

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

И. о. зав. кафедрой

 Т. А. Зайцева

«1» _____ 2021 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студентки О. В. Левицкой.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Правовое регулирование отношений в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями

(утверждена приказом от 08.11.2021 г. № 2620-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы: 10 февраля 2022 г.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Гражданско-процессуальный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ и др.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): теоретико-правовые основы управление мкд управляющей компанией, правовое регулирование деятельности управляющей компании, актуальные проблемы правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами управляющей компанией.

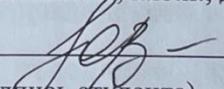
5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.): 2 таблицы. 1 рисунок.

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет.

7. Дата выдачи задания: 01 октября 2021 года.

Руководитель бакалаврской работы: Зайцева Татьяна Анатольевна, к.ю.н., доцент.

Задание принял к исполнению: 01 октября 2021 года


(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 55 с., 51 источник.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, ЛИЦЕНЗИЯ, ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СОБСТВЕННИКИ МНОГОКАРТИРНОГО ДОМА

Цель исследования заключается в исследовании особенностей деятельности управляющей организации по управлению многоквартирными домами и разработка предложений по правовому регулированию выявленных проблем в управлении многоквартирными домами.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

- раскрыть понятие, цели и содержание деятельности по управлению многоквартирными домами;
- рассмотреть понятие управляющей организации и ее правосубъектностив договорных отношениях;
- проанализировать особенности правового статуса управляющей организации;
- рассмотреть ответственность управляющих организаций за некачественное предоставление услуг;
- выявить наиболее значимые проблемы в процессе деятельности управляющих организаций и предложить пути совершенствования законодательства и рекомендации для правоприменительной практики.

Объектом исследования являются правоотношения управления МКД управляющими организациями в современных условиях.

Предмет исследования составляют нормы гражданского и жилищного законодательства, регулирующие общественные отношения, которые служат объектом исследования, а также правоприменительная практика в соответствующей сфере.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретико-правовые основы управления МКД управляющей компанией	9
1.1 Понятие, цели и содержание деятельности по управлению многоквартирными домами	9
1.2 Понятие управляющей организации и ее правосубъектность в договорных отношениях	17
2 Правовое регулирование деятельности управляющей компании	25
2.1 Особенности правового статуса управляющей организации	25
2.2 Ответственность управляющих организаций за некачественное предоставление услуг	33
3 Актуальные проблемы правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами управляющей компанией	41
Заключение	47
Библиографический список	50

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ВС РФ – Верховный Суд Российской Федерации;

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ГПК РФ – Гражданско-процессуальный кодекс Российской Федерации;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

ЖКХ – Жилищно-коммунальное хозяйство;

МКД – Многоквартирный дом.

ВВЕДЕНИЕ

Вопрос эффективного управления многоквартирными домами является одним из важных и сложных, так как решение данной проблемы должно быть направлено на создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, предоставление качественных жилищных услуг.

Для того чтобы наиболее эффективно обеспечить обслуживание дома и создать благоприятные условия для проживания собственников жилья, необходимо выбрать наиболее результативный способ управления многоквартирным домом, знать права и обязанности в сфере жилищного законодательства.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) является одной из наиболее масштабных и важных в настоящее время. Обязанности по содержанию домов и придомовых территорий в надлежащем виде на сегодняшний день в полном объеме возлагаются на управляющие компании.

Правовое регулирование деятельности управляющих организаций строится в различных плоскостях, сюда входят как особенности лицензирования деятельности управляющих организаций, так и отношения управляющей компании с собственниками жилья, общее регулирование деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ в целом.

В современных условиях особую важность приобретает создание комплексного подхода к правовому регулированию деятельности управляющих организаций, необходимо проведение реформы в системе правового регулирования управляющих организаций на трех уровнях: федеральном, региональном и муниципальном.

На сегодняшний день в Амурской области обслуживают и управляют жилым фондом 139 - управляющих компаний, 65 - товариществ собственников жилья, всего - 223 организации. Жилой фонд составляет 5043 дома¹.

¹Управляющие компании ЖКХ и ТСЖ в Амурской области [Электронный ресурс]. URL: <http://mi№gkh.ru> (дата обращения: 20.12.2021).

Степень научной разработанности темы. Сфера управления многоквартирными домами в последнее время все чаще является предметом диссертационного исследования различных ученых. Однако, основной аспект данных работ состоит в исследовании общего имущества многоквартирного дома как отдельной категории, правового регулирования отдельных способов управления МКД.

Цель исследования заключается в исследовании особенностей деятельности управляющих компаний по управлению многоквартирными домами и разработка предложений по правовому регулированию выявленных проблем в управлении многоквартирными домами.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

- раскрыть понятие, цели и содержание деятельности по управлению многоквартирными домами;
- рассмотреть понятие управляющей организации и ее правосубъективности договорных отношениях;
- проанализировать особенности правового статуса управляющей организации;
- рассмотреть ответственность управляющих организаций за некачественное предоставление услуг;
- выявить наиболее значимые проблемы в процессе деятельности управляющих организаций и предложить пути совершенствования законодательства и рекомендации для правоприменительной практики.

