома, количество и социальный состав собственников (их количество, возраст и материальное благосостояние), наличие грамотных и энергичных лидеров из числа собственников жилья. Только с учетом всех перечисленных обстоятельств можно принять оптимальное решение. Не бывает плохих или хороших способов управления домом – бывает хорошая или плохая реализация того или иного способа управления. Рассмотрим способы управления МКД более подробно.

1. Непосредственное управление.

[18] Постановление Правительства Российской Федерации «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» от 13 августа 2006 года № 491 // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2006. № 34. Ст. 3680.

Выбор такого способа управления МКД как непосредственное управление говорит о том, что собственники готовы самостоятельно осуществлять деятельность по управлению общим имуществом в доме, без привлечения управляющих организаций и без создания ТСЖ. Такие собственники не готовы делегировать свои функции по управлению домом третьим лицам. Собственники помещений не создают специальной управленческой надстройки для управления домом, так как при непосредственном управлении не нанимается штат для выполнения управленческих функций. Собственники берут эти функции на себя на добровольных и безвозмездных началах. Делая управленческую работу самостоятельно, собственники в определенной мере экономят свои деньги, которые могли бы уйти на оплату услуг профессионального управленца. Очевидно, что без привлечения профессионала можно обойтись только там, где несложный объект управления.

Непосредственное управление МКД имеет ряд ограничений:

во-первых, если в МКД, более двенадцати квартир, то собственники помещений в данном доме договор оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества могут заключать исключительно с управляющей организацией;

во-вторых, если в доме более четырех квартир, то должен быть сформирован Совет МКД[19].

Итак, непосредственное управление МКД – это управленческая деятельность собственников помещений в МКД по совместной организации исполнения функции содержания (ремонта) общего имущества в доме и по организации исполнения функции обеспечения коммунальными услугами в индивидуальном порядке.

2. Управление МКД товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, жилищно-строительным кооперативом.

[19] Цыренжапов Ч.Д. Основы управления многоквартирным домом: Учебное пособие/ Ч.Д. Цыренжапов, Д.С. Шенбергер, Д.В. Елисеев. Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2013. С. 51.

Одним из распространенных способов управления МКД является управление некоммерческим объединением собственников помещений в доме: чаще ТСЖ, реже ЖК и ЖСК. Понятие «ТСЖ» определено в ст. 135 ЖК РФ так: « товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 ст. 136 ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов»[20]. Из данного определения следует, что ТСЖ – это юридическое лицо, которое относится к некоммерческим организациям, « владельцами» этого юридического лица являются сами собственники помещений в МКД. Основное условие существования ТСЖ – самоорганизация собственников жилья вокруг своей собственности. Ключевая характеристика ТСЖ в том, что это объединение собственников.

[20] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превысить 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Отношения в ТСЖ строятся на основании добровольного членства, которое возникает у собственника помещения в доме после заявления о вступлении в товарищество. Отношения ТСЖ с собственником помещения, не являющимся членом товарищества, строятся на основании договора о содержании и ремонте общего имущества. ТСЖ, как и любое другое юридическое лицо, имеет собственную структуру управления. От эффективности работы этой структуры напрямую зависит эффективность самой организации[21]. Согласно ст. 144 ЖК РФ, органами управления товарищества являются: общее собрание членов и правление. Правление возглавляет председатель. В ТСЖ также может быть создан контрольно-ревизионный орган. Общее собрание членов является высшим органом управления товарищества[22]. Руководство текущей деятельностью осуществляется правлением товарищества, которое избирается общим собранием членов. К компетенции органов управления товарищества относятся: установление порядка внесения обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в МКД, определение их размера, а также установление порядка внесения оплаты коммунальных услуг членами товарищества.

В соответствии с законодательством РФ, при управлении многоквартирным домом ТСЖ вправе заключать договор управления МКД с управляющими организациями, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в доме.

Таким образом, управление МКД ТСЖ – это деятельность некоммерческого объединения собственников жилья, направленная

---

[21] Цыренжапов Ч.Д. Основы управления многоквартирным домом: Учебное пособие/ Ч.Д. Цыренжапов, Д.С. Шенбергер, Д.В. Елисеев. Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2013. С. 51.

[22] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст.14 .

на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества, решения вопросов пользования этим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, которая осуществляется объединением собственников помещений дома самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций.

3. Управление МКД управляющей организацией.

Управляющая организация (далее УО) – это, как правило, коммерческая организация, которой по решению общего собрания собственников помещений дома могут быть переданы полномочия по управлению общим имуществом многоквартирного дома, созданию благоприятных и безопасных условий проживания граждан и предоставлению жилищно-коммунальных услуг. Стоит помнить, что УО – это бизнес, нацеленный на извлечение прибыли. В лучшем виде это цивилизованный, честный и социально ответственный бизнес, необходимый обществу и государству.

При выборе УО одним из главных критериев следует признать ее стаж на рынке жилищно - коммунальных услуг, перечень и состояние жилого фонда, находящегося в управлении (обслуживании) этой организации.

Важное место в деятельности УО должно быть отведено постоянному контакту с собственниками жилья (заказчиками жилищно- коммунальных услуг) и отчетности перед ними за проделанную работу.

УО осуществляют свою деятельность в соответствии с нормами действующего законодательства, а также на основании договоров управления МКД. Решение общего собрания о выборе способа управления, согласно ст. 161 ЖК РФ, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме[23].

Между выбранной УО и собственниками помещений заключается договор управления, который является основанием для оказания услуг

[23] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

по управлению МКД. Договор управления домом – это единственный юридический документ, связывающий правами и обязанностями управляющую компанию и собственников жилья.

Для достижения целей по договору управления УО:

- оказывает услуги по управлению;

- организовывает оказание или самостоятельно оказывает жилищные услуги;

- заключает договоры с предприятиями-поставщиками жилищных услуг;

- заключает договоры с предприятиями- поставщиками коммунальных услуг;

- совершает иные действия, направленные на управление многоквартирным домом[24].

Согласно п.1 ст. 162 ЖК РФ договор управления считается заключенным с собственниками помещений, обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Очевидно, что в данной статье идет речь не о простом большинстве участвующих в собрании, а о большинстве голосов от общего числа голосов всех собственников. Подобное исключение из общего правила хотя и является, на наш взгляд, целесообразным, но оно никак не отражено в ст. 44-46 ЖК РФ, хотя именно эти статьи посвящены порядку проведения собраний собственников и принятия им решений.

Таким образом, УО – это профессиональное управление, это команда людей, обладающих специальными знаниями в области управления МКД.

На основании вышесказанного сравним способы управления многоквартирным домом в таблице 1.

Таблица 1 – Сравнительная характеристика способов управления МКД

Параметры выбора способа управления	Управление МКД		
	Непосредственное	ТСЖ	УО

[24] Цыренжапов Ч.Д. Основы управления многоквартирным домом: Учебное пособие/ Ч.Д. Цыренжапов, Д.С. Шенбергер, Д.В. Елисеев. Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2013. С. 64.

	управление		
Кол-во собственников помещений в МКД	не более 16	свыше 16	свыше 2
Степень вовлечения собственников в процесс управления	высокая	средняя	низкая
Заключение договоров с РСО	с каждым собственником	заключаются с ТСЖ	заключаются с УО
Заключение договора управления	не требуется	с каждым собственником	с каждым собственником или с председателем Совета МКД при наличии доверенностей от каждого собственника
Защита прав и законных интересов собственников	самостоятельно	ТСЖ выступает от лица собственников	собственники обращаются в УО
Контроль за содержанием общего имущества	децентрализованный	централизованный	децентрализованный

Если собственники помещений на ОСС не приняли решение о выборе способа управления МКД, то орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительство РФ, проводит открытый конкурс по отбору УО. Любой собственник помещения в МКД вправе обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать УО.

МКД может управляться только одной УО. Это вызвано тем, что как уже было упомянуто выше, МКД – это единый сложный объект недвижимости, и управление МКД как единым объектом не может осуществляться несколькими УО одновременно, поскольку при этом неизбежно принятие ими различных взаимоисключающих управленческих решений, что является недопустимым. Собственники помещений в МКД обязаны выбрать только один из способов управления домом, предусмотренных ЖК РФ.

Также следует обратить внимание на введенное в ЖК РФ (ст. 161.1) новое структурное звено, осуществляющее работу по выбору способа управления МКД и последующую связь с УО, – совет многоквартирного дома (далее Совет МКД).

Совет МКД представляет собой орган, защищающий и отстаивающий интересы собственников помещений в доме. Совет МКД может быть избран по

решению собственников помещений в МКД в том многоквартирном доме, который находится в управлении УО (ч.1 ст.161.1 ЖК РФ).

Совет МКД не может заменить работу общего собрания собственников жилья. В соответствии с ч. 11 ст. 161.1 ЖК РФ комиссии собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме – это совещательные органы управления домом.

Совет МКД решает следующие задачи:

- готовит предложения по вопросам, которые рассматриваются только собранием собственников жилья;

- осуществляет контроль и качество выполнения принятого решения.

Совет МКД не является юридическим лицом, поэтому его регистрация не нужна (ст.48 ГК РФ, п.2 ст.161.1 ЖК РФ). Совет дома не владеет собственным имуществом. Орган не может быть истцом, ответчиком или защитником интересов собственников суде. Он также не может приобретать и осуществлять гражданские права и нести обязанности. Совет МКД не имеет права вести предпринимательскую деятельность и получать средства от собственников помещений в этом доме.

Для управления деятельностью совета МКД из числа его членов избирается председатель (п.6 ст.161.1 ЖК РФ). Полномочия председателя совета МКД перечислены в п. 8 ст.161.1 ЖК РФ.

Функции членов совета МКД нельзя передоверить, так как все они закреплены в решении и протоколе общего собрания собственников (далее ОСС) (п.1 ст.185 ГК РФ). Если какой-то из членов совета не может выполнять возложенные на него функции, то их можно передоверить только в нотариальном порядке.

Председатель и члены совета дома не имеют власти над собственниками помещений. Цель деятельности – помочь принять решение и обеспечить контроль за его исполнением. Собственники помещений МКД могут прописать перечень действий, которые возлагаются на совет МКД. Для этого на ОСС помещений МКД утверждается положение о совете многоквартирного дома,

причем стоит помнить о том, что увеличить полномочия председателя или членов совета МКД кроме тех, что указаны в ЖК РФ, нельзя.

У совета МКД имеются также свои обязанности, основной из которых является представление интересов собственников помещений перед УО[25].

Согласно данным Управления жилищно- коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Миасского городского округа на 01.12.2018 г. Советы МКД созданы лишь в 48 % жилищного фонда Миасского городского округа, что указывает на то, что даже половина собственников помещений МКД не исполнила свою обязанность по выбору Совета МКД. На данный момент в жилищном законодательстве отсутствуют какие - либо штрафные санкции по неисполнению данной обязанности, и это является проблемой при способе управления УО.

Рассмотрим нормативно-правовые акты, регламентирующие вопросы управления МКД, они отражают три уровня правовой системы: федеральный, региональный и местный.

