

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Южно-Уральский государственный университет  
(национальный исследовательский университет)»

Институт открытого и дистанционного образования  
Кафедра «Современные образовательные технологии»

Направление подготовки «Юриспруденция»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой,

к.т.н., доцент

\_\_\_\_\_ А.В.Прохоров

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

ЮУрГУ – 40.03.01. 2019. 053. ВКР

Руководитель,

доцент кафедры СГиПД

\_\_\_\_\_ Е.В. Сумина

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

Автор работы

студент группы ДО-541

\_\_\_\_\_ И.В. Калмыков

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

Нормоконтролер,

д.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_ Д.Б. Абушенко

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

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

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ А.В.Прохоров  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

## ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студента  
Калмыкова Игоря Владимировича  
Группа ДО–541

1. Тема работы: «Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами» утверждена приказом по университету от 25.04.2019 г. № 899.
2. Срок сдачи студентом законченной работы 30.05.2019 г.
3. Исходные данные к работе: научная, учебная и методическая литература по гражданскому праву, материалы правоприменительной практики, гражданское законодательство Российской Федерации.
4. Перечень вопросов, подлежащих разработке:
  - 1) рассмотреть историко-правовые аспекты управления многоквартирными домами;
  - 2) обозначить теоретические аспекты управления многоквартирными домами;
  - 3) выявить правовые проблемы института капитального ремонта (на примере Челябинской области);
  - 4) исследовать непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом.
5. Дата выдачи задания 18.02.2019 г.

## КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

Наименование разделов выпускной квалификационной работы	Срок выполнения разделов работы	Отметка руководителя о выполнении (дата, подпись)
<p>ГЛАВА 1 ИСТОРИЧЕСКИЕ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ</p> <p>§1.1 Историко-правовые аспекты управления многоквартирными домами</p> <p>§1.2 Теоретические аспекты управления многоквартирными домами</p>	<p style="text-align: center;">20.03.2019</p> <p style="text-align: center;">02.04.2019</p>	
<p>ГЛАВА 2 ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ</p> <p>§2.1 Правовые проблемы института капитального ремонта (на примере Челябинской области)</p> <p>§2.2 Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом</p>	<p style="text-align: center;">16.04.2019</p> <p style="text-align: center;">01.05.2019</p>	
<p>Введение. Заключение</p>	<p style="text-align: center;">12.05.2019</p>	

Руководитель работы \_\_\_\_\_ / Е.В. Сумина/

Студент \_\_\_\_\_ / И.В. Калмыков/

## АННОТАЦИЯ

Калмыков И.В. Проблемы правового регулирования управления многоквартирными домами. – Челябинск: ЮУрГУ, ДО-541, 2017. – 79 с., библиогр. список – 95 наим.

Выпускная квалификационная работа содержит исследование проблем правового регулирования управления многоквартирными домами. В представленной работе исследованы: историко-правовые аспекты управления многоквартирными домами; теоретические аспекты управления многоквартирными домами; правовые проблемы института капитального ремонта (на примере Челябинской области); непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом.

В работе показана актуальность выбранной темы, которая заключается в том, что, по мнению многих теоретиков и практиков, проведенная кодификация жилищного законодательства и последовавшие через некоторое время за ней законодательные изменения, которые продолжают вноситься и сегодня, не решили множество накопившихся еще с советского времени проблем, связанных с управлением многоквартирными домами.

В выпускной квалификационной работе поставлены цели, для достижения которых определены соответствующие задачи. Основной целью работы является выявление проблем правового регулирования управления многоквартирными домами.

Выполненная работа отличается новизной, поскольку является исследованием, включающим в себя рассмотрение проблем правового регулирования управления многоквартирными домами. Результатом представленного исследования является формулирование предложений в действующее законодательство с целью его совершенствования.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1 ИСТОРИЧЕСКИЕ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	
§1.1 Историко-правовые аспекты управления многоквартирными домами.....	10
§1.2 Теоретические аспекты управления многоквартирными домами .....	22
ГЛАВА 2 ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ	
§2.1 Правовые проблемы института капитального ремонта (на примере Челябинской области) .....	36
§2.2 Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом.....	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	57
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	67

## ВВЕДЕНИЕ

Начавшаяся в 1990-х годах приватизация жилых помещений, развитие рынка жилья привели к тому, что большинство многоквартирных домов утратили качества единого объекта и превратились в совокупность жилых и нежилых помещений, принадлежащих различным собственникам. Имущество, которое находится в общем пользовании, стало объектом общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома. Данные изменения потребовали соответствующего изменения системы управления многоквартирными домами. Проведенная кодификация жилищного законодательства и последовавшие через некоторое время за ней законодательные изменения не решили множество накопившихся еще с советского времени проблем, связанных с управлением многоквартирными домами. Сброшенное государством на граждан бремя полного содержания собственного и общего имущества многоквартирного дома тяжким бременем легло на плечи граждан. В этой связи понятно, почему многие здравомыслящие граждане заняли очень сдержанную позицию, касающуюся управления многоквартирным домом. Пассивное поведение граждан, отсутствие инициативы и самоорганизации понятны и объяснимы. Ведь общеизвестно, что большая часть жилищного фонда и связанная с ней коммунальная инфраструктура устарела и изнашивается, а управление таким имуществом – это очень тяжелый груз, который мало кто захочет добровольно нести.

К этим же выводам подталкивают проведенные Всероссийским центром изучения общественного мнения в конце 2017 года исследования общественного мнения, посвященные удовлетворенности россиян услугами ЖКХ, и отношению к взносам на капитальный ремонт. Основной проблемой ЖКХ является не столько недостаточное качество услуг (на него жаловались от до 40% россиян), сколько их неоправданно высокая стоимость (до 70%). Объективными факторами, снижающими удовлетворенность россиян качеством ЖКХ, выступают проблемы, связанные с состоянием

инфраструктуры и самих домов (на низкое качество жилищных услуг пожаловались 37% опрошенных, на обветшание жилого фонда – 37%). Срочного капремонта требуют дома каждого третьего (32%), каждый четвертый говорит о том, что такой ремонт понадобится в течение ближайших 3–5 лет. Взносы на капитальный ремонт платят три четверти жителей многоквартирных домов (76%). В Челябинской области эта цифра составляет менее 20% жителей<sup>1</sup>. При этом многие хотели бы как можно быстрее видеть результат: они согласны использовать кредит (43%), чтобы сначала провести капитальный ремонт своего дома, а уже потом выплачивать стоимость проведенного ремонта<sup>2</sup>.

**Объектом** исследования выпускной квалифицированной работы являются общественные отношения, связанные с управлением многоквартирными домами.

**Предметом** исследования выступает нормативно-правовая база, регулирующая управление многоквартирными домами.

**Цель** исследования – на основе теоретических материалов, научных статей, правоприменительной практики проанализировать существующее положение института управления многоквартирными домами, выявить правовые пробелы в данной сфере и предложить пути их устранения.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи**:

- 1) рассмотреть историко-правовые аспекты управления многоквартирными домами;
- 2) обозначить теоретические аспекты управления многоквартирными домами;
- 3) выявить правовые проблемы института капитального ремонта (на примере Челябинской области);

---

<sup>1</sup> Антонова О. Лишь 16% челябинцев платят за капремонт // Комсомольская правда. 2017. 25 мая. URL: <http://www.chel.kp.ru/daily/26385.7/3262614/> (дата обращения: 22.04.2019).

<sup>2</sup> Иванов Ж. Услуги ЖКХ: оценки пользователей // Всероссийский центр изучения общественного мнения. URL: <https://wciom.ru/index.php?id=236&uid=115524> (дата обращения: 22.04.2019).

4) исследовать непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом.

Методологическая база исследования состоит в применении как общенаучных приемов и методов, так и специальных научных методов, выработанных в правоведении. В частности, при решении поставленных задач были использованы следующие **методы**: всеобщий диалектический метод, изучения и анализа научной литературы, действующего законодательства, изучения и обобщения судебной практики, историко-правовой метод, формально-юридический, сравнительно-правовой методы и др.

Говоря о **степени разработанности темы**, необходимо указать, что правовая природа договора управления многоквартирным домом исследовалась такими авторами, как В.А. Белов, Т.А. Борзенкова, С.А. Бушаёнова, Д.П. Гордеев, И.А. Дроздов, Е.Б. Козлова, В.П. Литовкин, М.А. Ульрих, И.А. Фаршатов, С.Л. Филимонов, Т.А. Филиппова, Г.Ф. Шешко и др. Особенности состава и правового режима объекта управления – общего имущества многоквартирного дома – рассматривались в публикациях следующих авторов: В.С. Ермакова, С.Г. Певницкого, Д. Савельева, А.Д. Сидоренко, В.А. Фогеля, Е.А. Чефрановой, и др. Здесь же следует отметить, что выбранная тема на сегодняшний день разработана неполно. Существующие правовые конструкции и механизмы управления многоквартирными домами, по мнению многих теоретиков и практиков неэффективны. Сегодня, не смотря на проводимые исследования в этой сфере, имеется целый ряд острых нерешенных проблем правового регулирования управления многоквартирными домами.

**Научная новизна** заключается в том, что данная выпускная квалификационная работа является исследованием, включающим в себя рассмотрение проблем правового регулирования управления многоквартирными домами. В результате проведенного исследования предложены изменения действующего законодательства РФ, направленные на устранение существующих проблем.

**Практическая значимость** выпускной квалификационной работы связана с тем, что выводы и предложения, касаемые изменений и дополнений законодательства, могут быть использованы для совершенствования правовых норм. Теоретические вопросы, исследованные в работе, могут использоваться для совершенствования учебного процесса в учебных заведениях юридического профиля.

Структурно выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, включающих четыре параграфа, заключения и библиографического списка. Первая глава посвящается историческим и теоретическим аспектам управления многоквартирными домами. Вторая глава касается проблем правового регулирования капитального ремонта (на примере Челябинской области), а также непосредственного управления как формы управления многоквартирным домом. В заключение подводится итог по проведенному исследованию, вносятся предложения по совершенствованию действующего законодательства. В библиографическом списке приводится перечень использованных нормативных актов, правоприменительной практики, научной и учебной литературы.

# ГЛАВА 1 ИСТОРИЧЕСКИЕ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

## §1.1 Историко-правовые аспекты управления многоквартирными домами

Начиная рассматривать вопросы истории становления и развития законодательства об управлении многоквартирными домами, необходимо заметить, что проблемам управления многоквартирными домами в нашей стране всегда уделялось пристальное внимание, и это обосновано прежде всего тем, что такие дома являются одним из основных необходимых для жизни населения благ. Исходя из этого заметим, что анализ историко-правовой материи это важный и необходимый инструмент, с помощью которого представляется целесообразным рассмотреть историческое движение законодательства в области жилищного права, т.к. вопрос управления многоквартирными домами, относится в большей степени именно к отраслевой специфике жилищного права<sup>3</sup>. Говоря о периодизации истории становления и развития законодательства об управлении многоквартирными домами (начиная с 1917 года), представляется целесообразным выделить шесть этапов.

Первый этап – с 1917 по 1927 год. Существенными особенностями данного этапа является начавшийся после революции передел собственности, в том числе и в сфере жилищно-коммунальной, который начался с момента утверждения власти большевистского движения и привел впоследствии к полному исчезновению лиц заинтересованных в сохранности своего жилья (собственников жилья)<sup>4</sup>. В этой связи в 1920 году Народный комиссариат внутренних дел в лице наркома Ф.Э. Дзержинского обратился в Совет

---

<sup>3</sup> Ващенко В.А Реализация сотрудниками органов внутренних дел права на жилище в свете нового жилищного законодательства: Дис. канд. юрид. наук. М., 2005. С. 13. URL: <http://lawlibrary.ru/disser2018549.html> (дата обращения: 09.03.2019).

<sup>4</sup> Цахоев А.Н. История российского законодательства об управлении многоквартирными домами // Вестник Международного института экономики и права. 2011. № 2. С. 153. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=16559849> (дата обращения: 10.03.2019).

Народных Комиссаров РСФСР с прошением о необходимости укрепления хозяйственной заинтересованности населения в сохранении «жилищного фонда» и ограничения вмешательства местных Советов в эту деятельность, а также с прошением о передаче вышеуказанного «жилищного фонда» в самоуправление жильцам.

С 1921 года некоторой части населения РСФСР было позволено в некоторой части получить права на свое жилище. Связано это было с принятием Декрета ВЦИК и СНК РСФСР от 27 января 1921 года «О демунICIPализации (приватизации) жилых зданий»<sup>5</sup> и Декрета ВЦИК и СНК РСФСР от 08 августа 1921 года «О разгрузке коммунальных органов от непосредственной эксплуатации муниципализированного фонда и передаче домов коллективам жильцов»<sup>6</sup>. Жилые помещения были переданы объединениям жильцов, в пользование на основе договора с существенным условием – необходимости проведения ремонта, как текущего, так и капитального<sup>7</sup>.

Следующие задачи были решены посредством реализации вышеуказанных декретов: а) органы государства были ограничены в своих полномочиях по вмешательству в деятельность, связанную с эксплуатацией жилых помещений; б) инициатива населения, касающаяся самостоятельного управления жилыми помещениями стала поощряться; в) создавался рынок качественных и профессиональных услуг направленный на обслуживание жилых помещений (жилого фонда). Здесь же следует отметить, что задача хозяйствования жильцов на самостоятельной основе, так и оставалась нерешенной. Для того, чтобы установить правовой порядок в отношениях между хозяйствующими субъектами и собственниками жилья, земли был принят Декрет ВЦИК и СНК РСФСР от 10 августа 1922 года «О праве

---

<sup>5</sup> Декрет ВЦИК и СНК РСФСР от 27 января 1921 года «О демунICIPализации (приватизации) жилых зданий» (утратил силу) // СУ РСФСР. 1917. № 2. Ст. 71.

<sup>6</sup> Декрет ВЦИК и СНК РСФСР от 08 августа 1921 года «О разгрузке коммунальных органов от непосредственной эксплуатации муниципализированного фонда и передаче домов коллективам жильцов» (утратил силу) // СУ РСФСР. 1921. № 60. Ст. 411.

<sup>7</sup> Токарева Е.В. Товарищество собственников жилья как социально-правовая форма объединения граждан по месту жительства: Дис. канд. юрид. наук. Волгоград, 2012. С. 28. URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/tovariwestvo-sobstvennikov-zhilja-kak-socialno-pravovaja-forma-obedinenija-grazhdan.html> (дата обращения: 10.03.2019).

застройки земельных участков»<sup>8</sup>. Данный документ регламентировал вопросы, связанные с заключением договора о совместной деятельности хозяйствующих субъектов, собственников жилья и земли.