Объектом исследования являются правоотношения управления МКД управляющими организациями в современных условиях.

Предмет исследования составляют нормы гражданского и жилищного законодательства, регулирующие общественные отношения, которые служат объектом исследования, а также правоприменительная практика в соответствующей сфере.

Нормативную и эмпирическую базу исследования составляют Гражданский кодекс Российской Федерации, ЖК РФ, Кодекс об административных пра-

вонарушениях Российской Федерации (и другие федеральные законы и нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации). В работе используется существующая судебная практика арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

Научная новизна работы состоит том, что представляет собой комплексное исследование отношений в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями с учетом особенностей норм законодательства и судебной практики в данной сфере, существующей в настоящее время.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЕ МКД УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

1.1 Понятие, цели и содержание деятельности по управлению многоквартирными домами

В Конституции РФ, являющейся основным нормативным правовым актом, обладающим высшей юридической силой, закреплено, что высшей ценностью являются человек, его права и обязанности. Главной обязанностью государства является признание, соблюдение и защита прав и свобод граждан. Согласно данной Конституции политика Российской Федерации как социального государства направлена на создание условий, направленных на обеспечение достойной жизни и свободное развитие человека. Следовательно, государство обязано обеспечить пользование благоустроенным помещением той или иной формы собственности, реализацию права на получения жилья в установленном порядке, предоставление возможности покупки или создание условий для строительства жилья. Закрепленное в Конституции РФ положение о том, что «каждый имеет право на жилище», гарантирует охрану прав на жилище со стороны государства, защиту жилищных прав и их реализацию. Государство должно оказывать содействие в улучшении жилищных условий, предоставлять жилище из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище и гарантировать его неприкосновенность².

В соответствии с Постановлением Правительства³ РФ от 28.01.2006 г. № 47 (в ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» многоквартирным домом является совокупность двух и более квартир, имеющие

² Альбов А. П. Жилищное право. М., 2016. С. 89.

³ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 27.07.2020) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // Российская газета. 2006. 10 февр. № 28.

самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

В Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 27.03.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»⁴ закреплено: под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее – управление многоквартирным домом) понимается выполнение необходимых стандартов для достижения целей, обозначенных статьей 161 ЖК РФ, а также установленных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, согласно ст. 161 ЖК РФ целями управления многоквартирным домом являются: создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, соответствующих нормам предоставления коммунальных услуг⁵. Правительством РФ определены стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Обслуживание многоквартирного дома заключается в непосредственном обслуживании дома (обеспечение коммунальными услугами, содержание общего имущества многоквартирного дома), в своевременном проведении текущего и капитального ремонта многоквартирного дома⁶. Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. от 28.12.2021)⁷ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» положения об условиях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквар-

⁴ Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 27.03.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 21. Ст. 2652.

⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 28.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Российская газета. 2005. 12 янв. № 1.

⁶ Бархатова Е. Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (с постатейными материалами). М., 2015. С. 211.

⁷ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. от 28.12.2021) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 22. Ст. 3168.

тирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом обозначаются:

- в договоре управления многоквартирным домом;
- в договоре о предоставлении коммунальных услуг, заключаемом с товариществом или кооперативом с собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество или кооператив;
- в договорах холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), заключаемых собственниками жилых помещений в многоквартирном доме с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

Коммунальные услуги предоставляются потребителю круглосуточно и в объемах, установленных в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем⁸.

В многоквартирном доме предоставляются следующие виды коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами. Коммунальные услуги предоставляются потребителю на основе возмездного договора. Поставка коммунальных услуг в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод производится на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

Для достижения вышеизложенных целей необходимо выполнение следующего перечня услуг и работ, указанных в Постановлении⁹ Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 (в ред. от 29.06.2020) «О минимальном перечне услуг

⁸ Корнеева И. Л. Жилищное право Российской Федерации. М., 2017. С. 117.

⁹ Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 29.06.2020) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» в соответствии с табл. 1.

Таблица 1 - Услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Вид услуг и работ	Перечень услуг и работ
Работы, осуществляемые в целях надлежащего содержания несущих конструкций) и ненесущих конструкций (многоквартирных домов)	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов
	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах
	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме

Продолжение Таблицы 1

	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме
Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года
	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года
	Работы по обеспечению вывоза, в том числе откачке, жидких бытовых отходов
	Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок.
	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов
	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты
	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения
	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

Согласно Постановлению Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 (в ред. от 27.02.2017) «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»¹⁰ организация текущего ремонта жилых зданий осуществляется в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий¹¹. Периодичность проведения текущего ремонта определяется с учетом группы ка-

¹⁰Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. 2003. 23 окт. № 214.

¹¹ Моргунова Г. А. Проблемы определения и содержания термина «управление многоквартирными домами» на современном этапе. [Электронный ресурс]. URL: <http://publ.№aukovede№ie.ru> (дата обращения: 24.12.2021).

питательности зданий, физического износа и местных условий в пределах трех – пяти лет. Перечень проводимых работ при текущем ремонте, обозначенный в Постановлении Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 (в ред. от 29.06.2020) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (см. табл. 2).

Таблица 2 - Перечень работ, относящихся к текущему ремонту многоквартирного дома.