Основным гарантом в сфере управления МКД является ЖК РФ, а также можно выделить следующие нормативно-правовые акты федерального уровня:

- Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»);

- Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями,

[25] Атаманенко С.А. Управляющая организация в сфере ЖКХ: Справочник / С.А. Атаманенко, С.Л. Горобец. Ростов н/Д: Феникс, 2012. С. 138.

осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Управление МКД обеспечивается выполнением ряда стандартов:

1) прием, хранение и передача технической документации на МКД и иных связанных домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491;

2) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;

3) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений МКД, в том числе:

- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а в случае управления ТСЖ, ЖК, ЖСК или иным потребительским кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества;

- расчет и обоснование финансовых средств, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников финансирования (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, оптимальных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием инструментов конкурсного отбора;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в МКД с проектами документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества, пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения таких проектов;

4) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;

- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

- выбор, в том числе и на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;

- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- заключение с собственниками и пользователями помещений в МКД договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества исполнителями этих услуг и работ, включая документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества;

5) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;

6) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, включая услуги и работы по управлению, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в МКД;

- осуществление УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК и иными потребительскими кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ;

7) обеспечение собственниками помещений, органами управления УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК и иных потребительских кооперативами контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению МКД, в том числе:

- предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении обязательств по управлению МКД с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления;

- раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731;

- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в МКД;

- обеспечение участия представителей собственников помещений МКД в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Контрольно-надзорную функцию по управлению МКД осуществляют:

- Роспотребнадзор - является надзорным в сфере защиты прав потребителей. В рамках исполнения своих полномочий он рассматривает поступающие от граждан обращения. Роспотребнадзор может реагировать на претензии от потребителей и в области предоставления ЖКУ;

- Жилищная инспекция. Этот орган занимается непосредственно контролем за соблюдением законодательства и интересов потребителей в жилищной сфере;

- Прокуратура. С заявлением в Прокуратуру следует обращаться, если другие меры не возымели должного действия. Если при прокурорской проверке будут выявлены нарушения, то виновных лиц привлекут к ответственности;

- Суд. Обращаться в судебные органы стоит при необходимости взыскать полученный ущерб, обжаловать незаконные действия должностных лиц, понудить к исполнению обязательств, возникновении иных споров подсудных данному органу.

Рассмотрев теоретико-правовые аспекты управления многоквартирными домами, был выявлен ряд правовых пробелов в действующем жилищном законодательстве в связи с чем были сформулированы предложения по их устранению:

во-первых, на законодательном уровне понятия « управление многоквартирным домом» не закреплено. Предлагается сформулировать и закрепить определение в ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации: « Управление многоквартирным жилым домом – непрерывная и совместная деятельность собственников помещений в многоквартирном жилом доме по

организации управленческих структур и процедур с целью обеспечения безопасности, функциональности и комфортности многоквартирного дома»;

во-вторых, Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрена обязанность собственников по созданию Советов многоквартирных домов, но не предусмотрена ответственность по неисполнению данного обязательства. Мы предлагаем дополнить ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации пунктом « Установить размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не создан совет многоквартирного дома в порядке, установленном ст. 161.1 настоящего Кодекса, с применением повышающего коэффициента 1,5 к действующему размеру платы за содержание жилого помещения в данном многоквартирном доме»;

в-третьих, очевидна коллизия между нормами жилищного законодательства по вопросу заключения договора управления многоквартирным домом, которая нуждается в устранении. Согласно п.1 ст. 162 ЖК РФ договор управления считается заключенным с собственниками помещений, обладающими более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Очевидно, что в данной статье идет речь не о простом большинстве участвующих в собрании, а о большинстве голосов от общего числа голосов всех собственников. В статьях 44-46 Жилищного кодекса Российской Федерации посвященных порядку проведения собраний собственников и принятия ими решений это никак не отражено. Предлагается в ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации в компетенцию общего собрания собственников включить вопрос о заключении договора управления, а п. 1. ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнить исключением из общего правила относительно кворума для принятия решения о заключении договора управления.

ГЛАВА 2 ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

§ 2.1 Правовые проблемы, связанные с проведением общих собраний собственников

В настоящее время основными нормативными правовыми актами, регулирующими порядок организации, проведения и оформления результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, являются:

- Жилищный кодекс РФ (статьи 44-48);
- Гражданский кодекс РФ (глава 9.1);
- Приказ Минстроя России от 25.12.2015 г. № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»;
- Приказ Минстроя России от 31.07.2014 г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».

ЖК РФ признает ОСС помещений высшим органом управления МКД. Необходимо обратить внимание на понятийно-терминологическую проблему: органом, какой организации является ОСС, поскольку само понятие «орган управления» подразумевает принадлежность к той или иной организации и формируется для осуществления правосубъектности - это вытекает из ст. 53 ГК РФ. ОСС не является органом УО, даже при управлении МКД ТСЖ нет никаких оснований отождествлять ОСС как орган управления

соответствующего юридического лица[26]. В связи с этим наделение ОСС помещений в МКД статусом органа управления не обоснованно.

Так, например, В.Н. Литовкин предлагает рассматривать ОСС помещений в МКД в качестве органа общественной самодеятельности[27]. Такой вывод представляется достаточно спорным. Согласимся с теми авторами, которые рассматривают ОСС помещений в МКД как «форму согласования воли собственников», « установленный законом способ достижения соглашения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с осуществлением прав общей долевой собственности на общее имущество»[28].

Согласно статье 44.1 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ);

3) очно - заочного голосования.

Большое затруднение у собственников помещений вызывает проведение общего собрания посредством очного голосования, так как не каждый собственник обладает возможностью обеспечить соответствующее место проведения собрания, которое способно вместить всех собственников. В результате в настоящее время самыми распространенными формами проведения общих собраний являются заочная и очно - заочная формы.

Сложности реализации законодательства по проведению ОСС помещений возникают уже с начала организации общего собрания при уведомлении инициатором собрания всех собственников о собрании (характерно для собраний в любой форме).

---

[26] Голубев А.В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор//Законодательство экономика.2010. № 7. С.60-68.
[27] Шешко Г.Ф. Качество закона, или Работа над ошибками /Г.Ф. Шишко, В.Н. Литовкин//Закон.2005. № 6. С.8.
[28] Голубев А.В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор//Законодательство экономика.2010. № 7. С.60-68.

Так, согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ, собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Таким образом, чтобы реализовать данную обязанность, инициатору собрания необходимо:

- при вручении уведомления лично каждому собственнику необходимо удостовериться, кому он вручает данное уведомление (проверить право собственности и сверить с документом, удостоверяющим личность), а это, с учетом позиции граждан не показывать свои документы, подтверждающие право собственности, и документы, подтверждающие личность, посторонним им лицам, делает исполнение данного требования очень затруднительным;

- при рассылке уведомлений почтовым отправлением инициатор, исходя из положений ст. 20 ГК РФ, должен отправить письмо по месту жительства собственника, о котором он не может и не должен знать, а сама реализация данной обязанности связана с денежными затратами, на которые собственники чаще всего не соглашаются.

В итоге, уведомления развешиваются в местах общего пользования, хотя решения об ином порядке уведомления собственниками не принималось, либо вручаются лицам, открывшим дверь квартиры и собственником не являющимися.

На законодательном уровне не урегулирован вопрос по поводу того, кто будет нести расходы на созыв и проведение ОСС. Согласно рекомендации,

данной в приказе Минстроя РФ № 411 от 31.07.2014 г. расходы по проведению ОСС несет инициатор собрания. По нашему мнению было бы справедливым предусмотреть в ЖК РФ обязанность иных собственников возместить инициатору собрания часть расходов на его созыв, пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Если при организации и проведении ОСС допущены нарушения действующего законодательства, любой собственник помещения в МКД вправе обжаловать принятое решение[29]. Обжаловать решение ОСС может собственник помещения в МКД, не принимавший участия в общем собрании или голосовавший против принятия соответствующего решения, если принятым решением нарушены его права и охраняемые законом интересы. Срок для обжалования – 6 месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суду представлено право с учетом всех обстоятельств оставить в силе обжалуемое решение, если голосование собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принято решение не повлекло за собой причинение убытков собственнику. Нормами ГК РФ установлены основания оспоримости и ничтожности решения собрания[30].

В силу ч.3 ст.45 ЖК РФ ОСС помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов. Отсутствие кворума при проведении собрания является безусловным основанием для признания недействительным решения ОСС помещений МКД.

Проанализировав судебную практику по данной категории дел, представляется возможным выделить нарушения, при наличии которых собственники обращаются в суд с требованием о признании решений общего собрания недействительным.

---

[29] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

[30] Гражданский Кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 года № 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 49. Ст. 3301.

1. Нарушение процедуры проведения общего собрания

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что в большинстве случаев основанием для обращения в суд является именно нарушение процедуры проведения общего собрания: не уведомление или ненадлежащее уведомление собственников о предстоящем собрании, неверный подсчет голосов, рассмотрение на собрании вопросов, не включенных в повестку дня, принятие решений, выходящих за переделы компетенции общего собрания, не уведомление собственников о принятых решениях. При этом практически в каждом случае обращения в суд по вышеуказанным обстоятельствам истец ссылается на отсутствие кворума при проведении собрания и принятии решений.

Так, например, оспаривая решения, принятые ОСС помещений МКД и оформленные протоколом, истцы настаивали на отсутствии кворума при проведении собрания, обосновав это тем, что представленные ответчиком листы голосования являются подложными. Не все собственники фактически принимали участие в голосовании, что подтверждается нотариально удостоверенными заявлениями собственников о том, что они не участвовали в собрании.

Исключив голоса собственников, которые не принимали участие в голосовании, но чьи голоса учтены ответчиком, судом установлено, что фактически общее количество голосов реально принявших участие в ОСС помещений менее 50 % от общего числа голосов.

С учетом этого суд обоснованно сделал выводы о том, что голосование является неправомочным из-за отсутствия кворума, в связи, с чем принятые на таком собрании решения являются недействительными[31].

По другому делу суд установил, что отсутствие кворума на ОСС, проводимом в форме очно - заочного голосования, подтверждается следующими доказательствами. В части решения собственников помещений

[31] Апелляционное определение Хабаровского краевого суда «О признании решения собрания собственников неправомочным» от 05 июля 2017 года. Дело № 33-5343/2017 из архива Хабаровского краевого суда.

отсутствует дата подписания решения или отсутствует расшифровка подписи лица, принявшего участие в голосовании, или отсутствуют сведения о лице, принявшем участие в голосовании, либо отсутствуют сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвовавшего в голосовании. Кроме этого, при голосовании через представителя не представлены доверенности, подтверждающие полномочия проголосовавшего лица. В других представленных решениях имеются исправления, и некоторые решения заполнены после даты окончания общего голосования.

Учитывая площадь жилых помещений и количество голосов собственников, принявших участие в собрании, суд пришел к выводу о том, что решения были приняты в отсутствии необходимого кворума[32].