Для того, чтобы граждане могли продавать и покупать, менять, передавать по наследству жилые помещения, был принят Декрет СНК РСФСР от 23 мая 1922 года «О жилтовариществах»<sup>9</sup>. Гражданам также было разрешено объединяться в жилищные товарищества, которые стали в своем роде коллективными арендаторами государственной собственности. Связано было это прежде всего с тем фактом, что передавать жилые помещения, в том числе и многоквартирные дома, в управление самим жильцам возможно было лишь в аренду. Также в соответствии с вышеуказанным декретом, «объединения» граждан, могли на собственные средства возвести жилую постройку, и в дальнейшем пользоваться ей как застройщики, причем был определен срок аренды для каменного и деревянного жилых домов. Если для каменного устанавливался срок аренды в 60 лет, то для деревянного 40 лет<sup>10</sup>.

Постановление ВЦИК и СНК СССР от 19 августа 1924 года «О жилищной кооперации» определило деятельность жилищных товариществ, которые с этого момента могли работать только в трех формах:

1) жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТ), которые создавались для пользования домовладениями, принадлежащих муниципалитету (муниципалитет предоставлял жилые помещения в наем органам местного хозяйства). Членами таких товариществ могли быть все лица, которые постоянно проживают в данном жилом помещении и пользуются данными конституциями соответствующих союзных республик избирательными правами (одним из условий исключения из состава

---

<sup>8</sup> Декрет ВЦИК и СНК РСФСР от 10 августа 1922 года «О праве застройки земельных участков» (утратил силу) // Известия ВЦИК. 1992. № 186.

<sup>9</sup> Декрет СНК РСФСР от 23 мая 1922 года «О жилтовариществах» (утратил силу) // Известия ВЦИК. 1992. № 121.

<sup>10</sup> Гордеев Д.П. Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 11. С. 77–78. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=27311548> (дата обращения: 11.03.2019).

товарищества была утрата избирательных прав или прекращение постоянного проживания в жилом помещении);

2) рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества (РЖСКТ), которые формировали рабочие и служащие госпредприятий и учреждений. Основная цель таких товариществ, это удовлетворение потребностей членов товарищества в жилье. Основой таких товариществ стали новые (возведенные), восстановленные из разрушенного состояния или недостроенные, незаконченные жилые здания. Помимо рабочих и служащих, членами таких кооперативов могли быть ветераны ВОВ, рабочие и служащие государственных учреждений и предприятий, которые в процессе осуществления своей трудовой функции стали инвалидами;

3) общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества (ОЖСКТ), они создавались исходя из выражения инициативы любых граждан вне зависимости от сферы профессиональной деятельности, однако, к их членам предъявлялись некоторые требования: достигшие к моменту вступления в кооператив 18-летнего возраста, не привлекавшиеся к суду (не лишенные гражданских имущественных прав)<sup>11</sup>.

Отмененная в эпоху военного коммунизма оплата содержания жилья и коммунальных услуг была восстановлена. При этом этого оказалось недостаточно для того, чтобы преодолеть тотальную разруху в жилищно-коммунальной сфере. Для того, чтобы граждане СССР осознали всю тяжесть, сложившуюся в сфере ЖКХ, необходимо было пробудить у них гражданскую сознательность. А также со стороны государства необходимо было создать соответствующие условия, чтобы впоследствии граждане самостоятельно и ответственно могли перенять на себя бремя управления жилищным фондом<sup>12</sup>. Для этого государство отменило процедуру административного выселения жилищных товариществ из домов, установило процедуру, согласно которой граждане самостоятельно могли решать вопросы, касающиеся уплотнения

---

<sup>11</sup> Цахоев А.Н. Указ. соч. С. 155.

<sup>12</sup> Корнеев С.М. Избранное / С.М. Корнеев; науч. ред. П.В. Крашенинников; сост. П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2012. С. 58. URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=450492&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=450492&sr=1) (дата обращения: 11.03.2019).

излишков жилой площади, а также использовать в коммерческих целях нежилые помещения и получать денежные кредиты в банках на соответствующие нужды. Государством также были установлены правила, согласно которым: члены товариществ имели первоочередное право на получение жилой площади в кооперативе; товарищества могли сдавать свободные помещения в субаренду и т.д. все это создавало «туманную» перспективу для граждан по приобретению жилых помещений в собственность<sup>13</sup>.

С 1923 года за въезд на территорию кооперативного товарищества была установлена плата, помимо этого были законом предусмотрены оплата вступительного членского взноса и необходимые платежи, собираемые на нужды кооператива. С 1924 года кооперативам было разрешено сдавать нежилые помещения в субаренду, причем 20 % от арендной платы шли исключительно в общий бюджет кооператива. Местным Советам с 1924 года было разрешено взимать с товариществ сбор в размере 1,4 % стоимости здания, от валового дохода кооператива арендную плату в процентах, а также по договору обязательного страхования имущества специальный платеж. Помимо этого, кооперативы обязали предоставлять до 10% всей жилой площади кооператива на нужды местных Советов. Выше обозначенные обременения со стороны местных Советов не делали жизнь кооперативов легче, даже наоборот делали ее тяжелее, т.к. у кооперативов не оставалось финансовых возможностей осуществлять собственные необходимые функции по поддержанию должного состояния жилых помещений, проведения ремонта, предоставление членам кооператива качественных и своевременных коммунальных услуг<sup>14</sup>.

Сложившиеся в то время условия всеобщего дефицита, тоже оказали негативное влияние на деятельности жилищных кооперативов, помимо этого,

---

<sup>13</sup> Студилко А.А. Правовое регулирование вопросов управления общим имуществом в многоквартирных домах: исторический аспект // Семейное и жилищное право. 2013. № 6. С. 45. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=75588> (дата обращения: 11.03.2019).

<sup>14</sup> Орлов И.Б. Советское жилищное хозяйство в 1920-1930-е гг.: между классовой линией и самокупаемостью // Современные проблемы сервиса и туризма. 2014. № 2. С. 80. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21802506> (дата обращения: 11.03.2019).

возникла острая нехватка в подготовке соответствующих кадров. В самом начале управляющих жилищными кооперативами готовили ассоциации ЖАКТ на паевых началах. На это были, в частности, направлены Декрет СНК РСФСР от 08 августа 1921 года «Об управлении домами»<sup>15</sup> и Декрет СНК РСФСР от 16 апреля 1926 года «О бездефицитной ведении домовых хозяйств на основе самокупаемости»<sup>16</sup>. С 1926 года жилищные кооперативы были реорганизованы в союзы, в компетенцию которых, теперь входили не только решения организационных и правовых задач, но и решения, направленные на подготовку кадров – управляющих союзами. Для того, чтобы закрепить функции управления за жилтовариществами, Наркомат внутренних дел РСФСР выступил с инициативой о передаче кооперативам прав собственности на новые здания.

Второй этап – с 1927 по 1958 год. Существенными особенностями данного этапа можно отметить радикальное изменение политического курса в стране и переходом на жесткое централизованное управление экономикой. Произошло это в 1927 году на XV съезде ВКП(б). Все вышесказанное означает, что все ранее разработанные и действующие программы в сфере ЖКХ подлежали сворачиванию. Вместе с программами также ликвидировались следующие институты: а) распускались комитеты содействия жилищному рабочему строительству; б) с 1928 года в действие вступала кампания по выдвижению рабочих на инженерные и управленческие должности, которые до них занимали специально подготовленные специалисты в сфере ЖКХ; в) с 1930 года было принято решение о расторжении договоров аренды недвижимости с частными лицами, организациями, сюда отнесли и ЖАКТ; г) с 1929 года началось планомерное и последовательное ликвидирование органов коммунальной сферы<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> Декрет СНК РСФСР от 08 августа 1921 года «Об управлении домами» (утратил силу) // Известия ВЦИК. 1921. № 177.

<sup>16</sup> Декрет СНК РСФСР от 16 апреля 1926 года «О бездефицитной ведении домовых хозяйств на основе самокупаемости» (утратил силу) // Известия ВЦИК. 1926. № 124.

<sup>17</sup> Верещак С.Б. История развития жилищного права в России советского периода (1917-1985 гг.) // Вестник Чувашского университета. 2006. № 3. С. 117. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=11744014> (дата обращения: 12.03.2019).

Третий этап с 1958 по 1983 год, который начался после XX съезда КПСС. Совет министров СССР в своем Постановлении от 20 марта 1958 года № 320 «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации»<sup>18</sup> отметил, что необходимо более широко распространить жилищно-строительные кооперативы по стране. Также в вышеуказанном документе отмечалось, что предприятия и учреждения могут самостоятельно создавать кооперативы для своих трудящихся. Приблизительно через полгода Совмин СССР утвердил Примерный устав ЖСК<sup>19</sup>. Однако, в связи с различными ведомственными запретами объединения граждан, которые, как предполагалось, будут создаваться для самостоятельного управления жилыми помещениями, так и не получили повсеместного распространения<sup>20</sup>.

Четвертый этап – с 1983 по 1996 год, начало которого связано с принятием Жилищного кодекса РСФСР от 20 июня 1983 года<sup>21</sup> (далее – ЖК РСФСР), в котором было предусмотрено только государственное управление жилищным фондом. На государство также возлагалось содержание фонда и его ремонт. Статья 17 ЖК РСФСР гласила, что «Управление жилищным фондом местных Советов народных депутатов осуществляется их исполнительными комитетами и образуемыми ими органами управления. Управление ведомственным жилищным фондом осуществляется министерствами, государственными комитетами, ведомствами и подчиненными им предприятиями, учреждениями, организациями».

Начавшийся процесс приватизации, в сущности, не затронул данную сферу. В 1991 году в ЖК РСФСР были внесены изменения, согласно которым: «За государственными жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями сохраняются обязательства по обслуживанию и ремонту приватизированных жилых помещений по договору с их

<sup>18</sup> Постановление Совмина СССР от 20 марта 1958 года № 320 «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации» (утратил силу) // СП СССР. 1958. № 5. Ст. 47.

<sup>19</sup> Постановление Совмина РСФСР от 24 сентября 1958 года № 1125 «О жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативах» (утратил силу) // СП РСФСР. 1958. № 13. Ст. 154.

<sup>20</sup> Асачева М.В. Противоречия развития теории и конституционно-правовых основ советского жилищного права (дискуссии 1950 – 1980-х годов) // Семейное и жилищное право. 2012. № 6. С. 36–37. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СЖ&n=68472> (дата обращения: 13.03.2019).

<sup>21</sup> Жилищный кодекс РСФСР от 20 июня 1983 года (утратил силу) // Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883.

собственниками (товариществами и иными объединениями)»<sup>22</sup>. Данная норма, закрепленная в статье 129 ЖК РСФСР, в сущности, дублировала положения статьи 22 Закона РФ от 04 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»<sup>23</sup>. Интересно то, что в статье 23 выше обозначенного документа устанавливала, что «собственники жилых помещений в полностью приватизированном доме вправе самостоятельно определять организацию для обслуживания этого дома, включая государственные жилищно – эксплуатационные и ремонтно – строительные организации, кооперативы, частные фирмы и иные субъекты хозяйствования». Однако, в статье 24 того же закона определялось, что: «обслуживание и ремонт жилых помещений, находящихся в собственности граждан в частично приватизированных домах, осуществляются жилищно – эксплуатационными и ремонтно – строительными организациями, обслуживающими эти дома до начала приватизации, кроме тех квартир, собственники которых избрали иные организации для обслуживания этих квартир».

В дальнейшем для управления жилищным фондом как составной части всей жилищной сферы, являющейся важной отраслью народного хозяйства был принят Закон РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»<sup>24</sup>, который определял: «Жилищная сфера – область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт». По мнению А.Н. Цахоева, участие в управлении жилищным фондом рассматривалось для физических и юридических лиц как «право, предоставленное им для защиты их экономических и социальных прав и интересов»<sup>25</sup>. Поскольку данный акт являлся, в сущности, «переходным» в нем лишь обозначались общие

---

<sup>22</sup> Гусева Е. Пороки в истории недвижимости: последствия приватизации // Жилищное право. 2015. № 6. С. 87. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СЛ&n=86865> (дата обращения: 13.03.2019).

<sup>23</sup> Закон РФ от 04 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

<sup>24</sup> Закон РФ от 24 декабря 1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу) // Российская газета. 1993. № 15.

<sup>25</sup> Цахоев А.Н. Указ. соч. С. 157.

направления для установления конкурентной среды в сфере ЖКХ в будущем. К примеру, в статье 24 вышеуказанного закона 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 собственности». Самое интересное в том, что фраза законодателя «как правило» воспринималась, лишь как рекомендация, данная на проведение экспериментов<sup>26</sup>.

Пятый этап – с 1996 по 2004 год. Начало данного этапа связано с серьезными изменениями в законодательстве, которые начались после того, как был принят Федеральный закон РФ от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»<sup>27</sup>. Настоящим законодательным актом в правовой понятийно-категориальный аппарат вводилось новое понятие «кондоминиум», которое определялось 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 или иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности. Помимо этого, была детально регламентирована процедура выбора собственниками объектов, находящихся в индивидуальной собственности, способа управления кондоминиумом: а) при незначительных размерах кондоминиума и строго ограниченном числе владельцев домом – непосредственное управление; б) передача домовладельцами функций по управлению кондоминиумом службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги, которое было уполномочено

---

<sup>26</sup> Литовкин В.Н. Жилищное законодательство: Вчера, сегодня, завтра // Жилищное право. 2010. № 6. С. 75. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СЛ&n=45227> (дата обращения: 13.03.2019).

<sup>27</sup> Федеральный закон РФ от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (утратил силу) // Российская газета. 1996. № 119.

органами местного самоуправления или государством; в) образование владельцами дома товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) для самостоятельного управления кондоминиумом либо для передачи уполномоченному физическому лицу – индивидуальному предпринимателю, либо специальной организации любой формы собственности, а также иным любым способом предусмотренным законом на основе специального договора.

После того, как был принят вышеуказанный закон, обстановка на рынке управления жилищным фондом оставалась нестабильной: с одной стороны, практически везде было сохранено государственное муниципальное управление, с другой – в последствии в любое время такое управление могло быть заменено на частное (объединение собственников помещений в многоквартирном доме или частные управляющие организации). Всему этому противился традиционный протекционизм со стороны государства и местного самоуправления, однако, несмотря на все эти действия в России в тот период было создано несколько тысяч ТСЖ<sup>28</sup>.

Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, которая была одобрена Указом Президента РФ от 28 апреля 1997 года № 425<sup>29</sup>, а также Федеральная целевая программа «Жилище», которая была рассчитана на 2002-2010 годы, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 17 сентября 2001 года<sup>30</sup>, затронули остро стоявший на тот момент вопрос необходимости улучшения порядка управления жилищным фондом. В соответствии с выше обозначенной концепцией отношения между управляющей организацией и субъектами хозяйствования и потребления собственниками жилищного фонда должны были базироваться на основе договора, при этом организации-подрядчики независимо от формы собственности должны были определяться путем проведения конкурса. Государством также было предусмотрено разумное разделение функций и

---

<sup>28</sup> Цахоев А.Н. Указ. соч. С. 157.

<sup>29</sup> Указ Президента РФ от 28 апреля 1997 года № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» (утратил силу) // Российская газета. 1997. № 88.

<sup>30</sup> Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 года № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 – 2010 годы» // Российская газета. 2001. № 187.

определенная система организации взаимосвязи между собственниками жилых помещений, управляющей организацией и подрядчиками по обслуживанию жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры с органом, который уполномочен государством осуществлять контроль за качеством предоставления населению жилищно-коммунальных услуг, а также за строгим использованием по назначению и сохранности жилищного фонда.

Шестой этап – с момента принятия Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ<sup>31</sup> (далее – ЖК РФ) по настоящее время. Характерной особенностью начала данного периода послужило принятие выше обозначенного Кодекса, который в соответствии с Конституцией Российской Федерации, принятой на всенародном референдуме 12 декабря 1993 года<sup>32</sup> (далее – Конституция РФ), федеральными конституционными законами, федеральными законами, регулирует отношения в жилищной сфере и опирается на совершенно новую концепцию построения и развития жилищного законодательства. Существенное внимание ЖК РФ уделялось не просто праву собственности и другим вещным правам, а именно праву собственности и другим вещным правам на жилые помещения; договором социального найма; специализированному жилищному фонду; жилищным и жилищно-строительным кооперативам; управлению многоквартирными домами и др.

Помимо этого, законодатель в ЖК РФ: а) predeterminedил новые подходы к урегулированию отношений, которые возникают между собственниками жилья в много квартирной доме связанные с их общим имуществом; б) в целом изменил систему управления многоквартирными домами; в) определил способы согласования волеизъявления собственников помещений и порядок управления многоквартирным домом; г) регламентировал, как внутренние, так и внешние отношения, возникающие в связи с управлением в жилищно-коммунальном хозяйстве и т.д. Также в ЖК РФ установлена обязанность собственников помещений многоквартирных домов избирать один из предусмотренных

---

<sup>31</sup> Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

<sup>32</sup> Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. 1993. № 237.

законом способов управления многоквартирным домом: а) непосредственное управление самими собственниками жилых помещений; б) передачу управления ТСЖ, либо ЖК (ЖСК), либо иному специально созданному потребительскому кооперативу; в) передача управления управляющей компании.

В соответствии со статьями 1-2 Федерального закона Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>33</sup>, со времени вступления в силу ЖК РФ законодательные акты, которые ранее регулировали вопросы, связанные с жилищно-коммунальной сферой, утрачивали силу. Впредь до приведения в соответствие с ЖК РФ законов и иных нормативно-правовых актов, действующих на территории РФ, они применяются постольку, поскольку не противоречат ЖК РФ и закону о его введении в действие.

Таким образом, на основе рассмотренного в параграфе материала выделим этапы становления и развития института управления многоквартирными домами: 1) с 1917 по 1927 год; 2) с 1927 по 1958 год; 3) с 1958 по 1983 год; 4) с 1983 по 1996 год; 5) с 1996 по 2004 год; 6) с 2004 по настоящее время. Дополнительно заметим, что, проанализировав выше обозначенный исторический материал, можно сказать, что становление и развитие отечественного законодательства в сфере управления многоквартирными домами не отличалось ни последовательностью, ни преемственностью. Здесь следует отметить, что для эволюции указанного законодательства были характерны резкие движения в противоположных направлениях. На протяжении довольно долгого времени единственным собственником многоквартирных домов являлось государство в лице своих органов, и соответственно, что управление ими осуществлялось государством. Существенные изменения в данной сфере начали происходить лишь в середине 90-х годов прошлого века. Прошедшего с тех пор времени оказалось

---

<sup>33</sup> Федеральный закон РФ от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2005. № 1.

недостаточно для достижения сколь-либо значимых результатов. Здесь же следует отметить, что очень наивно думать, что с момента получения жилых помещений в собственность жильцами и одновременно получения права на управление многоквартирными домами все накопленные проблемы в одночасье будут решены. Государство должно не просто «скинуть» на собственников функции по управлению, содержанию, ремонту и т.д. и заниматься лишь регулированием и контролем в данной сфере. Но и необходима всесторонняя поддержка собственников жилищного фонда. В этой связи не случайно большинство граждан заняли очень сдержанную позицию, касающуюся личного участия в управлении многоквартирными домами. Пассивное поведение граждан, отсутствие инициативы и самоорганизации понятны и объяснимы. Ведь общеизвестно, что большая часть жилищного фонда и связанная с ней коммунальная инфраструктура устарела и изнасилась, а управление таким имуществом – это очень тяжелый груз, который мало кто захочет добровольно нести.

## §1.2 Теоретические аспекты управления многоквартирными домами

Приступая к рассмотрению теоретических аспектов института управления многоквартирными домами, нельзя не сказать о жилищных правоотношениях, в которых и протекает управление многоквартирными домами. В соответствии с одним из основополагающих положений международного права, которое закреплено в статье 25 Всеобщей декларации прав человека<sup>34</sup> – жизненный уровень человека, необходимый для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, включает такой обязательный компонент, как жилище. Необходимость уважения жилища человека гарантирована и статье 8 Европейской конвенции о защите прав

---

<sup>34</sup> Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 года) // Российская газета. 1995. № 67.

человека и основных свобод<sup>35</sup>. Конституционное право на жилище (в современной интерпретации) заключается в возможности гражданина РФ, иностранца, лица без гражданства «владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением в пределах, установленных законом, а также требовать от обязанных лиц воздерживаться от совершения действий, умаляющих его право». Конституционное право на жилище дает юридическую возможность быть обеспеченным постоянным жилищем, возможность стабильного и постоянного пользования имеющимся у гражданина жилищем, улучшения его условий через возможность покупки (или использования другого гражданско-правового средства приобретения) иного жилища. Приведение в жизнь этого права прямо связана с жилищными правоотношениями. Жилищные отношения считаются предметом регулирования жилищного законодательства. Нормы права, закрепляя и регулируя фактические общественные отношения, придают им определенную правовую форму, в результате чего они становятся правоотношениями, причем регулируемые определенной отраслью права<sup>36</sup>.

Вместе с основными элементами любого правоотношения, жилищное правоотношение обогащается перечнем уникальных свойств, которые предопределяются исключительно существом той отрасли права, к сфере регулирования которых оно относится. К числу таких специфических признаков жилищных правоотношений обычно относят следующие:

1. Особенность объекта жилищного правоотношения. Жилое помещение – непотребляемая вещь особого рода, предназначенная для проживания. В силу многозначности категории «проживание» жилое помещение должно отвечать ряду требований: в большинстве случаев – быть изолированным, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, иметь определенное конструктивно-планировочное решение.

---

<sup>35</sup> Конвенция о защите прав человека и основных свобод (Заключена в городе Риме 04 ноября 1950 года) // СЗ РФ. 2001. № 2. Ст. 163.

<sup>36</sup> Жилищное право: Учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. 10-е изд., перераб. и доп. М.: Юнити-Дана, 2015. С. 376–377. URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=115029&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=115029&sr=1) (дата обращения: 19.03.2019).

2. Жилищные правоотношения – это правоотношения, обеспечивающие удовлетворение потребности граждан в жилище независимо от того, используется имеющееся у гражданина жилье на праве собственности или на ином праве. Это, прежде всего, отношения, связанные с проживанием в жилых помещениях, их изменением в ходе перепланировки и/или переустройства самого помещения, управлением многоквартирными жилыми домами, в которых эти помещения находятся, основанием и последующей деятельностью различного рода кооперативов, которые предусмотрены законом, а также ТСЖ, прав и обязанностей их членов, предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за них, контролем за использованием и сохранностью жилищного фонда. Федеральными законами РФ от 18 июля 2011 года № 242-ФЗ<sup>37</sup>, от 28 июня 2014 года № 200-ФЗ<sup>38</sup>, внесшими изменения в ст. 20 ЖК РФ, перечень отношений, регулируемых жилищным законодательством, пополнился отношениями по государственному жилищному надзору, муниципальному жилищному контролю, общественному жилищному контролю и некоторыми другими. Что касается отношений, связанных со строительством и реконструкцией жилых домов, то большинство авторов полагает, что жилищное законодательство на них не распространяется, вне зависимости от того факта, кто конкретно является инвестором, заказчиком и подрядчиком<sup>39</sup>.

3. Жилищные правоотношения – это общественные отношения, регулируемые жилищным законодательством и другими отраслями права, содержащими нормы жилищного законодательства.

4. Жилищные правоотношения характеризуются особым субъектным составом – в них обязательно должен участвовать гражданин. Субъекты жилищных правоотношений наделены правами и обязанностями в отношении

---

<sup>37</sup> Федеральный закон РФ от 18 июля 2011 года № 242-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» // СЗ РФ. 2011. № 30. Ст. 4590.

<sup>38</sup> Федеральный закон РФ от 28 июня 2014 года № 200-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2014. № 26. Ст. 3406.

<sup>39</sup> Серегин И.Г. Жилищные правоотношения в свете нового российского жилищного законодательства: Дис. канд. юрид. наук. М., 2008. С. 54. URL <http://www.dslib.net/civil-pravo/zhiliwnye-pravootnosheniya-v-svete-novogo-rossijskogo-zhiliwnogo-zakonodatelstva.html> (дата обращения: 20.03.2019).

своих домов, квартир и др. (жилых помещений), которые в законодательном порядке включены в состав жилищного фонда, т.е. предназначены и пригодны для постоянного проживания людей.

Жилищные правоотношения можно подразделить на частноправовые (отношения владения и пользования жилым помещением собственника или иного владельца), публично-правовые («отношения учета граждан, нуждающихся в жилых помещениях, управление жилищным фондом», контроль и надзор за соблюдением жилищного законодательства). По степени юридических связей участников жилищных правоотношений различают общерегулятивные (конституционное право на жилище, неприкосновенность жилища и недопустимость его произвольного использования), «абсолютные (отношения права собственности на жилые помещения) и относительные (отношения найма, безвозмездного пользования)»<sup>40</sup>.

В случае, если критерием классификации отношений выступает субъект, то жилищные правоотношения подразделяются на правоотношения с участием граждан (пользование жилым помещением по завещательному отказу, на основании договора аренды и т. д.), юридических лиц (деятельность ЖК и ЖСК, товариществ собственников жилья и т. д.), государственных органов (осуществление государственного жилищного надзора, контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда), муниципальных образований (муниципальный жилищный контроль, перевод жилых помещений в нежилые, предоставление жилых помещений малоимущим гражданам по договору социального найма)<sup>41</sup>.

По функциям жилищного права правоотношения классифицируют на регулятивные и охранительные. Первые связаны с установлением жилищных прав и обязанностей (например, возникновение права пользования жилым помещением). Охранительные отношения возникают в результате

---

<sup>40</sup> Жилищное право: Учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. 10-е изд., перераб. и доп. М.: Юнити-Дана, 2015. С. 378.

<sup>41</sup> Далбаева Н.Н. Субъекты жилищных правоотношений, не обладающие правом собственности на жилое помещение: Дис. канд. юрид. наук. Иркутск, 2008. С. 23. URL <http://www.dslib.net/civil-pravo/subekty-zhiliwnyh-pravootnoshenij-ne-obladajuwie-pravom-sobstvennosti-na-zhiloe.html> (дата обращения: 21.03.2019).

посягательства на правовые нормы жилищного права и направлены на защиту прав (отношения по самовольному переустройству и перепланировке жилых помещений, выселение из жилых помещений и т.п.). По методам регулирования все жилищные правоотношения могут быть подразделены на договорные, направленные на осуществление жилищных прав по усмотрению их субъектов, и управленческие, которые базируются на властных отношениях (к примеру, выбор управляющей организации местным органом власти; установление стоимости коммунальных услуг).

Также жилищные правоотношения можно классифицировать в зависимости от целей использования объекта жилищного права на отношения по социальному использованию предоставленных жилых помещений (социальный наем, наем жилого помещения из фонда социального использования) и коммерческому использованию, в основе которого лежит извлечение прибыли (отношения найма жилого помещения), использования в соответствии с целевым назначением (для проживания граждан и для проживания по месту работы, учебы или службы), использованию жилых помещений собственником для своего проживания и проживания членов своей семьи, иных граждан на условиях безвозмездного пользования. По времени действия жилищные правоотношения можно подразделить на длящиеся (отношения найма жилого помещения, управление многоквартирным жилым домом) и разовые (отношения обмена жилыми помещениями). Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении от 02 июля 2009 года № 14<sup>42</sup> специально отметил, что «...отношения, регулируемые жилищным законодательством, как правило, носят длящийся характер».

В зависимости от характера жилищные правоотношения можно подразделить на материальные (устанавливающие содержание прав и обязанностей) и процессуальные, которые регулируют порядок реализации прав и обязанностей их участников (порядок перевода жилых помещений в

---

<sup>42</sup> Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении от 02 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2009. № 123.

нежилые, порядок проведения общего собрания членов ЖК и ЖСК, собственников помещений в многоквартирном жилом доме). «В зависимости от целей использования объекта жилищных прав жилищные правоотношения можно классифицировать на отношения по социальному использованию (социальный наем), в соответствии с целевым назначением (наем специализированного жилого помещения), по коммерческому использованию (отношения найма жилого помещения) и по использованию жилых помещений собственником для своего проживания, членов семьи, иных граждан на условиях безвозмездного пользования»<sup>43</sup>.

Возвращаясь непосредственно к вопросам управления многоквартирными домами отметим, что приобретая квартиру в многоквартирном доме, одновременно приобретается и право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. К общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, также являются общим имуществом собственников помещений. Общая долевая собственность на общее имущество в многоквартирном доме возникает в силу прямого указания закона. Так, Гражданским кодексом РФ (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ<sup>44</sup> (далее – ГК РФ) установлено, что «собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома»<sup>45</sup>.

Можно выделить следующие особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Прежде всего, доля в праве на общее имущество лишена оборотоспособности.

---

<sup>43</sup> Жилищное право: Учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. 10-е изд., перераб. и доп. М.: Юнити-Дана, 2015. С. 379.

<sup>44</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

<sup>45</sup> Жилищное право: Учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. 10-е изд., перераб. и доп. М.: Юнити-Дана, 2015. С. 379–380.