№	Ремонт отдельных частей многоквартирного дома	Описание
1	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5	Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6	Межквартирные перегородки	Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8	Полы	Замена, восстановление отдельных участков.
9	Печи и очаги	Работы по устранению неисправностей.
10	Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
11	Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
12	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
13	Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
14	Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
15	Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
16	Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными

		Продолжение Таблицы 2
		предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
17	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмоستок ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Следовательно, к текущему ремонту многоквартирного дома относятся работы по замене, восстановлению или ремонту отдельных частей, элементоз этого дома, проводимые для поддержания этого дома в надлежащем состоянии.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 27.03.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»¹² перечень работ и услуг составляется собственниками жилых помещений и предоставляется им для утверждения в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом.

Периодичность выполнения работ и оказания услуг осуществляется исходя из выбранного способа управления многоквартирными домами: решений собственников жилья, согласно договору управления многоквартирными домами, заключенному с управляющей компанией или в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, а также решений застройщика, если он непосредственно осуществляет управление многоквартирным домом¹³. Перечень работ и услуг, входящих в управление каждого многоквартирного дома определяется с учетом конструктивных элементов многоквартирного дома, наличия и состава внутридомовых инженерных систем, наличия земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Для надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудо-

¹² Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 27.03.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 21. Ст. 2652.

¹³ Бархатова Е. Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (с постатейными материалами). М., 2015. С. 211.

вания, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного привлекаются специализированные организации.

Проведение капитального ремонта в многоквартирном доме предполагает комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные. Согласно статье 166 ЖК РФ¹⁴ к капитальному ремонту относятся следующие виды работ в соответствии с рис. 1.



Рисунок 1 – Виды работ, входящих в капитальный ремонт многоквартирного дома

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированный исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Сведения и результаты, проведенных работ и оказанных услуг закрепляются в актах, составленных согласно Приказу Минстроя России от 26.10.2015 г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) вы-

¹⁴Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 28.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Российская газета. 2005. 12 янв. № 1.

полненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 № 40928)¹⁵.

Нормативно–правовые акты, изданные органами государственной власти субъекта РФ, направленные на своевременное обеспечение проведение работ по капитальному ремонту, устанавливают минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определяют порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирного дома, утверждают порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и так далее¹⁶.

Таким образом, право на жилище является одним из важных конституционных и основных прав человека и гражданина, гарантированного государством, реализация которого направлено на обеспечение достойной жизни и свободного развития человека. Эффективное управление многоквартирными домами является одним из главных условий обеспечения безопасного и благоприятного проживания граждан. В деятельность по управлению многоквартирными домами входит своевременное, качественное и периодичное выполнение работ и оказание услуг, установленных Правительством РФ, субъектами правоотношений. При осуществлении управления многоквартирными домами возникают правоотношения между субъектами, наделенными жилищными правами и обязанностями, по поводу объекта управления.

1.2 Понятие управляющей организации и ее правосубъектность в договорных отношениях

Гражданское законодательство РФ в настоящий момент все чаще оперирует понятиями «управляющая организация», «управляющая компания» и «управляющий». Действующее же жилищное законодательство не содержит

¹⁵ Приказ Минстроя России от 26.10.2015 г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 № 40928) [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

¹⁶ Столяров Д.А. Содержание общего имущества и управление МКД с учетом нововведений // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2018. № 5. С. 52-53.

понятие управляющей организации. ЖК РФ выделяет управление управляющей организацией в качестве одного из способов управления многоквартирным домом (часть 2 статьи 161 ЖК РФ) и лишь раскрывает основную цель и характер деятельности управляющих организаций.

Для формирования понятия «управляющая организация» в сфере жилищно-коммунального хозяйства необходимо выделить две группы правоотношений:

1. Правоотношения, возникающие при осуществлении профессиональным управленцем деятельности по управлению имуществом, в том числе общим имуществом МКД.

2. Правоотношения, возникающие при осуществлении руководством деятельности другого хозяйствующего субъекта. Например, осуществление единоличного исполнительного органа акционерного общества.

Следует отметить, что в отношениях между собственником (хозяйствующим субъектом) и управляющей организацией могут участвовать и иные субъекты (участники или органы либо лица осуществляющие функции органов)¹⁷. Отношения между собственниками и управляющей организацией носят гражданско-правовой характер, являются относительными, обязательственными. Они могут являться как имущественными (при оформлении полномочий управляющей организации путем принятия решения общего собрания собственников помещений МКД и заключения договора управления возникают отношения в сфере услуг с установлением цены договора (платы за управление)), так и неимущественными (возникают после принятия собственниками решения о намерении заключить с управляющей организацией договор управления и о момента заключения такого договора). Вместе с указанными возникают и другие сопутствующие организационно-контролирующие и организационно-информационные правоотношения.

На основании вышеизложенного, можно сформулировать следующие по-

¹⁷Кицай Ю. А. Правовое регулирование отношений в сфере управления многоквартирными домами управляющими организациями. Иркутск, 2012. С. 98 – 99.

нения:

«Управляющая организация МКД» - хозяйственное общество, осуществляющее на основании волеизъявления собственников помещений МКД путем заключения договора управления и за плату, полномочия по управлению и надлежащему содержанию общего имуществом МКД.