При рассмотрении апелляционной жалобы на Решение Никулинского районного суда г. Москвы от 17 марта 2017 г., которым постановлено признать незаконным и не порождающим правовых последствий решения, принятые на ОСС помещений в доме, судом было установлено:

- при подсчете голосов на собрании были исключены площади нежилых помещений – машино-мест, хотя и отсутствовали доказательства того, что подземные этажи являются отдельным объектом и не относятся к МКД;

- не все собственники были уведомлены о проведении собрания, при этом суд учел, что МКД является вновь построенным и в нем фактически проживают не все собственники дома, однако инициаторы собрания не приняли должных мер об оповещении всех собственников помещений в МКД;

- в повестку дня ОСС помещений были включены вопросы выбора новой управляющей организации и утверждения проекта договора управления с ней при отсутствии фактов невыполнения условий договора управления действующей УО, а также отсутствии в повестке дня ОСС вопроса о расторжении договора управления с действующей УО.

[32] Апелляционное определение Московского городского суда «Об отсутствии кворума» от 18 августа 2017 года. Дело № 33-32562/2017 из архива Московского городского суда.

При таких обстоятельствах судебная коллегия Решение Никулинского районного суда г. Москвы от 17 марта 2017 г. оставила без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения[33].

Решения на ОСС помещений в МКД принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном ОСС помещений в МКД, за исключением решений, которые принимаются более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников в МКД (решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета, совершение операций с денежными средствами, находящимся на специальном счете), и решений, которые принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (решения о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, о реконструкции многоквартирного дома, о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД)[34].

Необходимо согласие всех собственников помещений в МКД для принятия решения о реконструкции и (или) перепланировки помещений в МКД, если реконструкция или перепланировка невозможны без присоединения к помещению части общего имущества в МКД[35].

Соответственно, кворум в этих случаях будет определяться в зависимости от вопроса, поставленного на голосование.

По одному из рассматриваемых дел суд установил, что, несмотря на то, что общее собрание было правомочно, в собрании принимали участие собственники, обладающие 65,91 % от общего числа голосов, было проведено голосование по вопросу «Изменение способа формирования фонда капитального ремонта», для принятия решения по которому требовалось не

[33] Апелляционное определение Московского городского суда «О признании незаконным решения, принятого на общем собрании собственников помещений» от 14 августа 2017 года. Дело № 33-31916/2017 из архива Московского городского суда.
[34] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.
[35] Там же.

менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, т.е. для кворума было необходимо 66,67 % голосов[36].

2. Выход за пределы компетенции.

В силу ст. 181.5 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, решение общего собрания ничтожно в случае, если оно:

1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все собственники соответствующего гражданско-правового общества;

2) принято при отсутствии необходимого кворума;

3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

4) противоречит основам правопорядка и нравственности[37].

Истец обратился в суд с иском, указывая, что в период с 10.04.2015 г. по 10.05.2015 г. проведено общее внеочередное собрание собственников помещений МКД в Санкт- Петербурге в форме заочного голосования. На указанном собрании приняты решения предоставить председателю Совета МКД полномочия по контролю работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений; предоставить председателю Совета МКД полномочия утверждать локальную смету-план текущего ремонта общего имущества собственников помещений МКД, что противоречит действующему законодательству.

Удовлетворяя заявленное требование, суд указал, что в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ, действующей на момент принятия решения, полномочиями по осуществлению контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД наделен совет МКД, а передача данных полномочий председателю не предусмотрена.

При этом согласно пп.4.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ, принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД относится к компетенции ОСС помещений в

---

[36] Апелляционное определение Новосибирского областного суда «Об отсутствии кворума» от 06 июля 2017 года. Дело № 33-5903/2017 из архива Новосибирского областного суда.

[37] Гражданский Кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 года № 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 49. Ст. 3301.

МКД и передача данных полномочий также не предусмотрена. А в соответствии со ст.161.1 ЖК РФ самостоятельное принятие решений о проведении текущего ремонта не входит в объем полномочий председателя Совета МКД, который может только контролировать исполнение соответствующего решения собственников[38].

По другому спору в материалы гражданского дела поступили только незаверенные светокопии как решений собственников, так и протокола общего собрания. Подлинники документов органу государственного надзора не передавались, соответственно оснований для истребования у него копий документов не имелось.

Изложенные обстоятельства подтверждают довод истца о том, что в установленном порядке ОСС не проводилось, а соответственно, отсутствовал кворум и решение не принималось, и являются достаточными для удовлетворения заявленных требований в силу ст. 181.5 ГК РФ[39].

3. Увеличение бремени содержания общего имущества

Обязанность собственника помещения в МКД нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности в силу закона[40].

Несогласие собственника на увеличение расходов на содержание общего имущества может быть вызвано, в том числе нарушением процедуры принятия соответствующего решения, возложением на собственников помещений обязанностей по содержанию имущества, которое принадлежит другому лицу.

---

[38] Апелляционное определение Санкт-Петербургского суда «Об определении полномочий председателя совета многоквартирного дома» от 10 января 2017 года. Дело № 33-122/2017 из архива Санкт-Петербургского суда.

[39] Апелляционное определение Свердловского областного суда «О признании решения общего собрания собственников ничтожным» от 31 мая 2017 года. Дело № 33-8833/2017 из архива Свердловского областного суда.

[40] Бычков А. Несогласное меньшинство//ЭЖ-Юрист. 2013. № 45. С. 24.

Так, например, суд первой инстанции, разрешая исковые требования в части признания недействительным решения общего собрания по вопросу «Об увеличении площади придомовой территории», пришел к выводу, что данный вопрос не относится к пределам использования земельного участка под МКД, который сформирован, а решался вопрос о присоединении дополнительно другого земельного участка, соответственно не требуется квалифицированного большинства голосов собственников помещений МКД. Кроме того, суд указал на необоснованность ссылки истцов о возникновении убытков, поскольку увеличение земельного участка направлено на получение выгоды собственниками.

Судебная коллегия не согласилась с данным выводом суда, указав, что согласно п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции ОСС помещений в МКД относится, в том числе принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов об общего числа голосов собственников помещений в МКД (ч.1 ст. 46 ЖК РФ).

Кроме того, как следует из материалов дела, земельный участок под МКД сформирован и поставлен на кадастровый учет. Смежный земельный участок также поставлен на кадастровый учет и принадлежит на праве собственности муниципальному образованию г. Бердску.

Увеличение земельного участка возможно за счет перераспределения смежных земельных участков и соблюдения процедуры согласования и за плату, которая определяется на основании «Порядка определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате их перераспределения с земельными участками, находящимися в собственности г. Бердска», утвержденного Решением совета депутатов г. Бердска № 658 от 23 сентября 2015 г.

Таким образом, вывод суда первой инстанции о том, что увеличение площади земельного участка за счет смежного земельного участка не повлечет

дополнительных расходов собственников помещений МКД, и вывод об отсутствии необходимости квалифицированного большинства собственников при решении данного вопроса являются ошибочными[41].

По другому делу суд установил, что по итогам проведения ОСС помещений в доме был определен состав общего имущества. Среди помещений, указанных в составе общего имущества, кроме прочих, указаны машино-места № 1-87 общей площадью 1418 кв. м. ОСС постановило определить, что оплата расходов на содержание общего имущества собственников помещений (по обязательным платежам и взносам) по данному имуществу распределяется пропорционально для каждого собственника жилого или нежилого помещения в МКД, являющегося или не являющегося членом ТСЖ «Родник», в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество МКД.

Вместе с тем из материалов дела следует, что спорные помещения являлись предметом инвестиционного контракта, заключенного между Правительством Москвы и ООО «ИНТС» по строительству жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже и подземным гаражом-стоянкой. Инвестиционным контрактом было предусмотрено распределение площадей в нежилых помещениях дома после его ввода в эксплуатацию между ООО «ИНТС» и Правительством Москвы. Между тем после ввода дома в эксплуатацию сторонами инвестиционного контракта не был подписан акт о реализации инвестиционного проекта, которым были бы распределены нежилые помещения в доме. Правительство г. Москвы обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с требованиями к ООО «ИНТС» о выделе своей доли в доме и признании права собственности на выделенные помещения. Решением Арбитражного суда правительству г. Москвы было отказано в удовлетворении исковых требований. Таким образом, ООО «ИНТС» как застройщик дома является единственным законным владельцем указанных

[41] Апелляционное определение Новосибирского областного суда «О признании недействительным решения общего собрания собственников помещений» от 24 мая 2016 года. Дело № 33-4977/2016 из архива Новосибирского областного суда.

нежилых помещений. Учитывая вышеизложенное, помещения включены в состав общего имущества незаконно[42].

Существуют также определенные сложности на заключительной стадии проведения ОСС помещений в МКД. Так, согласно ч. 1.1. ст. 46 ЖК РФ УО, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны направить подлинники решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет[43]. Представляется достаточным, доводить решения ОСС в орган государственного жилищного надзора только с помощью системы, что значительно сэкономит время и средства затраченные на поездку в указанные органы.

С учетом изложенного можно утверждать, что на сегодняшний день сложилась правоприменительная практика по оспариванию решений ОСС помещений в МКД. Судами выработаны критерии, на соответствие которым в каждом конкретном случае (и с учетом всех обстоятельств дела) проверяются решения, принятые ОСС помещений. Судя по количеству дел об оспаривании решений ОСС помещений, следует также отметить и возросшую активность собственников помещений в решении вопросов управления общим имуществом МКД.

Подводя итоги вышесказанного, сформулируем следующие предложения об изменении действующего законодательства:

во-первых, следует ввести пункт в ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации об обязанности собственников возмещать инициатору собрания часть расходов на его созыв, пропорционально их доле в праве общей

[42] Апелляционное определение Московского городского суда «Об определении состава общего имущества» от 22 июня 2017 года. Дело № 33-22860/2017 из архива Московского городского суда.
[43] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

собственности на общее имущество в многоквартирном доме путем единовременного включения в плату за содержание жилого помещения;

во-вторых, существует необходимость упростить процедуру проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Для этого мы предлагаем исключить из п. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации порядок уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в виде отправки заказных писем и вручения под роспись каждому собственнику помещения в данном доме; дополнить порядком уведомления о проведении общего собрания собственников помещений на официальном сайте управляющей организации (товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно- строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива), таким образом, предлагается изложить п. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации в следующей редакции: «Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено в помещении данного дома доступном для всех собственников помещений в данном доме, на официальном сайте управляющей организации (товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно- строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива)»;

в-третьих, с целью экономии средств и времени предлагается утвердить процедуру доведения решений общего собрания до органа государственного жилищного надзора с использованием системы, а именно изложить ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ в следующей редакции: « Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского

кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в части 1 настоящей статьи подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно- коммунального хозяйства, направить указанные решения и протокол с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет. Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания».

§ 2.2 Правовые проблемы, связанные с расторжением договоров управления многоквартирным домом

В настоящее время вопрос расторжения договора управления МКД приобретает все большую актуальность, поскольку управление жилищным фондом в основном осуществляется УО, а правовой основой этому служит договор управления. У собственников помещений и УО зачастую возникают разногласия, которые могут быть разрешены путем расторжения договора управления.

Порядок заключения и исполнения договора управления урегулирован ЖК РФ достаточно подробно, однако вопрос прекращения договора управления им практически не регламентирован, в п. 8 ст. 162 ЖК РФ говорится: «Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским

законодательством»[44]. При этом нормы общей части ГК РФ не учитывают специфику договора управления МКД, что на практике порождает множество вопросов, в частности, о применении особенной части ГК РФ к договору управления. Общие положения о расторжении договора управления закреплены в гл. 29 ГК РФ (ст. 450-453)[45].