Собственник не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли, отдельно от права собственности на принадлежащее ему жилое помещение. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома следует судьбе права собственности на жилое помещение, являющееся самостоятельным объектом прав. Во-вторых, участник долевой собственности не имеет права требовать предоставления в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле. Выдел доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома невозможен. Кроме того, сособственник лишен права требовать выкупа принадлежащей ему доли другими сособственниками. Соответственно, нет права требовать выплаты стоимости доли.

Здесь же следует сказать о немаловажной процедуре, связанной с управлением многоквартирных домов - проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме. Так, ЖК РФ детально «регламентирует положение и процедуру проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Собрание собственников решает вопросы, связанные исключительно с осуществлением права собственности. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: а) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе по вопросам, связанным с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном и текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме; б) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе о введении ограничений пользования им; в) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме, в том

числе об установке и эксплуатации рекламных конструкций; г) выбор способа управления многоквартирным домом»<sup>46</sup>.

Следует иметь в виду, что в соответствии со ст. 45 ЖК РФ «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения такого собрания, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе любого из собственников. Правило о возможности созыва собрания одним собственником вызывает сомнение, поскольку один собственник теоретически может неоднократно, например два раза в месяц, собирать собрания по одним и тем же вопросам, что вряд ли можно назвать эффективным способом управления»<sup>47</sup>.

«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме 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. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание»<sup>48</sup>. Здесь следует сказать, что сложившаяся ситуация связанная, с тем, что нет законодательного положения касающейся необходимости соблюдения кворума при проведении повторного, внеочередного собрания требует внесения изменений в законодательство. На это обращает внимание в своей работе В.К. Михайлов, указывая, что такая ситуация недопустима, закон должен четко и понятно в соответствии с принципом законодательной техники ясности и понятности

---

<sup>46</sup> Жилищное право: Учебник / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. М.: Юриспруденция, 2016. С. 320. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=18280> (дата обращения: 23.03.2019).

<sup>47</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право: Учебник / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2016. С. 299. URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=450778&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=450778&sr=1) (дата обращения: 22.03.2019).

<sup>48</sup> Там же. С 300.

построения закона, исключения каких-либо неточностей, недомолвок в тексте закона, помимо этой недосказанностью законодатель оставляет собственников жилых помещений многоквартирных домов в уязвленное положение<sup>49</sup>. При этом на это обращает внимание судебная практика<sup>50</sup>.

Отдельно следует сказать о способах управления многоквартирными домами. Начать полагаем, следует с непосредственного управления многоквартирным домом собственниками жилых помещений. В соответствии со статьей 164 ЖК РФ «при непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать, собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников»<sup>51</sup>. При этом «все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. В случае если количество квартир в таком доме составляет более чем двенадцать, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в указанном доме с управляющей организацией собственники помещений в доме заключают на основании решения общего собрания указанных собственников. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа

---

<sup>49</sup> Михайлов В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: Дис. канд. юрид. наук. М., 2008. С. 28. URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/pravovoe-regulirovanie-otnoshenij-upravlenija-mnogokvartirnym-domom.html> (дата обращения: 23.03.2019).

<sup>50</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 26 января 2017 года № 186-О. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс; Определение Конституционного Суда РФ от 24 декабря 2013 года № 1974-О. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

<sup>51</sup> Жилищное право: Учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. 10-е изд., перераб. и доп. М.: Юнити-Дана, 2015. С. 381.

голосов собственников помещений в таком доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора»<sup>52</sup>.

Договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме – это договор, в силу которого «одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном доме. При этом договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени»<sup>53</sup>.

Следует обратить внимание на то, что в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме. Такими полномочиями один из собственников наделяется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом. Однако непосредственное управление многоквартирным домом имеет как преимущества, так и недостатки. Отсутствие расходов на содержание штата ТСЖ или расходов, связанных с привлечением к управлению управляющей компании, – это, несомненно, преимущество такого способа управления, так

---

<sup>52</sup> Жилищное право: Учебник / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. 10-е изд., перераб. и доп. М.: Юнити-Дана, 2015. С. 381.

<sup>53</sup> Куксин И.С. Новеллы законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и практика его применения // Законность. 2015. № 2. С. 52–53. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СЛ&n=84233> (дата обращения: 23.03.2019).

как управление в этом случае осуществляется непосредственно инициативными собственниками многоквартирного дома<sup>54</sup>.

Тем не менее, это является и главным недостатком данного вида управления. Так, если в доме проживает достаточно большое количество жильцов и площадь общего пользования является значительной, высок риск возникновения проблем с его управлением и разногласий между жильцами. Довольно сложно найти управляющего, который по своей инициативе решал бы массу вопросов. Следовательно, выбор непосредственного управления оптимален в небольших многоквартирных домах, где объем работы по управлению домом минимален. Кроме того, довольно существенной является проблема должников. Многие жильцы задерживают или игнорируют оплату потребленных коммунальных услуг, перекладывая бремя их содержания на плечи других, добросовестных плательщиков.

Теперь перейдем к следующему законом предусмотренному способу управления многоквартирными домами – ТСЖ. Оно создается собственниками многоквартирного дома (решением более 50% собственников) или собственниками квартир нескольких домов и регистрируется в качестве некоммерческой организации (пункт 4 части 2 статьи 44, части 1 статьи 46 ЖК РФ). Здесь же следует отметить, что с 01 сентября 2014 года товарищество собственников жилья создается в организационно-правовой форме юридического лица – товарищество собственников недвижимости (подпункте 4 пункта 3 статьи 50, статьи 123.12 ГК РФ). В соответствии с письмом Минстроя России от 10 апреля 2015 года № 10407-АЧ/04 перерегистрация ранее созданных товариществ собственников жилья в товарищества собственников недвижимости не требуется. Основная цель товариществ собственников жилья состоит в управлении общим имуществом дома и осуществлении деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставлению коммунальных услуг (части 1 статьи 135 ЖК РФ). Оно имеет

---

<sup>54</sup> Определение Тюменского областного суда от 25 марта 2015 года № 33-1565/2015. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

право оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности<sup>55</sup>.

В том случае, если товарищество собственников жилья заключило договор с управляющей организацией, оно контролирует выполнение обязательств по такому договору. Такой способ управления также имеет свои преимущества и недостатки. К преимуществам можно отнести: прямое управление имуществом собственников и оказание коммунальных услуг; эффективная защита собственников перед ресурсоснабжающими организациями; возможность ведения коммерческой деятельности. Недостатком является высокий уровень расходов на содержание штата работников.

Следующий способ управления многоквартирными домами является управление многоквартирным домом управляющей организации. При этом, в соответствии с частью 1.3 статьи 161 ЖК РФ управляющей организацией признается «коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии. Собранию собственников помещений, выбравшим такой способ управления, необходимо будет выбрать конкретную управляющую организацию, согласовать с ней условия договора и размер платы за содержание и ремонт. При этом с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания<sup>56</sup>. В силу заключенного договора управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом

---

<sup>55</sup> Ковалева О. Жилищное право: Учебник / О. Ковалева. Оренбург: Издательство ОГУ, 2014. С. 354. URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=330546](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=330546) (дата обращения: 25.03.2019).

<sup>56</sup> Апелляционное определение Челябинского областного суда от 07 июля 2016 года № 11-7884/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

деятельность. Договор управления многоквартирным домом является срочным и заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет»<sup>57</sup>.

Что касается расторжения такого договора, то они предусмотрены гражданским законодательством РФ. За ненадлежащее оказание услуг управляющая организация несет ответственность перед собственниками в соответствии с действующим законодательством. В случае если управляющая организация не выполняет условий договора, собственники помещений на основании решения общего собрания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом. Собственники вправе принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом. К недостаткам управления многоквартирным домом управляющей организацией можно отнести: а) нацеленность управляющей организации на получение прибыли от оказания услуг собственникам; б) отсутствие у собственников способов прямого контроля за результатами оказанных услуг или выполненных работ; в) назначение по итогам конкурса управляющей организации муниципальными органами власти в ситуациях, когда собственники многоквартирного дома не выбрали способ управления; г) сложность процедуры смены управляющей организации<sup>58</sup>.

Таким образом, можно сказать, что управление многоквартирными домами как правовой институт на сегодняшний день представляет собой, довольно обширную совокупность правовых норм регулирующих определенную сферу жилищных правоотношений. При этом данный институт является межотраслевым, т.к. помимо жилищного права, в регулировании отношений в области управления многоквартирными домами принимает и гражданское право. Выделим основные способы управления

---

<sup>57</sup> Солопаев А.С. Право собственности собственников квартир в многоквартирном доме на общее имущество // Вестник Удмуртского университета. Серия. Экономика и право. 2009. № 1. С. 150–151. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/pravo-sobstvennosti-sobstvennikov-kvartir-v-mnogokvartirnom-dome-na-obshchee-imuschestvo> (дата обращения: 26.03.2019).

<sup>58</sup> Кузьмак Р. Споры между управляющими компаниями за право управления многоквартирным домом: правовые нюансы // Жилищное право. 2014. № 9. С. 72. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СЛ&n=80498> (дата обращения: 28.03.2019).

многоквартирными домами, которые установлены законом:

а) непосредственное управление многоквартирным домом собственниками жилых помещений; б) ТСЖ; в) управление многоквартирным домом управляющей организацией. Также следует отметить, что существуют проблемные вопросы, которые необходимо законодательно устранить. Так, к примеру, необходимо, исходя из природы отношений, по поводу общего собрания собственников помещений, а также необходимости более полной защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирном доме, в связи со спорами в теоретических и практических кругах, установить обязательность соблюдения кворума при проведении всех собраний собственников жилых помещений без исключения, в том числе внеочередных и повторных.

В заключении главы, отметим, что институт управления многоквартирными домами имеет свою неоднозначную историю становления и развития. Зародившись в России, в полной мере, с установлением советской власти данный институт в своем развитии не отличался ни последовательностью, ни преемственностью. Здесь следует отметить, что для эволюции указанного законодательства были характерны резкие движения в противоположных направлениях. На сегодняшний день данный институт представляет собой сложное и многомерное правовое явление, находящееся в межотраслевом положении, не лишенное недостатков. В этой связи необходимо модернизировать институт управления многоквартирными домами в части установления обязательного наличия кворума при проведении не только годового общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома, но и повторного и внеочередного собраний.

## ГЛАВА 2 ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

### §2.1 Правовые проблемы института капитального ремонта (на примере Челябинской области)

Приступая к исследованию проблем правового регулирования капитального ремонта (в том числе на примере Челябинской области), укажем, что на сегодняшний день теория и правоприменительная практика выявила множество недоработок концепции капитального ремонта, заложенной в ЖК РФ<sup>59</sup>. Вопрос о соответствии Конституции РФ норм о капитальном ремонте явился предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ, который справедливо указал на необходимость их совершенствования<sup>60</sup>.

При этом, следует согласиться с Д.Т. Арабули, в том, вопрос о капитальном ремонте многоквартирных домов является одним из самых обсуждаемых вопросов последних лет. Никем не отрицается понимание того, что любой дом нуждается в капремонте<sup>61</sup>. Бурю же негативных эмоций вызывает механизм реализации столь масштабного действия. Законодатель подошел достаточно легкомысленно к решению задачи правового регулирования проведения капремонта. Подтверждением тому выступают многочисленные изменения, вносимые в ЖК РФ. Предлагаемые конструкции не только не устраивают физических лиц – собственников помещений, но и идут вразрез с различными нормативно-правовыми актами, с устоявшимися

---

<sup>59</sup> Крашенинников П.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 29–30. URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=26562814> (дата обращения: 01.04.2019).

<sup>60</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 16 апреля 2009 года № 495-О-О. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс; Определение Конституционного Суда РФ 24 декабря 2012 года № 2353-О. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс; Постановление Конституционного Суда РФ от 12 апреля 2016 года № 10-П // Российская газета. 2016. № 90.

<sup>61</sup> Арабули Д.Т. Текущие проблемы капитального ремонта (на примере Челябинской области) // Семейное и жилищное право. 2018. № 3. С. 28.

правоотношениями, правилами, закрепленными под влиянием тех или иных обстоятельств, а также наглядно демонстрируют неготовность, возможно, и неспособность органов государственной власти и (или) органов местного самоуправления обеспечить реализацию региональных программ по проведению капремонта с участием новых субъектов правоотношений – региональных операторов капремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – регоператор).

Е.В. Емельянова, анализируя поправки в ЖК РФ, внесенные Федеральным законом РФ от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>62</sup>, отметила, что из ч. 1 ст. 181 ЖК РФ было исключено вызывавшее недовольство населения, стремящегося избежать уплаты взносов на капитальный ремонт, положение о том, что уплата взносов фактически означает заключение договора с регоператором<sup>63</sup>.

С таким подходом законодателя нельзя согласиться. Представляется, что изменение данной нормы является примером непоследовательного правового регулирования. До внесения обозначенных изменений собственники помещений были обязаны заключить с регоператором договор о формировании фонда капремонта и об организации проведения капремонта в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ. Идея придать взаимоотношениям сторон (собственника помещения и регоператора) договорной характер, зафиксировав права, обязанности, а главное – ответственность регоператора, была логичной, позволяла собственнику помещения непосредственно повлиять на содержание договора, четко сформулировать свои притязания. Но практика показала, что Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области был не готов стать участником договорных отношений, напечатал полный текст договора о формировании фонда капремонта от 01 марта 2015 года на оборотной стороне счета-квитанции

<sup>62</sup> Федеральный закон от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 06 июля.

<sup>63</sup> Емельянова Е.В. Изменения в ЖК РФ: подробнее о капитальном ремонте // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. № 8. С. 26.

за март 2015 года размером 1/2 листа формата А4. Далее через средства массовой информации ответственными должностными лицами были принесены извинения собственникам помещений за нечитаемый текст договора, пояснив, что при ином подходе, использовании обычного шрифта, позволяющего ознакомиться с условиями договора, договор бы занял около восьми страниц текста.

Интересной была реакция самого регоператора на многочисленные обращения собственников помещений представить им проект договора, руководствуясь пунктом 2 статьи 432, пунктом 1 статьи 435, статьей 445 ГК РФ. На такие обращения могли быть даны ответы по истечении 8–9 месяцев, что послужило поводом для привлечения генерального директора регоператора к административной ответственности по статье 5.59 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ)<sup>64</sup>. Причем без ответа оставались не только обращения граждан, но и запросы из прокуратуры<sup>65</sup>.