«Управление МКД управляющей организацией» - общественные отношения, возникающие между собственниками помещений МКД и управляющей организацией, направленные на функционирование общего имущества МКД, а также извлечение прибыли со стороны управляющей организации, установленные в интересах собственников и определенные собственниками в пределах, установленных законом.

Остановимся на категории правосубъектности управляющей организации в договорных отношениях. Поскольку управляющая организация по своей правовой природе является юридическим лицом, вопросы ее правосубъектности, в первую очередь, будут раскрываться в статье 49 ГК РФ «правосубъектность юридического лица».

Правосубъектность включает в себя понятия правоспособности – способность юридического лица иметь гражданские права и обязанности, дееспособности - способность юридического лица приобретать в отношении себя своими действиями права и создавать обязанности и деликтоспособности – самостоятельно нести ответственность за совершенные юридическим лицом правонарушения.

Управляющая жилищная организация оказывает услуги по управлению многоквартирными домами. Следовательно, ее правосубъектность возникает с момента государственной регистрации. Она возникает только при наличии всех предусмотренных законом признаков: наличие уставного капитала, материально-техническая обособленность, наличие учредительных документов, прохождение сертификации и аккредитации, наличие соответствующих договорных отношений с основными контрагентами, необходимое членство в саморегулируемой организации. Также в связи с вступлением в силу Федерального закона

от 21.07.2014 года № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ», который обязывает управляющие жилищные организации осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии¹⁸.

По вопросам определения правосубъектности управляющей организации, правовой природы, субъективного состава, существенных условий договора, заключаемого управляющей организацией и собственниками в теории также не существует единого подхода. Связано это, в первую очередь, с достаточно недавним возникновением правоотношений между собственниками помещений МКД и управляющей организацией. Основной особенностью правоотношений между собственниками и управляющей организацией является их договорной характер. Наибольшее распространение получило мнение о том, что договор управления является смешанным договором с преимущественным влиянием договора возмездного оказания услуг.

С. Л. Филимонов пишет, что «составляющие элементы договора управления – услуги и работы по содержанию общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг, поэтому самостоятельным (новым) видом договора он быть не может. Следовательно, договор управления следует рассматривать как смешанный договор»¹⁹.

С. Ю. Шахов, анализируя правовую природу договора управления МКД, подчеркивает, что данный договор является договором «договором управления многоквартирным домом на оказание услуг по управлению, выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома»²⁰. Также отмечается, что правовая конструкция договора управления МКД не содержит положений, которые в чем-либо ущемляют права собственников помещений МКД при взаимодействии с управляющими организа-

¹⁸ Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 30 (часть 1). Ст. 4256.

¹⁹ Филимонов С. Л. Об управлении в жилищной сфере ЖКХ. М., 2015. С. 18.

²⁰ Шахов С. Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом. М., 2017. С. 16.

циями. Договор управления МКД является одним из видов договор на оказание услуг, предусматривающим выполнение управляющей организацией подрядных работ в отношении общего имущества МКД. Целью указанного договора является сохранение и поддержание надлежащего состояния общего имущества МКД, находящегося в управлении конкретной управляющей организации.

Анализ указанных мнений позволяет сделать вывод о том, что договор управления МКД – консенсуальный, каузальный, срочный, возмездный, двусторонний договор.

В силу ст. 162 ЖК РФ договор по управлению многоквартирным домом - это главный документ, подтверждающий и устанавливающий правоотношения между собственниками квартир в МКД и управляющей организацией. Соответственно, если жильцы решат передать право на ведение дел дома управляющей компании, с ней нужно оформить соглашение, включающее все обязательные и дополнительные условия.

По смыслу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ сделка по управлению (содержанию) МКД заключается между двумя сторонами:

- управляющей компанией;
- собственниками квартир, правлением ТСЖ, жилищным кооперативом (ЖК), либо застройщиком в новых домах.

Организация обязуется по заданию другой стороны сделки оказывать услуги по управлению МКД, производить ремонтные и иные работы общедомового имущества и поддерживать коммунальное обеспечение жильцов дома. В зависимости от того, кто будет выступать стороной договора, различаются и люди, имеющие право на его подписание.

Так, в случае оформления правоотношений с собственниками квартир договор подписывается директором организации и председателем совета многоквартирного дома (ч. 7, 8 ст. 161.1 ЖК РФ). Договор с ТСЖ или ЖК подписывается руководителем компании и председателем товарищества (кооператива) (ч. 2 ст. 149 ЖК РФ). В случаях организации управления в новостройках сделка оформляется с представителем подрядной организации, которой возведен объ-

ект (ч. 14 ст. 161 ЖК РФ).

Соглашение по управлению домом должно соответствовать требованиям жилищного законодательства. Так, в договоре необходимо предусмотреть:

1. Сведения об общем имуществе, находящемся в ведении управляющей компании. К примеру, чердаки, подвалы, стены дома, лестничные площадки.

2. Виды и объем предоставляемых услуг по содержанию общего имущества и управления домом.

3. Условия изменения перечня работ. Это можно сделать на основании решения жильцов по итогам проведенного собрания.

4. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией как исполнителем. К ним относятся: горячее и холодное водоснабжение, электричество, тепло, газ, вывоз мусора.

5. Формула и расчет платы, начисляемой за работы по содержанию и ремонту жилья, а также за оказываемые коммунальные услуги, на основании тарифов, утвержденных общим собранием собственников квартир дома.

6. Способы и периоды внесения платежей по договору.

7. Формы контроля за деятельностью УК. Так, можно предусмотреть условие, обязывающее управляющую организацию размещать в подъезде отчет.

Отсутствие одного из вышеупомянутых условий влечет недействительность сделки (ч. 3 ст. 162 ЖК РФ).

Жилищное законодательство предусматривает следующие временные периоды оформления контракта по управлению многоквартирным домом (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ):

- от года до пяти лет - если правоотношения возникают с управляющей компанией, выбранной жильцами МКД;

- не менее одного года, но не больше трех лет - при оформлении сделки с организацией, выбранной по результатам проведения конкурса;

- не более трех месяцев - в случаях, когда соглашение по управлению домом заключил застройщик.

Если по истечении срока действия договора стороны не захотят расторгать его, он считается продленным на такой же период и с теми же условиями, которые были оговорены ранее (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ). Соглашение по управлению МКД оформляется между собственниками квартир и лицензированной управляющей компанией в письменном или электронном виде путем подготовки согласованного документа, подписываемого обеими сторонами.

Договоры по управлению МКД теперь могут заключаться председателем совета МКД без доверенностей собственников. Соответствующие поправки внесены в Жилищный кодекс (Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 277-ФЗ). В частности, в ст. 161.1 ЖК РФ теперь предусмотрено право председателя совета МКД заключать договор управления МКД, а также договоры оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД не только по доверенностям собственников МКД, но и без таких доверенностей, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в МКД. По договору управления МКД или договорам, указанным в ч. 1 – ч. 2 ст. 164 ЖК РФ, заключенным председателем совета МКД (если общее собрание собственников наделит его таким правом), приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД. При этом собственники помещений в МКД вправе потребовать от УК, лица, заключившего с председателем совета МКД договор, копии такого договора.

Жилищный кодекс РФ устанавливает, что управляющая организация при осуществлении своих прав и выполнении обязанностей по управлению многоквартирным домом несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме.

Договор заключается на основании волеизъявления собственников на общем собрании. Важно соблюдение всех норм и правил проведения собрания в противном случае данное решение собственников может быть оспорено.

Так, решением Благовещенского городского суда Амурской области рассмотрено гражданское дело по исковому заявлению Плехановой М. Ю. к Кукарских Л. М. о признании решения общего собрания собственников помеще-

ний многоквартирного дома, договора управления многоквартирным домом – недействительными.

Истцы утверждали, что при проведении данного собрания нарушены установленные требования о порядке и сроках уведомления и созыва внеочередного собрания собственников многоквартирного дома. Полагает, что собрание не имело кворума, протокол собрания составлен с нарушением установленных требований.

Судом установлено, что кворум на собрании имелся и составил 54,13% (2634,84 кв.м.) голосов собственников жилых помещений. Однако, наличие кворума само по себе не может свидетельствовать о легитимности проведенного собрания в случае, если собрание проведено в нарушение норм действующего законодательства. Так, установлено, что вопросы не были изложены в объявлении (повестке) дня общего собрания собственников в таком виде, в котором они принимались при голосовании собственников.

Такие нарушения порядка проведения общего собрания собственников помещений в МКД являются существенными, влекущими к признаю такого собрания, оформленного протоколом общего собрания собственников от 30.09.2017 года недействительным²¹.

На основании проведенного анализа различных точек зрения ученых-юристов, а также действующего законодательства, предлагается следующее определение правосубъектности управляющей жилищной организации — возникшая с момента государственной регистрации и получившая лицензию на управление многоквартирными домами способность данной организации выступать субъектом гражданско-правовых отношений, осуществлять права и обязанности в рамках своей деятельности на основании договора заключённого с собственниками квартир в МКД.

²¹ Решение № 2-637/2019 2-637/2019(2-9039/2018;)-М-9078/2018 2-9039/2018 М-9078/2018 от 16 апреля 2019 г. по делу № 2-637/2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 21.12.2021).

2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

2.1 Особенности правового статуса управляющей организации

Правовой статус управляющей организации характеризуется определенными особенностями, связанными с необходимостью обеспечения эффективности при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами.

Особенности прежде всего заключаются в повышенных требованиях, предъявляемых к лицу, желающему работать в указанной сфере. Все особенности правового статуса управляющих организаций можно условно разделить на две группы: внутренние (связанные с внутренним организационным устройством субъекта) и внешние (связанные с особенностями взаимодействия субъекта с третьими лицами при осуществлении деятельности).

При этом все аспекты специфики правового статуса управляющей организации (как внутренние, так и внешние) тесно связаны с необходимостью получения управляющей организацией лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Данная обязанность была введена с 01 мая 2015 года, и относительно указанного решения среди ученых и практиков до сих пор ведутся серьезные споры.