В соответствии с законодательством РФ договор управления может быть расторгнут в досудебном порядке:

- по соглашению сторон в соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ;

- в одностороннем порядке собственниками помещений в соответствии с п. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ;

- в иных случаях, предусмотренных отдельными положениями ГК РФ и других законов, а также самим договором, заключенным между сторонами (ст. 450 ГК РФ).

В судебном порядке договор управления МКД может быть расторгнут:

- по решению суда при существенном нарушении договора стороной в соответствии с п.2 ст. 450 ГК РФ;

- по решению суда по причине существенного изменения обстоятельств в порядке, установленном ст.451 ГК РФ;

- по решению суда в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Рассмотрим подробнее указанные способы расторжения договора управления МКД.

Как было указано, гражданское законодательство допускает одностороннее расторжение договора. Как исключение из общего правила, для договора управления МКД ЖК РФ предусмотрены случаи, когда от договора можно отказаться в одностороннем порядке. С такой инициативой вправе

---

[44] Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

[45] Гражданский Кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 года № 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 49. Ст. 3301.

выступить только собственники помещений по основаниям, установленным в ч. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ.

Во-первых, односторонний отказ собственников от исполнения договора управления возможен в случае принятия собственниками помещений в МКД решения о выборе или об изменении способа управления этим домом, если договор управления был заключен по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления. При этом такое право собственники могут реализовать по истечении каждого последующего года со дня заключения договора управления (п. 8.1 ст. 162 ЖК РФ).

Во-вторых, к таким случаям закон относит невыполнение УО условий договора управления. При этих обстоятельствах решение об отказе от договора принимается на ОСС помещений в МКД (п. 8.2. ст. 162 ЖК РФ).

По нашему мнению по данной норме сложилась неоднозначная судебная практика.

Прецедентным стало дело, итогом которого стало Постановление Президиума ВАС РФ № 1027/10 от 15 июля 2010 года[46].

В данном деле ООО «УК «МДС» обратилось с иском к ООО «ЖРЭП-4» о понуждении передать техническую документацию, необходимую для обслуживания МКД.

Истец ссылался на то, что в ноябре 2007 г. собственники помещений выбрали УО – ЖРЭП – 4, а в апреле 2008 г. собственники общим собранием в форме заочного голосования приняли решение о передаче функций УО – УК «МДС».

Суды первой апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу об обоснованности иска на том основании, что собственники вправе в любое время отказаться от исполнения договора управления при условии возмещения УО понесенных расходов.

[46] Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О понуждении передать техническую документацию» от 15 июля 2010 года № 1027/10 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2010. № 10. С.147.

Однако в надзорной инстанции, отменяя все судебные акты по делу, Президиум ВАС указал, что договор управления МКД по своей природе является особым видом договора, такой договор может быть досрочно прекращен в одностороннем порядке по инициативе собственников помещений по основаниям, установленным ч. 8.1 и 8.2. ст. 162 ЖК РФ, а также в случаях, определенных соглашением сторон.

Согласно ч. 8.2. ст. 162 ЖК РФ собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления, если УО не выполняет условий такого договора.

Поскольку в ходе рассмотрения дела не было установлено, что ответчиком нарушены условия договора, а возможность отказа от договора без указания причин самим этим договором не предусмотрена, то порядок расторжения договора собственниками помещений не соблюден, для удовлетворения иска не было оснований.

После данного прецедента судебная практика по делам с аналогичными обстоятельствами начла обретать единообразие: собственники МКД, избравшие новую УО до истечения срока договора с ранее избранной организацией, обязаны были предоставить суду доказательства ненадлежащего исполнения последней своих договорных обязательств.

В июне 2011 года ЖК РФ обрел ряд важных изменений. И 22 ноября 2011 года Президиумом ВАС РФ было принято Постановление № 7677/11, в котором арбитражным судом предписывается руководствоваться новыми толкованиями положений ч. 8.2.ст. 162 ЖК РФ. При этом Президиум ВАС указывает, что ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ в новой редакции позволяет собственникам помещений жилого дома в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления не только в случае, если УО не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия решения о выборе иной УО или изменения способа управления данным домом[47].

[47] Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О признании права управления многоквартирными домами» от 22 ноября 2011 года № 7677/11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2012. № 4. С.138.

Однако мы считаем, что закон не подразумевает такого толкования. В новой редакции п.8.2 ст. 162 ЖК РФ звучит так: «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, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом». То есть обязательная предпосылка для одностороннего отказа собственников от договора остается прежней – невыполнение УО условий договора. Только при наличии этой предпосылки, как ее следствие, возникает право собственника в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления МКД и принять решение о выборе иной УО или об изменении способа управления данным домом.

Из Постановления Президиума ВАС следует, что ч. 8.2 ст.162 ЖК РФ предоставляет собственникам помещений три самостоятельных, отдельных одно от другого, права:

- в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления МКД, если УО не выполняет условий такого договора;
- принять решение о выборе иной УО;
- принять решение об изменении способа управления МКД.

Таким образом, по нашему мнению, правовая позиция Президиума ВАС не вполне соответствует данной норме, представляя своеобразное толкование ч. 8.2. ст. 162 ЖК РФ.

Также до конца неясным является вопрос о том, каким образом устанавливается факт невыполнения УО условий договора, достаточный для его расторжения в одностороннем порядке.

М.О. Денисова упоминает Правила эксплуатации жилищного фонда[48], требования которых в части надлежащего содержания и ремонта жилищного

[48] Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (зарегистрировано в Минюсте Российской Федерации 15.10.2003 № 5176) // Российская газета. 2003. № 214.

фонда распространяются на управляющие компании всех организационно – правовых форм[49]. То есть, если УО нарушает порядок содержания и ремонта дома в целом, либо порядок осуществления отдельных процедур, обозначенных на уровне нормативно - правового акта, в частности, а также имеет соответствующие предписания об устранении выявленных нарушений со стороны государственной жилищной инспекции, у собственников помещений, по мнению М.О. Денисовой, есть повод усомниться в том, выполняет ли УО условия договора управления со всеми вытекающими последствиями. Доказывать в судебном порядке данный факт, чтобы реализовать свое право на односторонний отказ от исполнения договора, собственники не должны. Следовательно, если на ОСС будет принято решение о смене УК (по причине невыполнения условий договора), формально этого будет достаточно для легитимного расторжения договора в одностороннем порядке. УО не лишена возможности защиты своих прав и может оспорить решение собственников в судебном порядке. Если ситуация получит именно такое развитие, собственники помещений (их представители) будут обязаны подготовить доказательную базу по факту невыполнения УО условий договора управления, после чего суд решит, правомерно ли расторжение договора в одностороннем порядке в конкретном рассматриваемом случае[50].

И. Кузьмичева указывает на применение ст. 165 ЖК РФ[51]. Согласно ч. 1.1. ст. 165 ЖК РФ орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в МКД о невыполнении УО обязательств в 5-дневный срок проводит внеплановую проверку деятельности УО. В случае, если по результатам проверки выявлено невыполнение УО условий договора управления МКД, орган местного самоуправления не позднее через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает ОСС помещений в данном

[49] Денисова М.О. Расторжение договора управления в одностороннем порядке/М.О. Денисова//Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2012. № 3. С. 56-63.
[50] Там же.
[51] Кузьмичева И. Расторжение договора управления многоквартирными жилыми домами: законодательство и правовые позиции ВАС РФ/И. Кузьмичева//Жилищное право. 2013. № 9. С.101-111.

доме для решения вопросов о расторжении договора управления с такой УО и о выборе новой УО или об изменении способа управления данным домом.

Законодателем снята проблема доказывания по данной категории споров, так как надлежащим доказательством невыполнения УО условий договора теперь является заключение органа местного самоуправления по итогам проверки.

Договором управления могут быть установлены и иные случаи, когда допустим односторонний отказ от исполнения договора по инициативе собственников.

Для УО ЖК РФ не предусматривает оснований для отказа от исполнения договора управления МКД.

Однако С.А. Громадская, рассматривая вопрос одностороннего отказа от исполнения договора УО, отмечает, что «в том случае, если управляющая компания не пришла к соглашению с собственниками о расторжении договора, он может быть расторгнут управляющей компанией в одностороннем порядке только если условиями этого договора предусмотрено такое право. На практике договоры содержат положения, позволяющие управляющей компании отказаться от договора управления, например, в случае если дом пришел в аварийное состояние по обстоятельствам, за которые управляющая компания не отвечает»[52].

Таким образом, без обращения в суд любой договор может быть расторгнут, только когда стороны, заключившие его, пришли к определенному консенсусу, либо возможность расторжения договора в одностороннем внесудебном порядке прямо установлена самим договором, либо в случаях, предусмотренных ч. 8.1 и 8.2 ст.162 ЖК РФ.

Рассмотрим, как решается вопрос расторжения договора управления МКД в судебном порядке.

[52] Громадская С.В. Прекращение договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации/С.В. Громадская//Имущественные отношения в российской федерации. 2013. № 9. С. 98-104.

Исходя из процессуального законодательства, как судов общей юрисдикции, так и арбитражных судов, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. При этом судом оценивается относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимная связь доказательств в их совокупности.

Так, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд посчитал, что УО не представила доказательства получения всеми собственниками МКД уведомлений об изменении условий договора, о расторжении договора управления с 01.07.2015 г. Поскольку представленные ответчиком фотографии подъезда и доски объявлений не отвечают требованиям относимости и допустимости доказательств в арбитражном процессе, так как не позволяют суду установить период времени, на который указанные уведомления были вывешены Управляющей организацией перед подъездом МКД, который был бы достаточным для ознакомления всеми собственниками помещений МКД с указанными уведомлениями, а также идентифицировать место (подъезд) возле которого ответчиком были вывешены представленные в дело уведомления[53].

Тамбовский областной суд посчитал, что управляющая организация реализовала право, предоставленное ей ч.6. ст.162 ЖК РФ путем направления уведомления за 30 дней до истечения срока действия договора в адрес совета многоквартирного жилого дома, выполняющего в силу ст. 161.1 ЖК РФ функции контроля за управлением многоквартирным жилым домом и организации такого управления и являющегося полномочным представителем собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома при решении вопросов, связанных с действием договора управления. Данное уведомление было получено членами совета дома и его председателем, которые в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ были обязаны довести до сведения

[53] Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда «О расторжении договора управления» от 09 ноября 2015 года. Дело № А42-3283/2015 из архива Тринадцатого арбитражного апелляционного суда.

собственников информацию об отказе управляющей компании о продлении срока действия договора на новый срок. Кроме того, собственники жилых помещений многоквартирного жилого дома были уведомлены о волеизъявлении управляющей компании посредством размещения ею объявлений в средствах массовой информации (телевидение, информационный портал города Рассказово, официальный сайт ООО «***»). Уведомления о прекращении действия договора были также разложены в почтовые ящики собственников.

Таким образом, ООО «***» выполнило свою обязанность по своевременному уведомлению собственников о прекращении договора управления в связи с окончанием срока его действия, а также поставило об этом в известность орган местного самоуправления, то есть предусмотренная законом и договором процедура прекращения договора управления соблюдена[54].