Спорным является правило об определении домов, которые были включены в Региональную программу капремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014–2043 годы, утвержденную Постановлением правительства Челябинской области от 21 мая 2014 года № 196-П<sup>66</sup>. Для Челябинской области краеугольная дата – 30 июня 2015 года. Именно на собственников помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию до указанной даты, возложена обязанность по уплате взноса на капремонт. Остальные собственники попадают под действие части 5.1 статьи 170 ЖК РФ. Получается, что нововведения о капремонте и обязанности платить взнос на капремонт создают конкуренцию и

---

<sup>64</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ // Российская газета. 2001. 31 декабря.

<sup>65</sup> Челябинский фонд капремонта оштрафовали за игнорирование требований прокурора // Правда УРФО. 2016. URL: pravdaurfo.ru/news/131645-chelyabinskiy-fond-kapremonta-oshtrafovali-za (дата обращения: 26.03.2019).

<sup>66</sup> Региональная программа капремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014–2043 годы (утв. Постановлением правительства Челябинской области от 21 мая 2014 года № 196-П) // Южноуральская панорама. 2014. № 23.

вторгаются в иные правоотношения – правоотношения между застройщиком и участником долевого строительства.

Согласно статье 7 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик связан обязательствами с участником долевого строительства. До истечения гарантийных сроков по договорам участия в долевом строительстве, т.е. того периода времени, когда имеют силу и действуют обязательства застройщика перед участником долевого строительства, многоквартирные дома не должны были включаться в региональную программу капремонта, а собственники помещений – нести бремя по уплате взноса на капремонт. В данном случае именно застройщик несет полный груз ответственности, и все недостатки должны быть устранены за его счет.

Парадоксальность ситуации состоит еще и в том, что, зафиксировав дату начала уплаты взноса на капремонт, законодатель оставил за пределами своего внимания момент окончания вновь введенной повинности для собственников помещений в многоквартирных домах либо максимально возможный размер (общую сумму) взноса на капремонт.

К числу знаковых событий прошедших лет следует отнести Постановление Конституционного Суда РФ от 12 апреля 2016 года № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы»<sup>67</sup>. То количество оговорок, которое было сделано при выявлении конституционно-правового смысла проверенных норм в системе действующего правового регулирования, в большей мере указывает и фактически обязывает законодателя кардинальным образом в очередной раз пересмотреть всю схему аккумулирования денежных средств и порядка финансирования капремонта.

---

<sup>67</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 12 апреля 2016 года № 10-П // Российская газета. 2016. № 90.

Примечательно то, что на фоне эйфории признания конституционности указанных выше статей в Челябинской области регоператор не афиширует сделанные судебным органом конституционного контроля акценты, не фокусирует на них внимание, указывая на обороте счета-извещения на законность взносов на капитальный ремонт в так называемый общий котел. При этом и в литературе, как правило, происходит констатация самого факта законности взимания взносов на капремонт<sup>68</sup>. Хотя в пункте 7.4 обозначенного выше Постановления обращено внимание на статьи 170 ЖК РФ по поводу процедурных особенностей принятия решения о способе формирования фонда капремонта. Именно на орган местного самоуправления возлагается обязанность по своевременному созыву общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса об определении способа формирования фонда капремонта. Соответственно, принятие органом местного самоуправления решения о формировании фонда капремонта на счете регоператора в отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором в установленный законом срок не выбрали или не реализовали определенный ими способ формирования фонда капремонта, допустимо лишь после того, как им были предприняты все необходимые меры, направленные на проведение общего собрания собственников в данном доме, которое, однако, не было проведено либо в силу каких-либо причин на нем не было принято соответствующее решение, а также если принятое решение в установленный законом срок не было реализовано.

На необходимость разработки механизма информирования собственников помещений в многоквартирном доме о порядке и условиях проведения капремонта, порядке уведомления органом местного самоуправления собственников о последствиях непринятия решения о выборе способа формирования фонда капремонта указывали П.В. Крашенинников, Е.В. Бадулина<sup>69</sup>.

---

<sup>68</sup> Пластинина Н. А ты заплатил взносы в фонд капремонта? // Жилищное право. 2017. № 10. С. 12.

<sup>69</sup> Крашенинников П.В., Бадулина Е.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. 2016. № 5. С. 39.

Несмотря на это, в Челябинской области не предпринимается действий, направленных на соблюдение процедуры при решении вопроса о способе формирования фонда капремонта, игнорируется выявленный конституционно-правовой смысл проверенных норм.

В феврале 2017 года в Челябинской области начался новый виток взаимоотношений регоператора с собственниками помещений посредством использования интернет-ресурса потребителя электроэнергии. В частности, в личном кабинете ПАО «Челябэнергосбыт» для абонентов добавлены квитанции по взносам на капремонт, о чем сообщается также в счете-извещении на бумажном носителе. При этом для взносов на капремонт общего имущества используется номер лицевого счета абонента-потребителя электроэнергии. Более того, ни регоператором, ни ПАО «Челябэнергосбыт» не было получено от собственников жилых помещений разрешения на сбор, обмен, хранение, использование, объединение, разглашение, иную обработку персональных данных, не согласовывался и вопрос об использовании личного кабинета потребителя электроэнергии и его лицевого счета для размещения сведений о ежемесячных взносах на капремонт.

В основе такого подхода лежит заключенный регоператором договор с ПАО «Челябэнергосбыт». В рамках договора, как указывается на официальном сайте регоператора, предполагается оказание ПАО «Челябэнергосбыт» услуг по проведению начислений, учета поступившей оплаты, перерасчетов на капремонт общедомового имущества многоквартирных домов в Челябинской области, формированию, печати и доставке квитанций по оплате взносов на капремонт собственникам помещений в многоквартирных домах, а также прием и консультирование собственников<sup>70</sup>. Генеральный директор ПАО «Челябэнергосбыт» А.В. Красиков в своем интервью пояснил, что компания располагает одной из лучших билинговых систем (программным

---

<sup>70</sup> Региональный оператор капремонта и ПАО «Челябэнергосбыт» заключили договор на обслуживание южноуральцев. URL: <https://fondkaremont74.ru/smi/front/view/id/3> (дата обращения: 19.03.2019).

обеспечением для автоматизированных расчетов), имеет самую большую базу по абонентам в регионе, так как электричество есть у всех<sup>71</sup>.

Сопоставляя описанные выше действия с содержанием законодательных предписаний, невозможно проигнорировать следующее. Согласно ст. 183 ЖК РФ именно регоператор ведет учет средств, поступивших на его счет, счета в виде взносов на капремонт. При этом функции регоператора по ведению системы учета фондов капремонта могут осуществляться иным юридическим лицом, созданным в форме государственного бюджетного или казенного учреждения, на основании договора, заключенного с регоператором, в случае, если это предусмотрено законом субъекта РФ.

Что касается регионального уровня регулирования, то для регоператора оговаривается возможность лишь представлять силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капремонт, причем только по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капремонт общего имущества в котором вносится взнос (пункте 9 части 2 статьи 18 Закона Челябинской области от 27 июня 2013 года № 512-30 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области»<sup>72</sup>). Ни об использовании интернет-ресурсов, включая личные кабинеты абонентов-потребителей иных услуг, ни о расширении круга полномочий и компетенции лиц, действующих на основании договора с регоператором в части работы с платежными документами, не упоминается.

Положительной оценки заслуживают приведенные С.Н. Козыревой примеры нормотворчества некоторых субъектов РФ, связанные с соблюдением требований законодательства о защите персональных данных, если подготовка и (или) представление собственникам помещений платежных документов осуществляются юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем,

---

<sup>71</sup> Счета за капремонт южноуральцам будет выставять «Челябэнергосбыт» // Аргументы и Факты. 2017. URL: [www.chel.aif.ru/society/Housing/scheta\\_za\\_kapremont\\_yuzhnouralcam\\_budet\\_vystavlyat\\_chelyabenergobyt](http://www.chel.aif.ru/society/Housing/scheta_za_kapremont_yuzhnouralcam_budet_vystavlyat_chelyabenergobyt) (дата обращения: 19.02.2019).

<sup>72</sup> Закон Челябинской области от 27 июня 2013 года № 512-30 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» // Южноуральская панорама. 2013. 13 июля.

заключившим соответствующий договор с регоператором<sup>73</sup>. Кроме того, и в судебной практике появились примеры, когда детально исследовался объем сведений, доступ к которым получило третье лицо при печати платежных документов по оплате взносов на капремонт<sup>74</sup>.

Вопрос о защите персональных данных не оставил в стороне банковский сектор. Выявленные пробелы правового регулирования или неопределенность в применении норм действующего законодательства о порядке открытия и ведения специальных счетов капремонта многоквартирных домов стали поводом для Центрального банка РФ в письме от 12 сентября 2014 года № 41-2-2-5/1657 высказать свою позицию по вопросам раскрытия информации о персональных данных, информирования любого собственника помещений в многоквартирном доме по его требованию о суммах, находящихся на специальном счете, обо всех операциях по данному счету в части передачи соответствующей информации надлежащему лицу с учетом требований жилищного законодательства и соблюдением банковской тайны<sup>75</sup>.

Помимо этого, следует отдельно отметить, что законодатель с каждым годом все больше внимания уделяет федеральному регулированию рассматриваемой сферы. Например, в ЖК РФ была введена статья 178.1, которая определяет требования к руководителю регионального оператора. Несмотря на то, что установленные требования носят довольно общий характер (отсутствие судимости и др.), следует принимать во внимание, что раньше требований к указанным лицам не было вообще в федеральном законе. До 10 октября 2017 года<sup>76</sup> действовали Методические рекомендации Минстроя России, которые определяли, например, структуру органов управления

---

<sup>73</sup> Козырева С.Н. Фонд ремонта в «котле»: взнос включен в общую платежку // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. № 5. С. 60.

<sup>74</sup> Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 02 мая 2017 года № 33-8524. Документ опубликован не был. Доступ из СПС КонсультантПлюс.

<sup>75</sup> Письмо Банка России от 12 сентября 2014 года № 41-2-2-5/1657 «По протоколу круглого стола по теме «Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов - новый рынок и новые возможности». Документ опубликован не был. Доступ из СПС КонсультантПлюс.

<sup>76</sup> Приказ Минстроя России от 28 января 2016 года № 41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и обеспечению их деятельности» (утратил силу). Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

регионального оператора. На сегодняшний день, после отмены вышеуказанных рекомендаций, принят приказ Минстроя России от 04 октября 2018 года № 645/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности»<sup>77</sup>, который существенных изменений в структуре регионального оператора не предусмотрел, в сущности повторяя «старые положения». Думается, что структуру органов управления регионального оператора и др. вопросы можно и нужно определить в законе. Вообще такая распространенная для капитального ремонта форма правового регулирования, как методические рекомендации, не вполне оправданна. Методические рекомендации сами по себе не носят обязательного характера, они могут не учитываться регионами. Кроме того, утверждаются методические рекомендации в «узком кругу» одного ведомства, без широкого обсуждения, что часто приводит к недостаточной проработке регулирующего воздействия тех или иных правил на соответствующие общественные отношения. Полагаем, что ключевые положения капитального ремонта правильнее определять на уровне федерального закона или постановления Правительства РФ. Особенно это актуально для такого остросоциального вопроса, как определение минимального взноса на капитальный ремонт.

Сегодня дифференциация взносов на капитальный ремонт в зависимости от типа дома и его состояния не является обязательной. Более того, на уровне федерального закона отсутствуют обязательные критерии расчета взносов. Все это приводит к недостаточно обоснованному расчету взносов на капитальный ремонт в регионах, не говоря уже об отсутствии понимания у собственников помещений механизма расчета взносов, что влечет низкую собираемость

---

<sup>77</sup> Приказ Минстроя России от 04 октября 2018 года № 645/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности». Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

взносов на капитальный ремонт<sup>78</sup>. Этот вопрос поставлен в законопроекте № 1094733-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» в части уточнения положений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах»<sup>79</sup>, внесенном в Государственную Думу в июне 2016 года депутатами Государственной Думы С.Е. Нарышкиным и П.В. Крашенинниковым (далее – законопроект об уточнении положений о капитальном ремонте). В законопроекте предлагалось передать определение основных условий расчета взносов на уровень Правительства РФ и закрепить на федеральном уровне требование об обязательной дифференциации взносов. При разработке законопроекта была учтена позиция Счетной палаты РФ, согласно которой при низком размере минимального взноса на капитальный ремонт невозможно выполнение всех запланированных в 2017–2019 году работ. Например, в городе Санкт-Петербурге на 2017 год размер взноса установлен в пределах от 3 до 4 рублей (4 до 5 рублей в 2019 году)<sup>80</sup>. В Челябинской области размер взноса на 2017 год определен в размере 7 рублей (7,8 рубля на 2019 год) без какой-либо дифференциации<sup>81</sup>. По мнению Счетной палаты РФ, стопроцентная собираемость такого взноса обеспечила бы только 10% общей стоимости запланированных работ на 2017 год. В связи с этим законопроект предлагал определить минимальные и максимальные границы взноса на капитальный ремонт, в рамках которых субъект РФ определяет размер взноса. При расчете соответствующих показателей во внимание должен был приниматься объем бюджетной и иной поддержки, предоставляемой на проведение капитального

---

<sup>78</sup> Михайлов В. Капремонт ценою в новый дом // ЭЖ-Юрист. 2015. № 49. С. 14–15. URL: [www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СЛ&n=92449](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СЛ&n=92449) (дата обращения: 05.04.2019).

<sup>79</sup> Законопроект № 1094733-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» в части уточнения положений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах». URL: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=1094733-6](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=1094733-6) (дата обращения: 05.04.2019).

<sup>80</sup> С 01 января 2019 года размер минимального взноса на капремонт возрастет на рубль // Официальный сайт администрации Санкт-Петербурга. URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 05.04.2019).

<sup>81</sup> Постановления Правительства Челябинской области от 26 октября 2016 года № 542-П «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области на 2017 – 2019 годы» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 05.04.2019).

ремонта. Несмотря на тот факт, что законопроект был отклонен Государственной Думой, по заявлению П.В. Крашенинникова, законопроект будет переработан, после чего вновь будет внесен в Государственную Думу.

В подтверждение актуальности вопроса расчета взносов спустя некоторое время после внесения законопроекта об уточнении положений о капитальном ремонте в Государственную Думу был внесен законопроект № 1117575-6 «О внесении изменения в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации»<sup>82</sup> с практически аналогичной первому идеей. В пояснительной записке к нему указано, что влияние Правительства РФ на формирование минимального взноса на капитальный ремонт в настоящее время не предусматривается, так как разработанные методические рекомендации не являются обязательными для исполнения органами исполнительной власти субъектов РФ. В этой связи предлагается наделить Правительство РФ полномочием по установлению предельных (максимальных) индексов изменения размера взноса на капитальный ремонт по каждому субъекту РФ. Однако законопроект не решает поставленную в пояснительной записке проблему определения условий расчета взноса на уровне методических рекомендаций. Системных изменений законопроект не предлагает. Исходя из текста законопроекта не ясно, на основании каких критериев будут рассчитываться индексы изменения размера взноса на капитальный ремонт. Кроме того, в проекте речь идет о максимальных пределах. А если установленный субъектом РФ взнос будет слишком мал и не сможет обеспечить проведение капитального ремонта? Представляется, что принятие данного законопроекта в существующем виде только усложнит ситуацию в сфере капитального ремонта.