Так, одни ученые положительно оценивают введение института лицензирования управляющих организаций в связи с тем, что лицензионный контроль «позволит выявить и отсеять с рынка недобросовестных игроков, повысит качество управления многоквартирными домами»²²; что разрешительный порядок способствует укреплению законности и сокращению количества злоупотреблений в сфере управления многоквартирными домами²³.

Другие же авторы отрицательно относятся к лицензированию управляю-

²²Тютюник О. Д. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами // Вестник научных конференций. 2015. № 3–6 (3). С. 152.

²³Субанова Н. В. К вопросу о лицензировании управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Юрист. 2014. № 19. С. 36–40.

щих организаций. Так, по мнению Е. В. Ненастьева, введение лицензирования в ЖКХ не решит существующих проблем в сфере управления многоквартирными домами, а лишь даст возможность поменять одни управляющие организации на другие, а проблемы для потребителя останутся²⁴.

Лицензионным требованиям и порядку получения лицензии управляющими организациями посвящен раздел X ЖК РФ²⁵. Помимо ЖК РФ, лицензионная деятельность по управлению МКД также регулируется Федеральным законом «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 04.05.2011 № 99-ФЗ²⁶, однако нормы ЖК РФ имеют приоритетное значение, поскольку являются более специальными нормами, применяемыми в рассматриваемой сфере правоотношений. С введением в статью 193 ЖК РФ пункта 7 Правительству РФ также представилась возможность установить дополнительные лицензионные требования, применяемые в отношении управляющих организаций. Во исполнение указанного пункта было принято Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»²⁷.

Выдача уполномоченным государственным органом субъекта РФ лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами предоставляет право управляющей организации осуществлять указанную деятельность только на территории данного субъекта. Лицензия²⁸ имеет бессрочный характер и не подлежит передаче третьим лицам. В случае намерения управляющей организацией осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами, расположенными на территории не-

²⁴ Ненастеева Е. В. К вопросу о лицензировании деятельности управляющих компаний // Экономика и управление в XXI веке: наука и практика. 2015. № 2. С. 82.

²⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 28.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Российская газета. 2005. 12 янв. № 1.

²⁶ Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 06.12.2021, с изм. от 30.12.2021) «О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 19. Ст. 2716.

²⁷ Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (ред. от 30.01.2021) «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» // Собрание законодательства РФ. 2014. № 44. Ст. 6074.

²⁸ Шмакова Е.Б. актуальные вопросы лицензирования деятельности управляющих компаний // Образование и право. 2016. № 10. С. 110 – 115.

скольких субъектом обязательным условием является получение лицензии, выданной органами государственного жилищного надзора на территории каждого такого субъекта РФ.

Статья 195 ЖК РФ определяет перечень реестров информации, касающихся сведений о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, а также лицензиатов, которые осуществляют либо прекратили осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Ответственными лицами, осуществляющими внесение и изменение информации, содержащейся в реестрах являются государственные органы субъектов РФ, осуществляющие государственный жилищный надзор. Существует и единый сводный федеральный реестр лицензий, а также реестр дисквалифицированных лиц, сведения в которые вносит Министерство жилищно-коммунального хозяйства РФ.

Основной целью создания данных реестров, по мнению законодателя, являлось устранение ситуаций недобросовестного поведения отдельных управляющих организаций, выражающегося в продолжении осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом после реализации собственниками помещений многоквартирных домов своего права на смену управляющей организации путем проведения общего собрания собственников помещений МКД.

Для получения лицензии её соискатель должен подать заявление в орган государственного жилищного надзора, выполнить ряд лицензионных требований, указанных в статье 193 Жилищного кодекса РФ и Постановлении Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110. Лицензионные требования:

1. Наличие регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя на территории РФ.
2. Наличие квалификационного аттестата.
3. Отсутствие у должностного лица лицензиата, должностного лица соискателя лицензии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие

преступления.

4. Отсутствие в реестре лиц, осуществлявших функции единоличного исполнительного органа лицензиата, лицензия которого аннулирована, а также лиц, на которых уставом или иными документами лицензиата возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, индивидуальных предпринимателей, лицензия которых аннулирована и (или) в отношении которых применено административное наказание в виде дисквалификации, информации о должностном лице лицензиата, должностном лице соискателя лицензии.

5. Отсутствие в сводном федеральном реестре лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами информации об аннулировании лицензии, ранее предоставленной лицензиату, соискателю лицензии.

В целях конкретизации условий и последовательности внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр утвержден «Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ» (далее – Порядок)²⁹.

В соответствии с п. 2 Порядка изменения в реестр вносятся органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации на основании представленного лицензиатом (уполномоченным представителем лицензиата) заявления о внесении изменений в реестр, содержащего следующие сведения:

- а) адрес многоквартирного дома;
- б) основания заключения и (или) расторжения договора управления многоквартирным домом;

²⁹Приказ Министра России от 25.12.2015 № 938/пр(ред. от 30.10.2020) «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

- в) копию договора управления многоквартирным домом;
- г) данные о лицензиате (наименование, идентификационный номер налогоплательщика, номер лицензии на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами³⁰).