В целях минимизации рисков признания судом ненадлежащего уведомления собственников о прекращении договора, рекомендуем заблаговременно (в соответствии с условиями договора) направлять ценным письмом в адрес каждого собственника уведомление о прекращении договора управления в связи с истечением срока его действия.

Исходя из ч. 3 ст. 425 ГК РФ, законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Право УО заявить о своем нежелании продлевать действие договора управления МКД на новый срок предусмотрено ч. 6 ст. 162 ЖК РФ. Так, указанной нормой установлено, что при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

---

[54] Апелляционное определение Тамбовского областного суда «О признании ненадлежащим уведомления о расторжении договора управления многоквартирным домом» от 13 июля 2015 года. Дело № 33-1988/2015 из архива Тамбовского областного суда.

Как правило, любой договор содержит условие о пролонгации договора управления, а также условие о порядке направления одной из сторон другой стороне уведомления о нежелании продлевать договор по истечению срока его действия. Если в договоре управления отсутствуют положения о порядке направления такого уведомления, считаем, что управляющая организация должна руководствоваться «принципом разумности» и заблаговременно (за 1-2 месяца) уведомить собственников помещений МКД о своем волеизъявлении.

Таким образом, договор управления может быть прекращен в связи с окончанием срока его действия и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

Причем суды при рассмотрении исков собственников к УО о понуждении к исполнению обязательств по договору управления, как правило, встают на сторону УО и признают за ней право на прекращение договора в связи с истечением срока действия, а также считают, что обязательства у УО после прекращения договора отсутствуют. В то время как при рассмотрении исков по оспариванию предписаний надзорных органов об обязательстве УО обеспечить надлежащее оказание услуг/ выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, до наступления одного из событий, перечисленных в пп. 1 - 4 ч. 3 ст. 200 ЖК РФ, суды встают на сторону надзорных органов.

Рассмотрим примеры из судебной практики

«В соответствии с пунктами 5.1 и 5.2 Договора управления он вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение года. Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

Общество 06.02.2015 г. уведомило Учреждение о предстоящем прекращении Договора управления с 01.04.2015 г., после чего с указанной даты

перестало оказывать услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД.

Полагая, отказ от Договора управления неправомерным, Учреждение обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды двух инстанций пришли к выводу о том, что заключенный сторонами Договор управления прекратил свое действие, поэтому у Общества отсутствует обязанность исполнять его, в связи с чем отказали в удовлетворении исковых требований.

Суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

На основании изложенного суды пришли к обоснованному выводу о том, что Договор управления был расторгнут 08.04.2015 г., в связи с чем основания для понуждения ЗАО « Агростройсервис» к дальнейшему исполнению обязательств по этому договору после указанной даты отсутствуют»[55].

В соответствии с пунктами 5.1 и 5.2 договора срок действия договора установлен в один год и пролонгируется на следующий календарный год, если ни одна из сторон не заявит о его прекращении за 30 дней до окончания срока действия договора.

Ссылаясь на пункты 5.1 и 5.2 договора управления № 153/2 от 01 января 2008 года, Общество уведомлением от 20 октября 2014 года № 01-07/675/1 сообщило Администрации, как собственнику квартиры №1 дома №7 по Зеленцовско г. Ярославля, находящихся в муниципальной собственности и переданной нанимателям по договорам социального найма, о прекращении (не пролонгации) договора управления многоквартирным домом с 01 января 2015 года в связи с истечением его срока действия. То есть Ответчик ясно выразил свою волю, направленную на прекращение договоров управления и отказ от продления их действия на новый срок.

[55] Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа «О прекращении действия договора управления многоквартирным домом» от 07 апреля 2016 года. Дело № А05-7856/2015 из архива Арбитражного суда Северо-Западного округа.

27.11.2014 г. на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома собственники спорного дома приняли решение о способе управления домом управляющей организацией ОАО « Управляющая организация многоквартирными домами Красноперекопского района» и о продлении действия договора управления №153/2 от 01.01.2008 на новый срок.

Новый договор на управление домом между Администрацией с ОАО « Управляющая организация многоквартирными домами Красноперекопского района» не был заключен, от пролонгации старого договора Общество отказалось в октябре 2014 года, направив собственнику помещения дома извещение об отказе в пролонгации договора № 153/2[56].

При указанных обстоятельствах суд первой инстанции обоснованно указал, что процедура не пролонгации договора управления ответчиком соблюдена, соответственно, правовые основания для понуждения Общества к исполнению договора отсутствуют.

Довод Администрации о том, что только собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, отклоняется апелляционным судом, как противоречащий положениям действующего законодательства, поскольку Общество, как сторона по договору, не может быть поставлено в неравное положение с другой стороной договора.

Отказывая в удовлетворении требований управляющей организации в части признания недействительным предписания ГЖИ по рассматриваемому вопросу, суды исходят из следующего.

Ч. 2 ст. 198 ЖК РФ установлены случаи, при наступлении которых орган жилищного надзора обязан внести изменения в реестр лицензий субъекта РФ, а именно в случае изменения перечня МКД, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением,

[56] Постановление Второго арбитражного апелляционного суда «О понуждении к исполнению договора управления многоквартирным домом» от 17 мая 2015 года. Дело № 02АП-5103/2015 из архива Второго арбитражного апелляционного суда.

расторжением договора управления МКД лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения на официальном сайте для раскрытия информации, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

Орган государственного жилищного надзора после получения сведений, указанных в ч. 2 названной статьи, вносит изменения в реестр лицензий субъекта РФ в порядке и в сроки, утвержденные федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ч. 3 ст. 198 ЖК РФ).

Исключение сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким домом в порядке, установленном ст. 200 ЖК РФ. С даты исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким МКД, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям, за исключением случаев, предусмотренных ч. 3 ст. 200 ЖК РФ (ч. 6 ст. 198 ЖК РФ).

Согласно ч. 3 ст. 200 ЖК РФ в случае исключения сведений о МКД из реестра лицензий субъекта РФ, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со ст. 199 ЖК РФ, лицензиат обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства РФ до дня: возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у УО, выбранной ОСС помещений в МКД или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса (п. 1); возникновения обязательств по договору управления МКД, заключенному УО с товариществом собственников жилья, жилищным

кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (п. 2); возникновения обязательств по договорам, указанным в ч. 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ (пункт 3); государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (п. 4).

Указанная норма, закрепляющая непрерывность осуществления деятельности по управлению, обслуживанию многоквартирными жилыми домами и оказанию (предоставлению) коммунальных услуг, направлена на соблюдение прав граждан (потребителей), обеспечение безопасности эксплуатации многоквартирных жилых домов.

Исследовав и оценив в соответствии с требованиями ст. 71 АПК РФ представленные в дело доказательства, суды установили, что после исключения из реестра лицензий субъекта Российской Федерации сведений об МКД общество прекратило исполнение обязанностей по управлению МКД, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, до наступления событий, указанных в пп. 1 - 4 ч. 3 ст. 200 ЖК РФ.

Доводы управляющей компании о том, что положения ст. 200 ЖК РФ подлежат применению при действующем договоре управления, правомерно отклонены судами как основанные на ошибочном толковании действующего законодательства.

С учетом изложенного арбитражные суды обоснованно отказали обществу в удовлетворении заявленного требования, поскольку оспариваемое предписание соответствует действующему законодательству и не нарушает прав и законных интересов общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности[57].

[57] Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа «О признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции» от 31 мая 2016 года. Дело № Ф04-1459/2016 из архива Арбитражного суда Западно-Сибирского округа.

На аналогичные нормы права ссылается и Арбитражный суд Волго-Вятского округа[58]. Обстоятельства дела: инспекция установила, что в нарушение требований ЖК РФ управляющая компания прекратила деятельность по управлению многоквартирным домом в связи с исключением сведений о нем из реестра лицензий субъекта РФ.

Решение: В удовлетворении требования отказано, поскольку установлено, что управляющая компания незаконно прекратила исполнение своих обязанностей по оказанию услуг и выполнению работ в доме до момента возникновения таких обязанностей у новой управляющей компании, ТСЖ или жилищного кооператива и поскольку тот факт, что собственники помещений выбрали непосредственный способ управления домом, не доказан.

На наш взгляд, ст. 200 ЖК РФ в рассматриваемой ситуации не подлежит применению, поскольку иначе УО не может реализовать свое право на прекращение договора, установленное ч. 6 ст. 162 ЖК РФ, ст. 421 ГК РФ. Необходимо разграничивать понятие о внесении изменений в реестр лицензий по инициативе управляющей организации ввиду прекращения договора управления в связи с истечением срока его действия и принудительное исключение сведений об МКД из реестра лицензий по основаниям, предусмотренным ч. 5 - 5.4. ст. 198 ЖК РФ.

Любопытен и тот факт, что суды, все как один, в мотивировочной части решения ссылаются на то, что ч. 3 ст. 200 ЖК РФ закрепляет непрерывность осуществления деятельности по управлению, обслуживанию многоквартирными жилыми домами и оказанию (предоставлению) коммунальных услуг, направлена на соблюдение прав граждан (потребителей), обеспечение безопасности эксплуатации многоквартирных жилых домов.

Но ведь на данное обстоятельство и направлено условие договора управления о заблаговременном извещении, о принятии решения стороной не

[58] Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа «О признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции» от 25 апреля 2017 года. Дело № А28-4332/2016 из архива Арбитражного суда Волго-Вятского округа.

пролонгировать договор, тем самым предоставив собственникам достаточное время на подумать и выбрать УО, которая будет более качественно выполнять услуги и работы, чем предыдущая.

Хотелось бы также отметить письмо Минстроя от 11.01.2017 г. № 241-АТ/04 и на этот раз согласиться с разъяснениями, изложенными в данном письме.

«… исключение сведений из реестра применяется только к лицензиатам, которые имеют административные наказания, вынесенные судом два и более раза, что существенно отличает случаи, когда вносятся изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на основании заключения, прекращения, расторжения договора управления многоквартирным домом лицензиата…

Договор управления многоквартирным домом считается прекращенным с даты, указанной в договоре, следовательно, управляющая организация прекращает управление многоквартирным домом с даты указанной в договоре».

Таким образом, вопрос расторжения договора управления многоквартирным домом регулируется нормами гражданского законодательства, которое применяется к рассматриваемым правоотношениям на общих основаниях. Изъятия из этого правила допускаются в случае, если положениями ЖК РФ установлены иные, чем гражданским законодательством, правила, регулирующие вопрос расторжения договора управления.