В региональной практике нет однозначного подхода и к определению критериев очередности проведения капитального ремонта, устанавливаемых в

---

<sup>82</sup> Законопроект № 1117575-6 «О внесении изменения в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации». URL: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=1094733-6](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=1094733-6) (дата обращения: 06.04.2019).

региональной программе капитального ремонта<sup>83</sup>. Очередность проведения ремонта зачастую ставится субъектами РФ в зависимость не столько от состояния дома, сколько от сопутствующих факторов – фактически поступивших платежей собственников (Свердловская область), количества жителей в доме (Белгородская область). Заметим, что в Челябинской области не предусмотрено никакой дифференциации по этому поводу. В то же время ЖК РФ прямо не предусматривает переноса срока капитального ремонта, установленного в региональных программах на более ранние. Такая возможность следует только из Методических рекомендаций и представляет собой довольно сложную процедуру. Конституционный Суд РФ совершенно справедливо отметил, что очередность проведения капитального ремонта должна определяться «на основе объективных критериев, обеспечивающих первоочередное проведение работ в тех многоквартирных домах, проживание в которых в силу износа их конструктивных элементов представляет опасность для жизни или здоровья граждан»<sup>84</sup>. В законопроекте об уточнении положений о капитальном ремонте предложено передать на уровень Правительства РФ критерии определения очередности капитального ремонта.

Таким образом, весьма сомнительно выглядят любые попытки провести капремонт не только на фоне несовершенства и нестабильности законодательства, конфликта норм, имеющих одинаковую юридическую силу, но и при отсутствии добросовестности со стороны регоператоров, их дистанцированности от собственников помещений, стремлении передать без должного нормативного обоснования свои полномочия третьим лицам. Предложенная схема сбора денежных средств задолго до момента проведения капремонта напоминает игру в одни ворота, идет по пути установления единственной обязанности, которую можно наглядно продемонстрировать, увидеть ее исполнение или неисполнение – это обязанность собственника помещения по внесению взноса на капремонт без реальных и действенных

---

<sup>83</sup> Васильев Г.С. Об определении капитального ремонта в законодательстве и судебной практике // Вестник ВАС РФ. 2014. № 2. С. 78. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=77618> (дата обращения: 06.04.2019).

<sup>84</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 12 апреля 2016 года № 10-П // Российская газета. 2016. № 90.

методов воздействия на весь процесс: собственник не вправе определять начальный момент (дату) внесения взносов на капремонт, выбирать подрядчика, материалы, имеет вполне прозрачную перспективу контроля денежных средств и качества выполненных работ.

Помимо этого, заметим, что для решения всех поставленных задач нужно будет проделать большую работу, как на федеральном, так и на региональном уровне. Это касается: установления минимального размера взносов по капитальному ремонту, а также дифференциации определения взносов по капитальному ремонту в зависимости от возраста сооружения, этажности и др.; организации объективной системы определения очередности проведения капитального ремонта; определения структуры органов управления регионального оператора капитального ремонта и т.д. От субъектов РФ потребуются дополнительные усилия по корректировке региональных программ. Однако построение системного подхода в определении основных вопросов капитального ремонта должно выражаться в формировании продуманной федеральной нормативной базы и в максимально четком регулировании отношений участников проведения капитального ремонта. Без этого невозможно достижение конечной цели всех программ капитального ремонта – поддержание жилищного фонда в пригодном для проживания состоянии и, как следствие, создание условий для обеспечения жилищных прав граждан.

## §2.2 Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом

На современном этапе развития Российского государства и права происходят активные преобразования, принимается большое количество законодательных актов, возникают новые правовые институты. Жилищно-коммунальное хозяйство (далее – ЖКХ), как справедливо отмечает

А.В. Труфанов, одна из наиболее важных и одновременно проблемных сфер деятельности<sup>85</sup>. До настоящего времени так и не создано четкого механизма регулирования и финансирования в этой области, не разрешены существующие проблемы. Управление жилищным фондом носит сложный, многоаспектный характер, требует колоссальных знаний, умений и опыта. Вопросы ЖКХ всегда злободневны и актуальны. Не обойти в этой связи и вопросы непосредственного управления как формы управления многоквартирным домом.

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме предполагает их отказ от привлечения к процессу управления специального субъекта. Такой осознанный отказ обусловлен тем, что при выборе данного способа количество собственников не может превышать тридцать, в связи с чем предполагается, что они могут, самоорганизовавшись, координировать свои действия и принимать решения без посредников, участие которых с экономической точки зрения неизбежно повлечет за собой дополнительные затраты.

Исходя из практического опыта заметим, что обыденное представление граждан о непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений достаточно сильно искажено и не совпадает с содержанием норм ЖК РФ. Многие собственники полагают, что при выборе такого способа управления они становятся абсолютно свободными в выборе вариантов содержания и управления общим имуществом, например, смогут самостоятельно определять количество, состав и содержание договоров, заключение которых необходимо для обеспечения благоприятного проживания, будут иметь возможность отказаться от некоторых работ, за проведение которых при управлении домом управляющей организацией или товариществом собственников жилья собственники платят, но не видят результата таких работ.

---

<sup>85</sup> Труфанов А.В. Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации // Семейное и жилищное право. 2019. № 1. С. 48.

Непосредственное управление собственниками помещений действительно можно назвать самым демократичным из предусмотренных законодателем способов управления с точки зрения участия собственников в принятии решений по вопросам, связанным с их проживанием в доме. Однако следует отметить, что предоставляемая законодателем «свобода» все равно ограничена императивными нормами, содержание которых не предполагает право выбора для собственников.

К примеру, при непосредственном управлении у собственников возникает обязанность по заключению двух групп договоров: договоров, направленных на надлежащее содержание общего имущества дома (различные договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества), и «ресурсоснабжающих» договоров, включающих в себя договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электро-, газоснабжения, отопления, обращения с твердыми коммунальными отходами, которые носят персональный характер и заключаются каждым собственником непосредственно с ресурсоснабжающими организациями от своего имени<sup>86</sup>.

Если с необходимостью заключить «ресурсоснабжающие» договоры, как правило, согласны все собственники, то относительно заключения договоров оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества у них зачастую возникают вопросы. Главный из них: можно ли избрать в качестве способа непосредственное управление многоквартирным домом и не заключать договоры, предметом которых является содержание и ремонт общего имущества?

Данный вопрос является особенно актуальным для собственников квартир в многоквартирных домах с небольшим количеством квартир. Так, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

---

<sup>86</sup> Илюшина М.Н. Система коммерческих сделок, заключаемых в связи с осуществлением управления многоквартирным жилым домом // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. № 8. С. 23.

Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством<sup>87</sup>. То есть дома, конструкция которых предполагает наличие хотя бы двух квартир, уже признаются многоквартирными. Отметим, что из данного правила есть исключение – двухквартирный дом может быть признан домом блокированной застройки (тип малоэтажной жилой застройки; часть 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ), в связи с чем его нельзя считать многоквартирным.

По этому поводу еще в 2016 году Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда, рассматривая в кассационном порядке гражданское дело по иску Н.И. Шмакова к В.А. Сычу о приведении переустроенного жилого помещения в прежнее состояние, указала, что суд первой инстанции удовлетворяя исковые требования, пришел к выводу о возможности проведения ответчиком реконструкции жилого дома в силу требований статьи 40 ЖК РФ, пунктов 6, 6.2 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ только при наличии согласия истца как собственника квартиры 2 в многоквартирном жилом доме. Между тем данный вывод суда не основан на нормах закона.

Статьей 16 ЖК РФ определены виды жилых помещений, имеющих отношение к понятию «многоквартирный дом». Основным критерием отнесения жилого дома к многоквартирному дому является совокупность нескольких квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования, а также наличие элементов общего имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ в Российской Федерации различаются многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, и

---

<sup>87</sup> Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Российская газета. 2006. № 28.

жилые дома блокированной застройки – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Таким образом, жилые дома блокированной застройки не относятся к многоквартирным<sup>88</sup> ...

Содержание и ремонт многоквартирных домов с двумя-четырьмя квартирами видится возможным и без заключения договоров с третьими лицами. Собственники помещений в таких домах в некоторых случаях (а может, и в большинстве случаев) в состоянии обслуживать и ремонтировать общее имущество за счет самостоятельной координации целевых денежных средств и даже собственного труда, не привлекая сторонние организации к проведению работ. Так, собственники смогли бы существенно экономить на ежемесячных платежах организации, выполняющей работы и оказывающей услуги по ремонту и содержанию общего имущества их дома.

Однако законодатель не предоставляет собственникам помещений подобную возможность и обязывает их заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества, не принимая во внимание тот факт, что для собственников "малоквартирных" многоквартирных домов заключение данного договора может быть нецелесообразным и экономически невыгодным.

Так, в соответствии с пунктом 3 Постановления Правительства РФ от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» конкурс проводится, если принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в случае, если большинство собственников помещений в многоквартирном доме не

---

<sup>88</sup> Определение Верховного Суда РФ от 26 апреля 2016 года № 56-КГ16-1. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

заключили договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме.

Обязанность собственников заключить подобный договор подтверждается и существующей судебной практикой. Если собственники помещений на общем собрании выбрали непосредственное управление многоквартирным домом, то должны реализовать данный способ, то есть заключить договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества. В противном случае избранный способ считается нереализованным, и согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации<sup>89</sup>.

На наш взгляд, с учетом специфики содержания и ремонта многоквартирных домов с двумя-четырьмя квартирами законодателю можно предложить проявить большую гибкость и проработать возможность предоставления собственникам помещений в таких домах в виде исключения свободы выбора в вопросе заключения договора на содержание и ремонт общего имущества.

Логично предположить, что в случае отсутствия договора на его содержание и ремонт с третьим лицом ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества должна быть возложена на всех собственников помещений. На данный момент такое положение дел противоречит части 2.1 статьи 161 ЖК РФ, согласно которой при непосредственном управлении ответственность за надлежащее содержание общего имущества несет привлекаемая по договору организация. Полагаем, что в этой связи стоит согласиться с Д.Т. Арабули<sup>90</sup> в том, что необходимо такое положение изменить и законодательно предусмотреть возложение ответственности, в случае отсутствия договора на содержание общего имущества, на самих

---

<sup>89</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 21 марта 2017 года № 33-4773/2017. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс; Апелляционное определение Челябинского областного суда от 26 января 2017 года № 11-1204/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

<sup>90</sup> Арабули Д.Т. Текущие проблемы капитального ремонта (на примере Челябинской области) // Семейное и жилищное право. 2018. № 3. С. 29.

собственников помещений многоквартирного дома. Такое положение не будет не только логично, но и отвечать требованиям позитивного обязывания.

Другой вопрос, связанный с рассматриваемой проблемой: вправе ли все или большинство собственников заключить договор на содержание и ремонт общего имущества, не избрав при этом какой-либо способ управления многоквартирным домом<sup>91</sup>? Теоретически такая ситуация возможна. Но на практике заключение указанного договора без принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом абсолютно бессмысленно и с «технической», и с экономической точек зрения, так как в таком случае орган местного самоуправления все равно должен провести конкурс по выбору управляющей организации, а собственники будут обязаны заключить договор управления с выбранной организацией.

Также видится необходимым подчеркнуть, что собственникам, решившим избрать в качестве способа непосредственное управление многоквартирным домом, необходимо быть крайне осторожными и внимательными уже на первом этапе – при формулировании вопросов повестки дня и составлении протокола собрания, на котором решено избрать указанный способ. В частности, некорректные формулировки решений общего собрания могут привести к тому, что данные решения будут признаны недействительными в судебном порядке, несмотря на то что необходимое большинство собственников явно выразили свою волю и проголосовали за непосредственное управление многоквартирным домом. В качестве наглядного примера можно привести дело, которое было рассмотрено по существу в Центральном районном суде г. Челябинска, а в последствии рассмотрено в апелляционном порядке Челябинский областным судом<sup>92</sup>: на повестке дня общего собрания собственников стояло, помимо прочих, два вопроса: о выборе способа управления многоквартирным домом и о заключении договора на управление и обслуживание с ООО УО «Ремжилзаказчик». По результатам

---

<sup>91</sup> Стрембелев С.В. О некоторых особенностях структуры договорных отношений при управлении многоквартирным домом // Закон. 2006. № 8. С. 64.

<sup>92</sup> Апелляционное определение Челябинского областного суда от 06 июля 2017 года № 11-8511/2017. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

голосования собственники решили избрать непосредственное управление в качестве способа, а также проголосовали за заключение договора на управление и обслуживание с управляющей организацией. Очевидно, что при выборе непосредственного управления в следующем вопросе повестки дня речь шла о договоре оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества, который заключался с управляющей организацией в соответствии со статьей 164 ЖК РФ, а не договоре управления многоквартирным домом, заключение которого регулируется статьей 162 ЖК РФ и свойственно при выборе иного способа управления – управляющей организацией. Некорректность указанной формулировки в протоколе послужила одним из оснований для признания решения общего собрания незаконным.

В правоприменительной практике можно встретить и примеры ошибочного толкования судом решений общего собрания собственников. Так, в Апелляционном определении Воронежского областного суда от 08 сентября 2016 года по делу № 33-5313 суд установил, что при проведении собрания в нарушение статьи 161 ЖК РФ выбрано сразу два способа управления многоквартирным домом, а именно управление управляющей организацией и непосредственное управление собственниками помещений (о чем говорит выбор членов и председателя совета дома в соответствии с повесткой дня собрания)<sup>93</sup>. Очевидно, что суд в данном случае неверно истолковал нормы ЖК РФ, так как законодатель не только допускает наличие совета многоквартирного дома при выборе в качестве способа управления управляющей организацией, но и обязывает к его наличию, если квартир в доме более четырех. Совет многоквартирного дома – это то звено, без которого (по смыслу нововведений в ЖК РФ) не может возникнуть и быть реализовано управление домом управляющей организацией<sup>94</sup>.

---

<sup>93</sup> Апелляционное определение Воронежского областного суда от 08 сентября 2016 года № 33-5313. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

<sup>94</sup> Тарасова А.Е. Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ // Жилищное право. 2011. № 9. С. 24.