Также к заявлению о внесении изменений в реестр прилагаются следующие документы:

- а) копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией и заключении договора управления с лицензиатом либо об изменении способа управления многоквартирным домом или расторжении договора управления с лицензиатом в случае проведения такого собрания;

- б) копия протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в соответствии с которым лицензиат определен победителем конкурса, в случае проведения указанного конкурса;

- в) копия договора управления, заключенного лицензиатом с собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случае выбора лицензиата управляющей организацией по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом – копия договора управления, подписанного заявителем;

- г) копия акта приема-передачи технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, в случае, если лицензиат подает заявление об исключении многоквартирного дома из реестра;

- д) документ, подтверждающий полномочия представителя лицензиата (в случае, если от имени лицензиата обращается его уполномоченный представи-

³⁰ Приказ Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр (ред. от 30.10.2020) «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

тель), оформленный в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

е) опись представляемых документов с указанием наименования и реквизитов каждого документа и количества листов, подписанная лицензиатом (уполномоченным представителем лицензиата)³¹.

Орган государственного жилищного надзора по результатам рассмотрения заявления и документов принимает одно из следующих решения:

- а) о внесении изменений в реестр;
- б) об отказе во внесении изменений в реестр и возврате заявления;
- в) о приостановлении рассмотрения заявления.

Таким образом, с введением изменений, предусмотренных Законом № 255-ФЗ, начало осуществление управляющей организацией – лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом возможно лишь в случае внесения данного многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ органом государственного жилищного надзора субъекта РФ.

К внутренним особенностям правового статуса управляющей компании можно отнести организационно-правовую форму и повышенные требования к должностным лицам управляющей организации. Итак, в соответствии с действующим жилищным законодательством управляющая организация – это юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которому предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Таким образом, управляющая организация может быть создана в форме как коммерческой, так и некоммерческой организации, а также может действовать в качестве индивидуального предпринимателя. При этом деятельность по управлению многоквартирными домами является предпринимательской. Законодатель особо подчеркивает это наименованием разрешительного документа – «лицензия на осуществление предпринимательской дея-

³¹ Приказ Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр (ред. от 30.10.2020) «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

тельности».

Внутренней особенностью правового статуса управляющей организации является также требование о регистрации лица на территории Российской Федерации. Это выражение общей тенденции защиты государственных интересов в наиболее важных отраслях деятельности (к коим, конечно, необходимо отнести и жилищную сферу) путем отступления в силу прямого указания закона от национального режима, предоставляемого иностранным лицам, посредством сужения правосубъектных возможностей.

Другим внутренним аспектом специфики правового статуса управляющей организации является предъявление повышенных требований к должностным лицам управляющей организации. Так, одним из лицензионных требований является наличие у руководителя управляющей компании квалификационного аттестата. В целях его получения должностное лицо должно сдать экзамен, который принимает непосредственно лицензионная комиссия. К предъявлению такого требования можно отнестись исключительно положительно. Руководитель организации, осуществляющей деятельность в такой безусловно ответственной и важной сфере, как управление многоквартирными домами, должен знать правовые и организационные аспекты этой деятельности. Более того, такое ограничение препятствует назначению в качестве единоличного исполнительного органа номинального директора, на практике не принимающего руководящих решений, а лишь технически подписывающего документы³². Остается надеяться на добросовестность лицензионных комиссий, при отсутствии которой сдача квалификационного экзамена превратится в простую формальность. Также у должностного лица соискателя лицензии не должно быть неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики средней и выше тяжести, не должно быть сведений о назначении ему наказания в виде дисквалификации и сведений в реестре лиц, осуществлявших функции руководителя

³² Труфанов А. В. Особенности правового статуса управляющей организации в аспекте обеспечения эффективности деятельности по управлению многоквартирным домом // Юридический вестник Самарского университета. 2018. №3.

организации, лицензия которой была аннулирована. Данные требования выполняют функцию недопущения к столь важной сфере субъектов, чья репутация в сфере управления потеряна, и предъявляются в рамках общей тенденции ограничения управленческих возможностей лиц, совершивших правонарушения в определенной сфере.

Внешние аспекты специфики правового статуса управляющей организации связаны с взаимодействием с третьими лицами в процессе осуществления своей деятельности, прежде всего с осуществлением контроля за деятельностью управляющей организации со стороны третьих лиц. В первую очередь контроль осуществляют собственники помещений в многоквартирном доме, чье благоприятное проживание обязана обеспечить управляющая компания. В этих целях законодатель предъявляет к управляющим организациям повышенные требования по информированию потребителей о ходе своей деятельности, которые выражаются в двух формах: обеспечении собственникам свободного доступа к информации и дополнительной отчетности о своей деятельности.

Так, управляющая организация на основании ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации обязана детально раскрывать практически все аспекты своей деятельности, в том числе показатели финансово-хозяйственной деятельности, информацию об объемах и стоимости проведенных работ и оказанных услуг по содержанию дома, сметы доходов и расходов, информацию о привлечении субъекта к административной ответственности в сфере управления многоквартирным домом.

В соответствии с п. 11 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация, помимо стандартных отчетов, предусмотренных для всех юридических лиц, ежегодно представляет собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, что является дополнительной мерой контроля деятельности по управлению многоквартирным домом со стороны потребителей.