Изучив жилищное и гражданское законодательство, а также судебную практику по вопросу расторжения договоров управления многоквартирными домами были выявлены спорные моменты, для устранения которых необходимо:

во-первых, для устранения различных толкований буквы закона требуется переписать п. 8.2. ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации следующим образом: «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;

- принять решение о выборе иной управляющей организации;

- принять решение об изменении способа управления данным домом». В такой редакции п. 8.2. ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации будет полностью соответствовать Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №7677/11 от 22 ноября 2011 г.;

во – вторых, изменений требует и порядок определения и доказывания невыполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом. Мы считаем, что, заключение местного органа самоуправления о выполнении управляющей организацией своих обязательств, предусмотренное ч. 1.1 ст. 165 Жилищного кодекса Российской Федерации, в большинстве случаев не будет соответствовать действительности, поскольку у управляющих организаций будет время подготовиться к проверке, устранить нарушения. Поэтому необходимо использовать другой способ доказывания ненадлежащего исполнения обязательств управляющей организации, например проведение независимой экспертной оценки;

в – третьих, сложным остается вопрос о передаче технической документации при расторжении договора управления. На практике управляющие организации часто не имеют и никогда не имели полного перечня технической документации в связи с чем заинтересованным лицам приходится обращаться в суд. Суд не указывает, как надлежит поступать организации, у которой требуют передать документацию, в случае, если такой документации она никогда не имела. Предлагается дополнить п. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации словом «имеющуюся» и изложить в следующей редакции: « Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно- строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Предложение об установлении ответственности по неисполнению обязательства по созданию советов многоквартирных домов

Законодательно установлено

В пункте 1 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность собственников по созданию Советов многоквартирных домов, но не предусмотрена ответственность по неисполнению данного обязательства.

Недостатки

Совет многоквартирного дома является связующим элементом между собственниками и управляющими организациями, инструментом контроля за деятельностью управляющих организаций. Совет многоквартирного дома контролирует состояние дома, участвует в принятии выполненных работ, перед ним отчитывается управляющая организация о выполненных работах. Таким образом, пока в законе не предусмотрена ответственность за неисполнение обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по избранию совета многоквартирного дома, собственники не проявляют инициативу по исполнению данной обязанности.

Предложение

Дополнить статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации пунктом «Установить размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не создан совет многоквартирного дома в порядке, установленном ст. 161.1 настоящего Кодекса, с применением повышающего коэффициента 1,5 к действующему размеру платы за содержание жилого помещения в данном многоквартирном доме».

Обоснование

Данное предложение по совершенствованию законодательства даст толчок собственникам помещений в многоквартирных домах, где не избран

совет многоквартирного дома, исполнить свою обязанность, предусмотренную пунктом 1 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. Работа Совета многоквартирного дома предупреждает возникающие конфликты и разрешает уже возникшие, просвещает жильцов дома основам жилищного законодательства.

2. Предложение об упрощении процедуры уведомления собственников помещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Законодательно установлено

В пункте 4 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено: «Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме».

Недостатки

Инициатору общего собрания собственников представляется достаточно проблематичным уведомить каждого собственника помещения в многоквартирном доме о проведении общего собрания собственников заказным письмом или вручить письменное уведомление под роспись, так как это требует

значительных временных и финансовых затрат. Расходы на проведение общего собрания собственников инициатору не возмещаются.

Предложение

Пункт 4 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации изложить в новой редакции: «Собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено в помещении данного дома доступном для всех собственников помещений в данном доме, на официальном сайте управляющей организации (товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива)».

Обоснование

Исключение из пункта 4 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации порядок уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в виде отправки заказных писем и вручения под роспись каждому собственнику помещения в данном доме; дополнение порядком уведомления о проведении общего собрания собственников помещений на официальном сайте управляющей организации (товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива), позволит значительно упростить процедуру уведомления собственников помещений о проведении общего собрания, значительно сэкономить финансовые и временные ресурсы инициатора общего собрания собственников.

3. Предложение об упрощении процедуры доведения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме до органа государственного жилищного надзора

Законодательно установлено

В части 1.1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено: « Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно- строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в части 1 настоящей статьи подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет. Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания».

Недостатки

Представляется проблематичным направить подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в орган государственного жилищного надзора. Как правило, орган государственного жилищного надзора находится в областном центре и жителям муниципальных образований достаточно неудобно доставлять подлинники документов.

Предложение

Внести изменение в часть 1.1. статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации и изложить ее в следующей редакции: «Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в части 1 настоящей статьи подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно- правовому регулированию в сфере жилищно- коммунального хозяйства, направить указанные решения и протокол с использованием системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет. Орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания».

Обоснование

Доведение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с помощью системы позволит существенно сэкономить финансовые и временные ресурсы управляющей организации, правления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно – строительного кооператива, иного специализированного кооператива.

4. Предложение об устранении различных толкований закона

Законодательно установлено

В части 8.2. статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено: « 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, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом».

Недостатки

Из части 8.2. статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации вытекает обязательная предпосылка для одностороннего отказа собственников от договора управления – невыполнение управляющей организацией условий договора. Из Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда следует , что часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса представляет собственникам помещений три самостоятельных, отдельных одно от другого, права: в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора; принять решение о выборе иной управляющей организации; принять решение об изменении способа управления таким домом. Таким образом, правовая позиция Президиума Высшего Арбитражного Суда не вполне соответствует букве закона, представляя своеобразное толкование части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Предложение

Часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации изложить следующим образом: «Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе:

1) отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора;

2) принять решение о выборе иной управляющей организации;

3) принять решение об изменении способа управления данным домом».

Обоснование

В предложенной редакции часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации будет полностью соответствовать Постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №7677/11 от 22 ноября 2011 г.

5. Предложение о передачи имеющейся технической документации на многоквартирный дом при смене управляющей организации

Законодательно установлено

В пункте 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено «Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно- строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников

о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме».

Недостатки

На практике управляющие организации часто не имеют и никогда не имели полного перечня технической документации в связи с чем заинтересованным лицам приходится обращаться в суд. Суд не указывает, как надлежит поступать организации, у которой требуют передать документацию, в случае, если такой документации она никогда не имела. Обычно отсутствие документации можно доказать с помощью подписанных актов приема-передачи дома на управление. В таких ситуациях суды поступают по-разному, но если ответчик доказал, что у него никогда не было таких документов, понуждать его к их передаче бессмысленно.

Предложение

Дополнить п. 10 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации словом «имеющуюся» и изложить в следующей редакции: « Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно- строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников

о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме».

Обоснование

Данное предложение по совершенствованию законодательства позволит снизить судебную нагрузку по делам о передаче технической документации и избавит прежнюю управляющую организацию от расходов, связанных с восстановлением технической документации.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Законы и иные нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. - 2008. - № 7.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - № 5. – Ст. 410.

4. Жилищный кодекс РСФСР: Закон РСФСР от 24 июня 1983 года // Ведомости Верховного совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1983. - № 26. - Ст. 883.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ //Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. - Ч.1. – Ст. 14.

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2005. - № 1 (ч. 1). – Ст. 16.

7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2001. - № 44. – Ст. 4147.

8. Федеральный закон Российской Федерации «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2005. - № 1. – Ч. 1. – Ст. 15.

9. Федеральный закон Российской Федерации «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - № 25. – Ст. 2963.

10. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2012. - № 53 (ч. 1). – Ст. 7596.

11. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» от 21 июля 2014 года № 255-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. - № 30 (ч. 1). – Ст. 4256.

12. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 04 июня 2011 года № 123-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2011. - № 23. – Ст. 3263.

13. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31 декабря 2017 года № 485-ФЗ // Российская газета. - 2018. - № 1.

14. Федеральный закон Российской Федерации «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» от 27 июля 2014 года № 209-ФЗ // Российская газета. - 2014. - № 163.

15. Федеральный закон Российской Федерации «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2009. - № 48. – Ст. 571.

16. Федеральный закон Российской Федерации «О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. –1999. - № 14. – Ст. 1650.

17. Федеральный закон Российской Федерации «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2007. - № 30. – Ст. 3799.

18. Федеральный закон Российской Федерации «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2003. - № 40. – Ст. 3822.

19. Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. - № 30. – Ст. 3594.

20. Федеральный закон Российской Федерации «О некоммерческих организациях» от 12 января 1996 года № 7-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - № 3. – Ст. 145.

21. Федеральный закон Российской Федерации «Об общественных объединениях» от 19 мая 1995 года № 82-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. - № 21. – Ст. 1930.

22. Федеральный закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 07 февраля 1992 года № 2300-1 // Российская газета. – 1996. – № 8.

23. Федеральный закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 года № 4218-1 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. - № 53 (ч.2). – Ст. 1930.

24. Федеральный закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04 июля 1991 года № 1541-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - № 28. – Ст. 959.

25. Федеральный закон Российской Федерации «О персональных данных» от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. - № 31 (ч. 1). – Ст. 3451.

26. Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» от 04 июля 1991 года № 1541-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. - № 3. – Ст. 99.

27. Указ Президента Российской Федерации «О реформе жилищно - коммунального хозяйства в Российской Федерации» от 28 апреля 1997 года № 425 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. - № 18. – Ст. 2131.

28. Постановление Правительства Российской Федерации «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» от 13 августа 2006 года № 491 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2006. - № 34. – Ст. 3680.

29. Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» от 15 мая 2013 года № 416 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2013. - № 21. – Ст. 2652.

30. Постановление Правительства Российской Федерации «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06 мая 2011 года № 354 // Собрание Законодательства Российской Федерации. - 2011. - № 22. – Ст. 3168.

31. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 23 сентября 2010 года № 731 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2010. - № 40. – Ст. 5064.

32. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, а многоквартирного дома непригодным и подлежащим сносу» от 28 января 2006 года № 47 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2006. - № 6. – Ст. 702.

33. Постановление Правительства Российской Федерации «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» от 06 февраля 2006 года № 75 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2006. - № 7. – Ст. 786.

34. Постановление Правительства Российской Федерации «О государственном жилищном надзоре» от 11 июня 2013 года № 493 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2013. - № 25. – Ст. 3156.

35. Постановление Правительства Российской Федерации «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации» от 26 сентября 1994 года № 1086 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 1994. - № 23. – Ст. 2566.

36. Постановление Правительства Российской Федерации «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» от 26 декабря 2016 года № 1498 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2017. - № 2 (ч. 1). – Ст. 338.

37. Постановление Правительства Российской Федерации «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03 апреля 2013 года № 290. Документ опубликован не был. Доступ из официального интернет – портала правовой информации http://www.pravo.gov.ru (дата обращения 25.01.2019).

38. Постановление Правительства Российской Федерации «О мерах по осуществлению мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, изменения и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» от 30 июня 2015 года № 657 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2015. - № 28. – Ст. 4227.

39. Постановление Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 27 сентября 2014 года № 988 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2014. - № 40 (ч.3). – Ст. 5437.

40. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21 января 2006 года № 25 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2006. - № 5. – Ст. 546.

41. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» от 23 мая 2006 года № 306 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2006. - № 22. – Ст. 2338.

42. Постановление Госстроя Российской Федерации «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27 сентября 2003 года № 170 // Российская газета. – 2003. - № 214.

43. Постановление ЦИК и СНК СССР «О жилищной кооперации» от 19 августа 1924 года // Собрание законодательства Союза Советских Социалистических Республик. – 1924. - № 5. – Ст. 60.

44. Постановление Совета Министров СССР «О жилищно - строительной и дачно-строительной кооперации» от 20 марта 1958 года № 320 // Собрание постановлений Правительства Союза Советских Социалистических Республик. – 1958. - № 5. – Ст. 47.

45. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации «Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет и об определении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 09 апреля 2012 года № 162 // Российская газета. – 2012. - № 118.

46. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации «Об утверждении положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома» от 01 июня 2007 года № 45// Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. - 2007 г. - № 46. – Ст. 167.

47. Распоряжение Правительства Российской Федерации «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно – коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2010. - № 7. – Ст. 769.

48. Письмо Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации «О порядке внесения изменения в реестр лицензий субъекта РФ при заключении, прекращении, расторжении договора управления многоквартирным домом лицензиата» от 11 января 2017 года № 241-АТ/04. Документ опубликован не был. Доступ из справочно – правовой системы КонсультантПлюс.

49. Письмо Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» от 24 февраля 2015 года № 4745-АЧ/04 // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2015. - № 5 (ч.2).

50. Письмо Министерства регионального развития Российской Федерации «О передаче технической документации на многоквартирный дом» от 20 декабря 2006 года № 14313-РМ/07 // Законодательные и нормативные документы в ЖКХ. – 2007. - № 1.

Судебная практика

51. Постановление Конституционного суда Российской Федерации «О товариществах собственников жилья» от 03 апреля 1998 года № 10-П // Собрание законодательства российской Федерации. – 1998. - № 15. – Ст. 1794.

52. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» от 27 июня 2017 года № 22 // Российская газета. – 2017. – № 144.

53. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» от 02 июля 2009 года № 14 // Российская газета. – 2009. – № 123.

54. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О понуждении передать техническую документацию» от 15 июля 2010 года № 1027/10 // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. - 2010. - № 10. – С. 147.

55. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О признании права управления многоквартирными домами» от 22 ноября 2011 года № 7677/11 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2012. - № 4. – С. 138.

56. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда «О признании решения собрания собственников неправомочным» от 05 июля 2017 года. Дело № 33-5343/2017 из архива Хабаровского краевого суда.

57. Апелляционное определение Московского городского суда «Об отсутствии кворума» от 18 августа 2017 года. Дело № 33-32562/2017 из архива Московского городского суда.

58. Апелляционное определение Московского городского суда «О признании незаконным решения, принятого на общем собрании собственников помещений» от 14 августа 2017 года. Дело № 33-31916/2017 из архива Московского городского суда.

59. Апелляционное определение Новосибирского областного суда «Об отсутствии кворума» от 06 июля 2017 года. Дело № 33-5903/2017 из архива Новосибирского областного суда.

60. Апелляционное определение Санкт - Петербургского суда «Об определении полномочий председателя совета многоквартирного дома» от 10 января 2017 года. Дело № 33-122/2017 из архива Санкт-Петербургского суда.

61. Апелляционное определение Свердловского областного суда «О признании решения общего собрания собственников ничтожным» от 31 мая 2017 года. Дело № 33-8833/2017 из архива Свердловского областного суда.

62. Апелляционное определение Новосибирского областного суда «О признании недействительным решения общего собрания собственников помещений» от 24 мая 2016 года. Дело № 33-4977/2016 из архива Новосибирского областного суда.

63. Апелляционное определение Московского городского суда «Об определении состава общего имущества» от 22 июня 2017 года. Дело № 33-22860/2017 из архива Московского городского суда.

64. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда «О расторжении договора управления» от 09 ноября 2015 года. Дело № А42-3283/2015 из архива Тринадцатого арбитражного апелляционного суда.

65. Апелляционное определение Тамбовского областного суда «О признании ненадлежащим уведомления о расторжении договора управления многоквартирным домом» от 13 июля 2015 года. Дело № 33-1988/2015 из архива Тамбовского областного суда.

66. Постановление Арбитражного суда Северо – Западного округа «О прекращении действия договора управления многоквартирным домом» от 07 апреля 2016 года. Дело № № А05-7856/2015 из архива Арбитражного суда Северо-Западного округа.

67. Постановление Второго арбитражного апелляционного суда «О понуждении к исполнению договора управления многоквартирным домом» от 17 мая 2015 года. Дело № 02АП-5103/2015 из архива Второго арбитражного апелляционного суда.

68. Постановление Арбитражного суда Западно - Сибирского округа «О признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции» от 31 мая 2016 года. Дело № А03-18027/2015 из архива Арбитражного суда Западно - Сибирского округа.

69. Постановление Арбитражного суда Волго - Вятского округа «О признании недействительным предписания государственной жилищной инспекции» от 25 апреля 2017 года. Дело № А28-4332/2016 из архива Арбитражного суда Волго - Вятского округа.

70. Определение Миасского городского суда Челябинской области «О признании недействительными решений общего собрания собственников помещений» от 15 августа 2018 года. Дело № 2-1052/2018 из архива Миасского городского суда Челябинской области.

71. Решение Миасского городского суда Челябинской области «О признании недействительными решений внеочередного собрания собственников помещений» от 10 января 2017 года. Дело № 2-77/2017 из архива Миасского городского суда Челябинской области.

72. Решение Свободненского городского суда Амурской области «О защите прав потребителей» от 28 мая 2018 года. Дело № 2-832/2018 из архива Свободненского городского суда Амурской области.

73. Решение Арбитражного суда Челябинской области «О взыскании задолженности» от 14 апреля 2017 года. Дело № А76-3255/2017 из архива Арбитражного суда Челябинской области.

74. Определение Арбитражного суда Челябинской области «О признании незаконным решения Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» от 15 ноября 2018 года. Дело № А76-20408/2018 из архива Арбитражного суда Челябинской области.

75. Решение Арбитражного суда Челябинской области «О передаче технической документации» от 30 августа 2018 года. Дело № А76-40384/2017 из архива Арбитражного суда Челябинской области.

Учебники и учебные пособия

Учебники и учебные пособия

76. Аринцева, О.П. Управление многоквартирным домом: Методическое пособие / О.П. Аринцева, Е.И. Богомольный, А.Н. Гонда. – М.: Проспект, 2016. – 128 с.

77. Атаманенко, С.А. Управляющая организация в сфере ЖКХ: Справочник / С.А. Атаманенко, С.Л. Горобец. – Ростов н/Д: Феникс, 2012. - 267 с.

78. Аюшева, И.З. Жилищное право: Учебник для бакалавров / И.З.Аюшева, Е.В.Бадулина, Л.И. Красавчикова. - М.: Проспект, 2018. – 411 с.

79. Богомольный, Е.И. Общее собрание собственников помещений. Инструкция по применению. ЖКХ для всех / Е.И. Богомольный, Е.В. Шерешовец, Е.М. Блех. – М.: Проспект, 2017. – 67 с.

80. Гассуль, В. Стандарты управления многоквартирным домом в сфере ЖКХ: Пособие для обучения и практической деятельности работников ТСЖ, ЖСК и управляющих компаний / В. Гассуль. - Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 219 с.

81. Гражданское право: Учебник: в 3-х т. Т. 2. – Особенная часть / под ред. д.ю.н., проф. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2019. – 1040 с.

82. Гусев, А. Я - собственник жилья! ТСЖ, ЖКХ, самоуправление / А. Гусев. – Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 222 с.

83. Дроздова, И.А. Система пользования, управления и эксплуатации многоквартирным домом как объектом общедомового имущества / И.А. Дроздова. - М.: Проспект, 2014. – 48 с.

84. Иванов, А.Р. Реструктуризация сферы услуг ЖКХ / А.Р. Иванов. – М.: Альпина Диджитал, 2014. – 303 с.

85. Иоффе, О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / О.С. Иоффе. – М.: Статут, 2000. – 777 с.

86. Ковалева, О.А. Жилищное право: Учебник / О.А. Ковалева. – Оренбург: ОГУ, 2014. - 516 с.

87. Коряковцев, В.Г. Информационная система жилищно – коммунального хозяйства / В.Г. Коряковцев. – Екатеринбург: Издательские решения, 2015. – 138 с.

88. Коряковцев, В.Г. Общее собрание собственников / В.Г. Коряковцев. – Екатеринбург: Издательские решения, 2015. – 228 с.

89. Крашенинников, П. В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2017. – 406 с.

90. Кузнецов, П. ТСЖ. Практическое руководство по управлению многоквартирным домом / П. Кузнецов. – М.: Альпина Паблишер, 2016. – 300 с.

91. Николюкин, С.В. Жилищное право (краткий курс): Учебное пособие / С.В. Николюкин, А.П. Альбов. – М.: Кнорус, 2016. – 387 с.

92. Ручкина, Г.Ф. Жилищное право (для бакалавров): Учебник / Г.Ф. Ручкина, В.А. Баранов, Е.Л. Венгеровский. – М.: Кнорус, 2018. – 370 с.

93. Формакидов, Д.А. Жилищное право: Учебник / Д.А. Формакидов. – М.: Проспект, 2019. – 260 с.

94. Чашин, А.Н. Многоквартирный дом: Юридический справочник / А.Н. Чашин. – М.: Дело и сервис, 2016. – 348 с.

95. Цыренжапов, Ч.Д. Основы управления многоквартирным домом: Учебное пособие / Ч.Д. Цыренжапов, Д.С. Шенбергер, Д.В. Елисеев. – Томск: Изд-во Том. гос. архит. - строит. ун-та, 2013. – 84 с.

96. Шейнис, Д.И. Жилищное законодательство. Сборник декретов, инструкций и распоряжений с комментариями / Д.И. Шейнис. – М.: ГУКХ НКВД РСФСР, 1926. – 80 с.

97. Шефель, О.М. Первая полная энциклопедия ЖКХ / О.М. Шефель. – М.: Астрель, 2013. – 544 с.

98. Ящук, Т.Ф. Нормативное регулирование городского управления и хозяйства в РСФСР в период нэпа: Учебное пособие / Т.Ф. Ящук. – Омск: Изд-во Ом. гос. ун-та, 2010. – 216 с.

Статьи и научные публикации

99. Акифьева, Л.В. Преимущества и недостатки различных форм управления многоквартирными домами / Л.В. Акифьева // Вестник НГИЭИ. – 2011. - № 4. – С. 154-166.

100. Бобров, Е.В. Проблемы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме / Е.В. Бобров, Л.С. Колпакова // Проблемный анализ и государственно – управленческое проектирование. – 2013. - № 4. – С. 138 – 141.

101. Бовыкина, М.Ф. Реформы системы управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства / М.Ф. Бовыкина, Н.В. Ковалева // Новые технологии. – 2014. - № 1. – С. 58-62.

102. Борисова, Е.И.Анализ эффективности некоммерческих организаций в сфере жилищно – коммунального хозяйства: Дис. канд. эк. наук / Е.И. Борисова. – М., 2011. - 151 с.

103. Борисова, Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России / Е.И. Борисова // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2014. - № 3. – С. 177-200.

104. Буряк, А.С. Проблемы выбора модели управления в многоквартирных домах / А.С. Буряк, Ж.К. Леонова // Науковедение. – 2016. - № 4. – С. 50.

105. Бычков, А. Несогласное меньшинство / А. Бычков // ЭЖ-Юрист. – 2013. - № 45.

106. Воронцова, Е.Б. Гражданские правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме: Автореф. дис. канд. юрид. наук / Е.Б.Воронцова. – М., 2011. – 26 с.

107. Гавриленко, И.Г. О проблемах, препятствующих эффективному управлению многоквартирными домами / И.Г. Гавриленко, А.И. Хисаева // Вестник ИрГТУ. – 2015. - № 6. – С. 176-181.