Таким образом, обывательский взгляд граждан на непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме как на наиболее демократичный и в какой-то степени наиболее простой способ из предусмотренных действующим жилищным законодательством не полностью соответствует действительности. При его реализации на практике возникает множество вопросов и споров, немалая часть которых доходит и до суда. Последнее из вышеприведенных нами судебных дел лишь подчеркивает существующие на практике сложности, так как не только гражданам, но и судебным органам не всегда удается правильно истолковать нормы жилищного законодательства.

Завершая главу, отметим, что на сегодня сформировалось достаточно много теоретических и практических проблем связанных с управлением многоквартирными домами. К примеру, в недавно созданной системе капитального ремонта проблемными являются вопросы (как на региональном, так и на федеральном уровне) установления минимального размера взносов по капитальному ремонту, а также дифференциации определения взносов по капитальному ремонту в зависимости от возраста сооружения, этажности и др.; организации объективной системы определения очередности проведения капитального ремонта; определения структуры органов управления регионального оператора капитального ремонта и т.д. Что касается непосредственного управления как формы управления многоквартирными домами, то и здесь имеются теоретико-правовые проблемы, которые необходимо разрешить. Это и вопрос, связанный с правовым закреплением выбора непосредственной формы управления многоквартирным домом, и вопросы толкования в правоприменительной практике норм связанных с непосредственной формой управления многоквартирным домом, и др.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении работы отметим, что нами были выполнены все поставленные задачи. При этом следует указать, что институт управления многоквартирными домами имеет свою историю становления и развития, началом которой справедливо называется период установления советской власти в России. При этом отдельно следует сказать, что становление и развитие отечественного законодательства в сфере управления многоквартирными домами не отличалось ни последовательностью, ни преемственностью. Здесь следует отметить, что для эволюции указанного законодательства были характерны резкие движения в противоположных направлениях. На протяжении довольно долгого времени единственным собственником многоквартирных домов являлось государство в лице своих органов, и соответственно, что управление ими осуществлялось государством. Существенные изменения в данной сфере начали происходить лишь в середине 90-х годов прошлого века. Прошедшего с тех пор времени оказалось недостаточно для достижения сколь-либо значимых результатов. Здесь же следует отметить, что очень наивно думать, что с момента получения жилых помещений в собственность жильцами и одновременно получения права на управление многоквартирными домами все накопленные проблемы в одночасье будут решены. Государство должно не просто «скинуть» на собственников функции по управлению, содержанию, ремонту и т.д. и заниматься лишь регулированием и контролем в данной сфере. Но и необходима всесторонняя поддержка собственников жилищного фонда.

Также следует сказать, что институт управления многоквартирными домами на сегодняшний день представляет собой, довольно обширную совокупность правовых норм регулирующих определенную сферу жилищных правоотношений. При этом можно сказать, что данный институт носит межотраслевой характер, т.к. множество его нюансов регулируется, например, гражданским законодательством. Помимо этого, следует выделить основные

способы управления многоквартирными домами, которые предусмотрены законом: а) непосредственное управление многоквартирным домом собственниками жилых помещений; б) ТСЖ; в) управление многоквартирным домом управляющей организацией. Также следует отметить, что существуют проблемные вопросы, которые необходимо законодательно устранить. Так, к примеру, необходимо, исходя из природы отношений, по поводу общего собрания собственников помещений, а также необходимости более полной защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирном доме, в связи со спорами в теоретических и практических кругах, установить обязательность соблюдения кворума при проведении всех собраний собственников жилых помещений без исключения, в том числе внеочередных и повторных.

Помимо этого, следует заметить, что на сегодняшний день сформировалось достаточно много теоретических и практических проблем, связанных с управлением многоквартирными домами. К примеру, в недавно созданной системе капитального ремонта проблемными являются вопросы установления минимального размера взносов по капитальному ремонту, а также дифференциации определения взносов по капитальному ремонту в зависимости от возраста сооружения, этажности и др.; организации объективной системы определения очередности проведения капитального ремонта; определения структуры органов управления регионального оператора капитального ремонта и т.д. Помимо этого проблемы имеются и в области правового регулирования непосредственного управления многоквартирным домом. Основные проблемы связаны с правовым закреплением выбора непосредственной формы управления многоквартирным домом, толкованием в правоприменительной практике норм связанных с непосредственной формой управления многоквартирным домом, и др.

Таким образом, по итогу выше обозначенного, с целью совершенствования действующего законодательства предлагается следующее:

## **1. Предложение о законодательном закреплении строгой обязательности наличия кворума при проведении собраний собственников помещений (всех без исключений)**

### **Законодательно установлено**

В пункте 3 статьи 45 ЖК РФ установлено: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме».

### **Недостатки**

Существующее положение ЖК РФ в части необходимости соблюдения кворума при проведении общих собраний собственников жилых помещений многоквартирного дома ставит под угрозу соблюдение прав всех собственников жилых помещений без исключения. Используемое сегодня указанной статье ЖК РФ положения обязательности соблюдения кворума только для ежегодного собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома является несправедливым, неточным, не соответствующим принципам законодательной техники (ясность и понятность построения текста закона, исключения какой-либо неточности и недосказанности).

### **Предложение**

Пункт 3 статьи 45 ЖК РФ изложить в следующей редакции:

«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание

собственников помещений в многоквартирном доме, которое будет правомочно, если в нем примут участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (имеет кворум)»).

### **Обоснование**

Данное предложение позволит устранить существующую несправедливость, неточность в правовых конструкциях ЖК РФ в части необходимости соблюдения кворума при проведении общих собраний собственников жилых помещений многоквартирного дома. Предлагаемая редакция статьи является более точной, ясной и соответствует таким принципам законодательной техники. Более того, такое положение не поставит собственников жилых помещений многоквартирных домов в уязвленное положение.

## **2. Предложение о законодательном закреплении структуры органов управления регионального оператора капитального ремонта**

### **Законодательно установлено**

Структура органов управления регионального оператора капитального ремонта закреплена в Приказе Минстроя России от 04 октября 2018 года № 645/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности».

### **Недостатки**

Существующие закрепление структуры органов управления регионального оператора капитального ремонта на уровне «рекомендаций» не вполне оправданна. Методические рекомендации сами по себе не носят обязательного характера, они могут не учитываться регионами. Кроме того, утверждаются методические рекомендации в «узком кругу» одного ведомства,

без широкого обсуждения, что часто приводит к недостаточной проработке регулирующего воздействия тех или иных правил на соответствующие общественные отношения.

### **Предложение**

Принять Постановление Правительства РФ, в котором отразить ключевые положения структуры органов управления регионального оператора капитального ремонта.

### **Обоснование**

Вносимое изменение позволит придать положениям, касающимся определения структуры органов управления регионального оператора капитального ремонта, общеобязательный для всех, в том числе и регионов РФ, статус в рамках Постановления Правительства РФ. Данные положения будут приняты не в рамках «узкого ведомства», а в рамках Правительства РФ, пройдя перед принятием необходимое обсуждение и соответственно достаточно проработаны для того, чтобы полно осуществлять регулирующего воздействия на соответствующие общественные отношения.

## **3. Предложение об изменении условий расчета минимального размера вноса на капитальный ремонт**

### **Законодательно установлено**

В абзаце 4 Методических рекомендаций по установлению минимального размера вноса на капитальный ремонт (утвержденных Приказом Минстроя России от 27 июня 2016 года № 454/пр установлено: «Настоящие методические рекомендации разработаны в целях методического обеспечения деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации по установлению минимального размера вноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации».

В пункте 1 Постановления Правительства Челябинской области от 26 октября 2016 года № 542-П «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области на 2017 – 2019 годы» установлено: «Установить минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме: на 2017 год – 7 рублей; на 2018 год – 7,4 рубля; на 2019 год – 7,8 рубля».

### **Недостатки**

Существующие минимальные размеры взносов на капитальный ремонт не дифференцированы. В некоторых случаях минимальный размер взноса устанавливается предельно низким (не отражающим реальные потребности в проведении капитального ремонта) или достаточно высоким. Так, например, в Челябинской области на 2017 год установлен единый взнос в размере 7 рублей. При этом не берутся во внимание тип, этажность, техническое состояние многоквартирного дома, с учетом особенностей муниципального образования и др. критерии. Тем самым наблюдается откровенная несправедливость, т.к. граждане, в сущности, ставятся все под один «шаблон». Более того, существующая система дифференциации взносов, отраженная в Методических рекомендациях по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт, не учитываются субъектами федерации, т.к. эти рекомендации необязательны к исполнению.

### **Предложение**

1. Статью 12 ЖК РФ дополнить пунктом 10.3. следующего содержания:  
«10.3.) определение условий расчета минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе пределов (минимального и максимального) размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
2. Часть 8.1. статьи 156 ЖК РФ изложить в следующей редакции:

«8.1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается законом субъекта Российской Федерации в пределах, установленных Правительством Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт должен дифференцироваться в зависимости от типа, этажности, технического состояния многоквартирного дома, с учетом особенностей муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, исходя из стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

### **Обоснование**

Данное предложение позволит сделать минимальные размеры взносов на капитальный ремонт более дифференцированными, во внимание будут приниматься тип, этажность, техническое состояние многоквартирного дома, с учетом особенностей муниципального образования и др. критерии. Тем самым будет достигнута законодательная справедливость. Более того, закрепленная система дифференциации взносов, отраженная в ЖК РФ, обязательно будет учитываться субъектами федерации, т.к. установленные положения будут обязательны для исполнения.

#### **4. Предложение об изменении определения очередности проведения капитального ремонта**

##### **Законодательно не установлено**

Законом на сегодняшний день не предусмотрена система определения очередности проведения капитального ремонта.

##### **Недостатки**

Существующая система определения очередности необъективна, т.к. проведения ремонта ставится субъектами РФ в зависимость не столько от состояния дома, сколько от сопутствующих факторов – фактически поступивших платежей собственников (Свердловская область), количества жителей в доме (Белгородская область). Более того, существующее положение определения очередности противоречит Постановлению Конституционного Суда РФ от 12 апреля 2016 года № 10-П, в котором указано, что очередность проведения капитального ремонта должна зависеть от технического состояния дома.

##### **Предложение**

Статью 12 ЖК РФ дополнить пунктом 10.3. следующего содержания: «10.3) «определение критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».

Пункт 17 части 1 статьи 6 Федерального закона РФ от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» после слов: «краткосрочные планы реализации региональных программ капитального ремонта» дополнить словами «, изменения в региональные программы и краткосрочные планы реализации (в том числе в связи с переносом сроков капитального ремонта), критерии очередности проведения капитального ремонта».

##### **Обоснование**

Данное предложение позволит существующую систему определения очередности объективной, т.к. проведение ремонта будет ставиться субъектами

РФ в зависимости не столько от сопутствующих факторов – фактически поступивших платежей, количества жителей в доме, а сколько от состояния дома. Более того, это позволит привести законодательство в соответствии с положениями Постановления Конституционного Суда РФ от 12 апреля 2016 года № 10-П, в котором указано, что очередность проведения капитального ремонта должна зависеть от технического состояния дома.

**5. Предложение об установлении обязанности собственников нести ответственность за содержание общего имущества многоквартирного дома при непосредственном управлении, в случае отсутствия договора на его содержание и ремонт с третьим лицом**

**Законодательно установлено**

В части 2.1 статьи 161 ЖК РФ установлено: «При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

**Недостатки**

Существующее положение, закрепленное в части 2.1 статьи 161 ЖК РФ не позволяет в случае отсутствия договора на содержание и ремонт общего

имущества многоквартирного дома с третьим лицом возложить ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества на всех собственников помещений, что представляется нелогичным и не отвечающим требованиям позитивного обязывания.

### **Предложение**

Дополнить части 2.1 статьи 161 ЖК РФ абзацем вторым следующего содержания: «В случае отсутствия договора на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме с третьим лицом ответственность за ненадлежащее содержание несут все собственники помещений в данном доме».

### **Обоснование**

Данное предложение позволит в случае отсутствия договора на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с третьим лицом возложить ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества на всех собственников помещений, что представляется логичным и отвечающим требованиям позитивного обязывания.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### Законы и иные нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. Всеобщая декларация прав человека (принята Генеральной Ассамблеей Организации Объединенных Наций 10 декабря 1948 года) // Российская газета. – 1995. – № 67.
3. Конвенция о защите прав человека и основных свобод (Заключена в городе Риме 04 ноября 1950 года) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 2. – Ст. 163.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1. – Ст. 14.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ // Российская газета. – 1994. – № 238–239.
8. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 30. – Ст. 4210.
9. Федеральный закон Российской Федерации от 28 июня 2014 года № 200-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. – № 26. – Ст. 3406.

10. Федеральный закон Российской Федерации от 18 июля 2011 года № 242-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2011. – № 30. – Ст. 4590.

11. Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 2005. – № 1.

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

13. Указ Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 года № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» (утратил силу) // Российская газета. – 1997. – № 88.

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» // Официальный интернет-портал правовой информации – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 15.04.2017).

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

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 года № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 – 2010 годы» // Российская газета. – 2001. – № 187.

17. Приказ Минстроя России от 04 октября 2018 года № 645/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по созданию

специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности». Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

18. Закон Челябинской области от 27 июня 2013 года № 512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» // Южноуральская панорама. – 2013. – 13 июля.

19. Постановления Правительства Челябинской области от 26 октября 2016 года № 542-П «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области на 2017 – 2019 годы» // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 05.04.2017).

20. Региональная программа капремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014–2043 годы (утверждена Постановлением правительства Челябинской области от 21 мая 2014 года № 196-П) // Южноуральская панорама. – 2014. – № 23.

21. Решение Курского городского Собрания от 17 декабря 2013 года № 100-5 ОС // Городские известия. – 2013. – № 153.

22. Законопроект № 1117575-6 «О внесении изменения в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации». – URL: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=1094733-6](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=1094733-6) (дата обращения: 06.04.2017).

23. Законопроект № 1094733-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» в части уточнения положений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах». – URL: [http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=1094733-6](http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=1094733-6) (дата обращения: 05.04.2017).

24. Федеральный закон Российской Федерации от 15 июня 1996 года № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (утратил силу) // Российская газета. – 1996. – № 119.

25. Закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 года № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу) // Российская газета. – 1993. – № 15.

26. Приказ Минстроя России от 28 января 2016 года № 41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и обеспечению их деятельности» (утратил силу). Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

27. Постановление Совмина Союза Советских Социалистических Республик от 20 марта 1958 года № 320 «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации» (утратил силу) // Собрание Постановлений Правительства Союза Советских Социалистических Республик. – 1958. – № 5. – Ст. 47.