108. Голубев, А.В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор / А.В. Голубев // Законодательство и экономика. - 2010. - № 7. - С.60-68.

109. Горбачевская, Е.Ю. Развитие методологического подхода к определению способа управления арендным жильем / Е.Ю. Горбачевская // Вестник ИрГТУ. – 2015. - № 5. – С. 186-192.

110. Гордеев, Д.П. Изменения в жилищном законодательстве / Д.П. Гордеев // Управление многоквартирным домом. – 2012. - № 3. – С. 3-14.

111. Гордеев, Д.П. Изменение правового статуса товарищества собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме / Д.П. Гордеев // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. - № 11. – С. 74-87.

112. Громадская, С.В. Прекращение договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации / С.В. Громадская //Имущественные отношения в российской федерации.–2013. - № 9. – С. 98-104.

113. Денисова, М.О. Расторжение договора управления в одностороннем порядке / М.О. Денисова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2012. - № 3. – С. 56-63.

114. Егорова, М.А. К вопросу о соотношении понятий «прекращение обязательства», «расторжение договора» и «односторонний отказ от исполнения договора» / М.А. Кузьмина // Право и экономика. – 2006. - № 10. – С. 107-108.

115. Жульева, О.Е. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации: Дис. канд. эк. наук / О.Е. Жульева. – Волгоград, 2007. - 190 с.

116. Журавлев, Е.С. Пути решения проблем жилищного сектора экономики / Е.С. Журавлев // Вестник ИжГТУ им. М.Т. Калашникова. – 2013. - № 3. – С. 58-60.

117. Закускин, А.А.Гражданско - правовое регулирование деятельности товарищества собственников жилья по управлению многоквартирным домом: Автореф. дис. канд. юрид. наук / А.А. Закускин. – М., 2009. – 26 с.

118. Иванов, А.Р. Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ): проблемы и пути их решения / А.Р. Иванов // Бизнес в законе. - 2011. - № 6. – С. 197-198.

119. Казакова, К.С. Расторжение договора управления многоквартирным домом по инициативе управляющей организации / К.С. Казакова, Ю.А. Юферева // Научный журнал. – 2018. – № 11. - С. 82-84.

120. Кирякова, О.Г. Анализ нововведений в современном жилищном законодательстве Российской Федерации / О.Г. Кирякова // Правовые аспекты государственного управления. – 2018. - № 1. – С. 29-32.

121. Кицай, Ю.А. Совет многоквартирного дома: некоторые особенности функционирования / Ю.А. Кицай // Историческая и социально-образовательная мысль. – 2012. - № 3. – С. 270-271.

122. Кицай, Ю.А. Роль управляющих компаний в жилищно – коммунальном хозяйстве: зарубежный и отечественный опыт / Ю.А. Кицай // Теория и практика общественного развития. – 2012. - № 1. – С. 162-164.

123. Кицай, Ю.А. Актуальные вопросы жилищных правоотношений по управлению многоквартирными домами / Ю.А. Кицай // Теория и практика общественного развития. – 2011. - № 1. – С. 223-226.

124. Кицай, Ю.А. Становление современного российского законодательства о найме жилья и управлении многоквартирными домами / Ю.А. Кицай // Молодой ученый. – 2011. - № 1. – С. 167-170.

125. Ключникова, Я.А. Перспективы формирования правовых основ саморегулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Я.А. Ключникова // Вестник финансового университета. – 2012. - № 6. – С. 79-82.

126. Кудина, С.А. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров / С.А. Кудина // Вестник Владимирского юридического института. – 2009. - № 4. – С. 90-93.

127. Кудина, С.А. Роль совета многоквартирного дома в процессе управления домом / С.А. Кудина // Актуальные проблемы государства и общества в области обеспечения прав и свобод человека и гражданина. – 2015. - № 18-4. – С. 73-79

128. Кузьмак, Р. Смена управляющей компании / Р. Кузьмак // Жилищное право. – 2016. - № 6. – С. 99-104.

129. Кузьмичева, И. Расторжение договора управления многоквартирными жилыми домами: законодательство и правовые позиции ВАС РФ / И. Кузьмичева // Жилищное право. - 2013. - № 9. – С.101-111.

130. Мантул, Н.М. Гражданско – правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов: Автореф. дис. канд. юрид. наук / Н.М. Мантул. – Краснодар, 2009. – 24 с.

131. Маслэй, С.Э. Судебная практика по делам, связанным с оспариванием решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах / С.Э. Маслэй // Вестник омского университета. - 2018. - № 2. – С. 75-79.

132. Маслэй, С.Э. Отсутствие кворума как основание для признания недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме / С.Э. Маслэй // Вестник омского университета. – 2018. - № 1. – С. 94-98.

133. Михайлов, В.К. Проблематика управления многоквартирными домами / В.К. Михайлов // Жилищное право. - № 3. – С. 13-21.

134. Моргунова, Г.А. Проблемы определения и содержания термина «управление многоквартирными домами» на современном этапе / Г.А. Моргунова // Науковедение. – 2012. - № 4. – С. 41.

135. Павлова, Г.Г. Проблемы практики непосредственного управления многоквартирным домом / Г.Г. Павлова // Вестник Челябинского государственного университета. – 2014. - № 2. – С. 50-52.

136. Панова, О.И. Управление многоквартирными домами в России и зарубежом / О.И. Панова // Экономика строительства. – 2015. - № 2. – С. 26-30.

137. Певницкий, С.Г. Непосредственное управление собственностью в многоквартирном доме / С.Г. Певницкий // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. - № 3. – С. 26-30.

138. Петрова, Т.В. Изменение и прекращение договора управления многоквартирным домом / Т.В. Петрова // Дискурс-Пи. – 2014. – № 1. - С. 166-172.

139. Полетаев, В.В. Гражданско - правовое регулирование деятельности товарищества собственников жилья: Автореф. дис. канд. юрид. наук / В.В. Полетаев. – М., 2012. – 23 с.

140. Попов, А.В. Товарищество собственников жилья как юридическая форма, опосредующая правомочия собственников помещений в многоквартирном доме: Автореф. дис. канд. юрид. наук / А.В. Попов. – М., 2006. – 22 с.

141. Прокофьев, К.Ю. Отечественный и зарубежный опыт управления многоквартирными домами / К.Ю. Прокофьев, В.А. Моисеев, Ю.А. Егорова // Жилищные стратегии. – 2015. - № 4. – С. 303-318.

142. Пушкина, А.В. Управление многоквартирными домами: история и современность / А.В. Пушкина // Труды института государства и права РАН. – 2017. - № 6. – С. 93-103.

143. Рузанова, В.Д. Правомочия собственников помещений в отношении общего имущества многоквартирного дома и управления таким домом: соотношения правовых конструкций / В.Д. Рузанова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. - № 10. – С. 118-120.

144. Рыжов, А.Б. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом / А.Б. Рыжов // Жилищное право. – 2007. - № 6. – С. 56-79.

145. Самосудова, Н.В. Особенности современного этапа развития системы управления многоквартирными домами и жилищно-коммунального комплекса / Н.В. Самосудова // Недвижимость: экономика, управление. –2015. - № 1.- С. 48-52.

146. Свит, Ю.П. Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома / Ю.П. Свит // Жилищное право. - 2006. - № 6. – С. 2-10.

147. Сидоренко, А.Д. Жилищная культура и формирование эффективного пользователя / А.Д. Сидоренко // Жилищное право. – 2006. - № 1. – С. 27-32.

148. Симанкина, Т.Л. Способы управления многоквартирным жилым домом / Т.Л. Симанкина, Б.Б. Виноградова // Строительство уникальных зданий и сооружений. – 2017. - № 4. – С. 32-45.

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

150. Стрембелев, С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо - правовой аспект: Автореф. дис. канд. юрид. наук / С.В. Стрембелев. – СПб., 2009. – 33 с.

151. Стрембелев, С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты: Монография / С.В. Стрембелев. – М.: Волтерс Клувер, 2010. – 208 с.

152. Тарасова, А.Е. Оборотоспособность объектов общего имущества в многоквартирном доме / А.Е. Тарасова // Жилищное право. – 2006. - № 11. – С. 65-69.

153. Тарасова, А.Е. Жилищное право как частно - публичная отрасль права / А.Е. Тарасова // Жилищное право. – 2011. - № 3. – С. 5-24.

154. Тарасова, А.Е. Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ / А.Е. Тарасова // Жилищное право. – 2011. - № 9. – С. 69-95.

155. Фомина, Ю.А. Что выбрать: управление или самоуправление многоквартирным домом? / Ю.А. Фомина, Э.В. Фомин // Инновационная экономика и общество. – 2013. - № 2. – С. 72-77.

156. Харитонова, Ю.С. Отражение функций управления в институтах гражданского права: Автореф. дис. док. юрид. наук / Ю.С. Харитонова. – М., 2011. – 68 с.

157. Челышева, Н.Ю. Проблемы соблюдения антимонопольного законодательства в сфере управления многоквартирными домами / Н.Ю. Челышева // Юрист. – 2015. - № 8. – С. 8-12.

158. Чефранова, Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме / Е.А. Чефранова // Закон. – 2005. - № 6. – С. 15-20.

159. Цахоев, А.Н. История российского законодательства об управлении многоквартирными домами / А.Н. Цахоев // Вестник Международного института экономики и права. – 2011. - № 4. – С. 153-161.

160. Цахоев, А.Н. Сравнительный анализ способов управления многоквартирным домом / А.Н. Цахоев // Пробелы в Российском законодательстве. – 2011. - № 3. – С. 152-154.

161. Шахов, С.Ю. Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением / С.Ю. Шахов // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. - № 10. – С. 101-105.

162. Шешко, Г.Ф. Качество закона, или Работа над ошибками / Г.Ф. Шешко, В.Н. Литовкин // Закон. - 2005. - № 6. - С.8.

163. Юрьева, Л.А. Договор управления многоквартирным домом: Дис. канд. юрид. наук / Л.А.Юрьева. – Томск, 2010. – 257 с.

164. Юрьева, Л.А. К вопросу об обязанностях управляющей организации по договору управления многоквартирным домом / Л.А. Юрьева // Юридическая наука и практика. – 2014. - № 2. – С. 56-63.

165. Юрьева, Л.А. Ответственность управляющей организации по договору управления многоквартирным домом / Л.А. Юрьева // Жилищное право. – 2011. - № 2. – С. 27-38.

166. Юрьева, Л.А. Существенные условия договора управления многоквартирным домом / Л.А. Юрьева // Вестник Кемеровского государственного университета. – 2010. - № 1. – С. 184-187.

167. Яблоков, В.В Современные способы управления многоквартирным домом / В.В. Яблоков // Вестник НГИЭИ. – 2011. - № 4. – С. 183-195.

168. Ярославцева, Т.А. Становление правовых основ жилищно – коммунального хозяйства в дореволюционной России / Т.А. Ярославцева // Жилищное право. – 2005. - № 8. С. 28-42.

169. Ящук, Т.Ф. Из опыта управления муниципальным жилым фондом в период нэпа / Т.Ф. Ящук // Семейное и жилищное право. – 2007. - № 3. – С. 28-33.