28. Жилищный кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 20 июня 1983 года (утратил силу) // Ведомости Верховного Совета Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1983. – № 26. – Ст. 883.

29. Постановление Совмина Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 24 сентября 1958 года № 1125 «О жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативах» (утратил силу) // Собрание Постановлений Правительства Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1958. – № 13. – Ст. 154.

30. Декрет Совета народных комиссаров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 16 апреля 1926 года «О бездефицитной ведении домовых хозяйств на основе самокупаемости»

(утратил силу) // Известия Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета. – 1926. – № 124.

31. Декрет Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета народных комиссаров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 10 августа 1922 года «О праве застройки земельных участков» (утратил силу) // Известия Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета. – 1992. – № 186.

32. Декрет Совета народных комиссаров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 23 мая 1922 года «О жилтовариществах» (утратил силу) // Известия Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета. – 1992. – № 121.

33. Декрет Совета народных комиссаров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 08 августа 1921 года «Об управлении домами» (утратил силу) // Известия Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета. – 1921. – № 177.

34. Декрет Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета народных комиссаров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 08 августа 1921 года «О разгрузке коммунальных органов от непосредственной эксплуатации муниципализированного фонда и передаче домов коллективам жильцов» (утратил силу) // Собрание узаконений Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1921. – № 60. – Ст. 411.

35. Декрет Всероссийского Центрального Исполнительного Комитета и Совета народных комиссаров Российской Советской Федеративной Социалистической Республики от 27 января 1921 года «О демунICIPализации (приватизации) жилых зданий» (утратил силу) // Собрание узаконений Российской Советской Федеративной Социалистической Республики. – 1917. – № 2. – Ст. 71.

## Судебная и другая правоприменительная практика

36. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 26 января 2017 года № 186-О. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

37. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2016 года № 1878-О. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

38. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 года № 10-П // Российская газета. – 2016. – № 90.

39. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 24 декабря 2013 года № 1974-О. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

40. Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 17 мая 2011 года № 8-П // Российская газета. – 2011. – № 113.

41. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 20 октября 2010 года № 18-П // Российская газета. – 2010. – № 246.

42. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 16 апреля 2009 года № 495-О-О. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

43. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 24 декабря 2012 года № 2353-О. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

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

45. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2016 года № 56-КГ16-1. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

46. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 06 июля 2017 года № 11-8511/2017. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

47. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 02 мая 2017 года № 33-8524. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

48. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 21 марта 2017 года № 33-4773/2017. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

49. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 26 января 2017 года № 11-1204/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

50. Апелляционное определение Московского городского суда от 28 ноября 2016 года № 33-47555/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

51. Апелляционное определение Воронежского областного суда от 08 сентября 2016 года № 33-5313. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

52. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 07 июля 2016 года № 11-7884/2016. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы КонсультантПлюс.

#### Учебники и учебные пособия

53. Беспалов, Ю.Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации: (постатейный научно-практический) [Электронный ресурс] / Ю.Ф. Беспалов, О.А. Егорова. под ред. О.А. Егоровой. – М.: Проспект, 2014. – 704 с. – URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=251815&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=251815&sr=1) (дата обращения: 18.01.2019).

54. Гражданское право: Учебник: в 2 томах [Электронный ресурс] / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев и др. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2016. Т. 2. – 928 с. – URL: [biblioclub.ru/index.php?page=book&id=444013](http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=444013) (дата обращения: 14.01.2019).

55. Гражданское право: Учебник: в 2 томах [Электронный ресурс] / под ред. Б.М. Гонгалло. – М.: Статут, 2016. Т. 2. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СМВ&n=18214#0> (дата обращения: 14.01.2019).

56. Егорова, О.А. Настольная книга судьи по жилищным делам: Учебно-практическое пособие [Электронный ресурс] / О.А. Егорова, Ю.Ф. Беспалов. – М.: Проспект, 2015. – 222 с. – URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=251887&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=251887&sr=1) (дата обращения: 18.01.2019).

57. Жилищное право: Учебник [Электронный ресурс] / И.В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. – М.: Юриспруденция, 2016. – 528 с. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=СМВ&n=18280> (дата обращения: 23.03.2019).

58. Жилищное право: Учебник [Электронный ресурс] / А.И. Комзолов, Н.Д. Эриашвили, Р.А. Курбанов и др.; под ред. Р.А. Курбанова, П.В. Алексого, А.И. Комзолова. 10-е изд., перераб. и доп. – М.: Юнити-Дана, 2015. – 527 с. – URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=115029&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=115029&sr=1) (дата обращения: 19.03.2019).

59. Крашенинников, П.В. Жилищное право: Учебник [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников. 9-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, – 2016. – 384 с. – URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=450778&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=450778&sr=1) (дата обращения: 22.03.2019).

60. Ковалева, О. Жилищное право: Учебник [Электронный ресурс] / О. Ковалева. – Оренбург: Издательство ОГУ, 2014. – 516 с. – URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=330546](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=330546) (дата обращения: 25.03.2019).

61. Кожевников, В.В. Теория государства и права: учебник [Электронный ресурс] / В.В. Кожевников, В.Б. Коженевский, В.А. Рыбаков; отв. ред.

В.В. Кожевников. – М.: Проспект, 2016. – 464 с. – URL: [biblioclub.ru/index.php?page=book&id=444571](http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=444571) (дата обращения: 09.03.2019).

62. Конституционное право: университетский курс: Учебник [Электронный ресурс] / под ред. А.И. Казанник, А.Н. Костюкова. – М.: Проспект, 2015. – 526 с. – URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=375389&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=375389&sr=1) (дата обращения: 09.03.2019).

63. Ожегов, С.И. Толковый словарь русского языка [Электронный ресурс] / С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. – М.: ООО «А ТЕМП», 2007. – 944 с. – URL: <http://www.twirpx.com/file/1572634/> (дата обращения: 11.03.2019).

#### Монографии, лекции, статьи, диссертации и авторефераты диссертаций

64. Антонова, О. Лишь 16% челябинцев платят за капремонт [Электронный ресурс] / О. Антонова // Комсомольская правда. – 2015. – 25 мая. – URL: <http://www.chel.kp.ru/daily/26385.7/3262614/> (дата обращения: 22.04.2019).

65. Арабули Д.Т. Текущие проблемы капитального ремонта (на примере Челябинской области) / Д.Т. Арабули // Семейное и жилищное право. – 2018. – № 3. – С. 27–30.

66. Асачева, М.В. Противоречия развития теории и конституционно-правовых основ советского жилищного права (дискуссии 1950 – 1980-х годов) [Электронный ресурс] / М.В. Асачева // Семейное и жилищное право. – 2012. – № 6. – С. 36–37. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=68472> (дата обращения: 13.03.2019).

67. Васильев, Г.С. Об определении капитального ремонта в законодательстве и судебной практике [Электронный ресурс] / Г.С. Васильев // Вестник ВАС РФ. – 2014. – № 2. – С. 76–87. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=77618> (дата обращения: 06.04.2019).

68. Ващенко, В.А. Реализация сотрудниками органов внутренних дел права на жилище в свете нового жилищного законодательства [Электронный

ресурс]: Дис. канд. юрид. наук. – М., 2005. – 205 с. – URL: <http://lawlibrary.ru/disser2018549.html> (дата обращения: 09.03.2019).

69. Верещак, С.Б. История развития жилищного права в России советского периода (1917–1985 гг.) [Электронный ресурс] / С.Б. Верещак // Вестник Чувашского университета. – 2006. – № 3. – С. 114–121. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=11744014> (дата обращения: 12.03.2019).

70. Гордеев, Д.П. Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме [Электронный ресурс] / Д.П. Гордеев // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 11. – С. 74–87. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=27311548> (дата обращения: 11.03.2019).

71. Гусева, Е. Пороки в истории недвижимости: последствия приватизации [Электронный ресурс] / Е. Гусева // Жилищное право. – 2015. – № 6. – С. 87–96. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=86865> (дата обращения: 13.03.2019).

72. Далбаева, Н.Н. Субъекты жилищных правоотношений, не обладающие правом собственности на жилое помещение [Электронный ресурс]: Дис. канд. юрид. наук. – Иркутск, 2008. – 186 с. – URL [www.dslib.net/civil-pravo/subekty-zhiliwnyh-pravootnoshenij-ne-obladajuwie-pravom-sobstvennosti-na-zhiloe.html](http://www.dslib.net/civil-pravo/subekty-zhiliwnyh-pravootnoshenij-ne-obladajuwie-pravom-sobstvennosti-na-zhiloe.html) (дата обращения: 21.03.2019).

73. Демидкина, Е. Плата за капремонт обязательна! [Электронный ресурс] / Е. Демидкина // ЭЖ-Юрист. – 2016. – № 30. – С. 15. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=98334> (дата обращения: 06.04.2019).

74. Емельянова Е.В. Изменения в ЖК РФ: подробнее о капитальном ремонте / Е.В. Емельянова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2015. – № 8. – С 26–37.

75. Иванов, Ж. Услуги ЖКХ: оценки пользователей [Электронный ресурс] / Ж. Иванов // Всероссийский центр изучения общественного мнения. –

URL: <https://wciom.ru/index.php?id=236&uid=115524> (дата обращения: 22.04.2019).

76. Козырева С.Н. Фонд ремонта в «котле»: взнос включен в общую платежку / С.Н. Козырева // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2015. – № 5. – С. 52–62.

77. Корнеев, С.М. Избранное [Электронный ресурс] / С.М. Корнеев; науч. ред. П.В. Крашенинников; сост. П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2012. – 310 с. – URL: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=450492&sr=1](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=450492&sr=1) (дата обращения: 11.03.2019).

78. Крашенинников, П.В. Капитальный ремонт многоквартирных домов: пути совершенствования законодательства [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников, Е.В. Бадулина // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 6. – С. 37–41. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=27537575> (дата обращения: 03.04.2019).

79. Крашенинников, П.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов [Электронный ресурс] / П.В. Крашенинников, Е.В. Бадулина // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 4. – С. 29–34. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=26562814> (дата обращения: 01.04.2017).

80. Кузьмак, Р. Споры между управляющими компаниями за право управления многоквартирным домом: правовые нюансы [Электронный ресурс] / Р. Кузьмак // Жилищное право. – 2014. – № 9. – С. 72. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=80498> (дата обращения: 28.03.2019).

81. Куксин, И.С. Новеллы законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и практика его применения [Электронный ресурс] / И.С. Куксин // Законность. – 2015. – № 2. – С. 52–55. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=84233> (дата обращения: 23.03.2019).

82. Литовкин, В.Н. Жилищное законодательство: Вчера, сегодня, завтра [Электронный ресурс] / В.Н. Литовкин // Жилищное право. – 2010. – № 6. – С. 71–113. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=45227> (дата обращения: 13.03.2019).

83. Михайлов, В. Капремонт ценою в новый дом [Электронный ресурс] / В. Михайлов // ЭЖ-Юрист. – 2015. – № 49. – С. 14–15. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=92449> (дата обращения: 05.04.2019).

84. Михайлов, В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом [Электронный ресурс]: Дис. канд. юрид. наук. – М., 2008. – 176 с. – URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/pravovoe-regulirovanie-otnoshenij-upravlenija-mnogokvartirnym-domom.html> (дата обращения: 23.03.2019).

85. Михайлов, В. Капремонт ценою в новый дом / В. Михайлов // ЭЖ-Юрист. – 2015. – № 49. – С. 14–15. – URL: [www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=92449](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=92449) (дата обращения: 05.04.2019).

86. Орлов, И.Б. Советское жилищное хозяйство в 1920-1930-е гг.: между классовой линией и самокупаемостью [Электронный ресурс] / И.Б. Орлов // Современные проблемы сервиса и туризма. – 2014. – № 2. – С. 78–85. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=21802506> (дата обращения: 11.03.2019).

87. Пластинина Н. А ты заплатил взносы в фонд капремонта? / Н. Пластинина // Жилищное право. – 2017. – № 10. – С. 7–22.

88. Региональный оператор капремонта и ПАО «Челябэнергосбыт» заключили договор на обслуживание южноуральцев [Электронный ресурс]. – URL: [fondkapremont74.ru/smi/front/view/id/3](http://fondkapremont74.ru/smi/front/view/id/3) (дата обращения: 19.03.2017).

89. Серегин, И.Г. Жилищные правоотношения в свете нового российского жилищного законодательства [Электронный ресурс]: Дис. канд. юрид. наук. – М., 2008. – 183 с. – URL <http://www.dslib.net/civil-pravo/zhiliwnye-pravootnoshenija-v-svete-novogo-rossijskogo-zhiliwnogo-zakonodatelstva.html> (дата обращения: 20.03.2019).

90. Солопаев, А.С. Право собственности собственников квартир в многоквартирном доме на общее имущество [Электронный ресурс] / А.С. Солопаев // Вестник Удмуртского университета. Серия. Экономика и право. – 2009. – № 1. – С. 150–154. – URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/pravo-sobstvennosti-sobstvennikov-kvartir-v-mnogokvartirnom-dome-na-obschee-imuschestvo> (дата обращения: 26.03.2019).

91. Студилко, А.А. Правовое регулирование вопросов управления общим имуществом в многоквартирных домах: исторический аспект [Электронный ресурс] / А.А. Студилко // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 6. – С. 44–48. – URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=75588> (дата обращения: 11.03.2019).

92. Токарева, Е.В. Товарищество собственников жилья как социально-правовая форма объединения граждан по месту жительства [Электронный ресурс]: Дис. канд. юрид. наук. – Волгоград, 2012. – 190 с. – URL: <http://www.dslib.net/civil-pravo/tovariwestvo-sobstvennikov-zhilja-kak-socialno-pravovaja-forma-obedinenija-grazhdan.html> (дата обращения: 10.03.2019).

93. Труфанов, А.В. Непосредственное управление как способ управления многоквартирным домом: актуальные проблемы выбора и реализации / А.В. Труфанов // Семейное и жилищное право. – 2019. – № 1. – С. 48–50.

94. Цахоев, А.Н. История российского законодательства об управлении многоквартирными домами [Электронный ресурс] / А.Н. Цахоев // Вестник Международного института экономики и права. – 2011. – № 2. – С. 153–161. – URL: <http://elibrary.ru/item.asp?id=16559849> (дата обращения: 10.03.2019).

95. Челябинский фонд капремонта оштрафовали за игнорирование требований прокурора [Электронный ресурс] // Правда УРФО. – 2016. – URL: [pravdaurfo.ru/news/131645-chelyabinskiy-fond-kapremonta-oshtrafovali-za](http://pravdaurfo.ru/news/131645-chelyabinskiy-fond-kapremonta-oshtrafovali-za) (дата обращения: 26.03.2019).