Помимо контроля со стороны потребителей, соблюдение управляющей организацией лицензионных требований является предметом особого контроля

со стороны органов государственного жилищного надзора, которые вправе проводить в отношении субъектов управления плановые и внеплановые проверки. По результатам проверки контролирующий орган вправе подать в суд заявление об аннулировании лицензии.

Таким образом, правовой статус управляющей организации характеризуется целым рядом особенностей, связанных с необходимостью обеспечения эффективности деятельности по управлению многоквартирным домом.

2.2 Ответственность управляющих организаций за некачественное предоставление услуг

Неотъемлемой частью процесса управления жилым домом является контроль за качеством предоставления жилищно-коммунальных услуг. Качество предоставляемых услуг должно соответствовать нормативно-правовым актам, требованиям государственных стандартов, а также требованиям собственникам помещений и условиям заключения договоров³³.

Качество предоставления жилищно-коммунальных услуг контролируется организациями, которые осуществляют управление многоквартирными домами согласно заключенным договорам с потребителями услуг и собственниками помещений. При нарушении тех или иных обязанностей, в том числе и качества предоставляемых услуг, управляющие организации несут ответственность.

В соответствии с п. 149 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354³⁴, управляющая организация как исполнитель коммунальных услуг несет установленную законодательством РФ административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

1. Нарушение качества предоставления потребителю коммунальных

³³Акифьева Л. В. Государственный контроль качества предоставления жилищно-коммунальных услуг // Вестник НГИЭИ, 2012. С. 3.

³⁴Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. от 28.12.2021) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 22. Ст. 3168.

услуг.

2. Вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах.

Согласно п. 151 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению исполнителем в полном объеме независимо от вины исполнителя. Общие основания возмещения вреда, причиненного потребителям вследствие недостатков услуги, а также лица, ответственные за такой вред, сроки его возмещения и основания освобождения исполнителя от соответствующей ответственности определены ст. 1095-1098 ГК РФ и ст. 13, 14 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с исполнителем или нет.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, подлежит возмещению в течение 10 лет со дня предоставления такой услуги. При этом требования, предъявленные по истечении 3 лет со дня возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за 3 года, предшествовавшие предъявлению иска.

О причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт, со-

державший описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен. Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан им не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта потребителем (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо исполнителя двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй - остается у исполнителя;

3. Убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей, в том числе в результате договора, содержащего условия, ущемляющие права потребителя.

Под убытками понимаются расходы, которые потребитель, чьи права нарушены, произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Причиненные потребителю убытки подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором. При этом уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают исполнителя от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед потребителем (п. 154 Правил № 354³⁵).

Согласно п. 12 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25³⁶ по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (п. 2 ст. 15 ГК РФ). Размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен

³⁵ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. от 28.12.2021) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 22. Ст. 3168.

³⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

с разумной степенью достоверности. По смыслу п. 1 ст. 15 ГК РФ в удовлетворении требования о возмещении убытков не может быть отказано только на том основании, что их точный размер невозможно установить. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению;

Так, Магдагачинским районным судом Амурской области рассмотрено исковое заявление Селивановой Л.Г. к ООО «Амурская управляющая компания. Магдагачи», ООО «ВОДОКАНАЛ», Администрации муниципального образования пгт Магдагачи о признании незаконными действий в части предоставления некачественных коммунальных услуг, о возложении обязанности устранить нарушения качества предоставляемых коммунальных услуг, выполнить работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, о взыскании убытков, компенсации морального вреда.

Судом установлено, истицей, как потребителем, оплачены платежи по всем услугам, задолженности по оплате коммунальных услуг не имеется. Вместе с тем, жилищные услуги в указанный период оказывались ей ненадлежащего качества. Поскольку, ответчики на обращения и акты в указанный период не реагировали, меры к восстановлению нарушений не принимали и перерасчет платы за некачественные услуги не производили, то она, как потребитель, понесла убытки. Исковые требования удовлетворены³⁷.

4. Моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей.

В силу п. 155 Правил № 354³⁸ если исполнителем вследствие нарушения прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством (см. ст. 5 ЖК РФ), в том числе и Правилами № 354, потребителю причинен моральный вред (физические или нравственные страдания), то по заявлению потребителя

³⁷ Решение № 2-236/2019 2-236/2019-М-226/2019 М-226/2019 от 17 сентября 2019 г. по делу № 2-236/2019 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 21.12.2021).

³⁸ Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. от 28.12.2021) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 22. Ст. 3168.

суд может возложить на исполнителя обязанность денежной компенсации указанного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков. Общие положения о компенсации морального вреда определены в § 4 Главы 59 ГК РФ³⁹ и ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон № 2300-1)⁴⁰.

Право потребителя требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда (§ 4 Главы 59 ГК РФ) предусмотрено пп. «е» п. 33 Правил № 354.

Исполнитель освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем установленных правил потребления коммунальных услуг (п. 153 Правил № 354, п. 2 ст. 1064 ГК РФ, п. 4 ст. 13, п. 5 ст. 14, п. 6 ст. 28 Закона № 2300-1).

Так, Тындинским районным судом Амурской области было рассмотрено исковое заявление Османовой С.В. к ООО «Монолит» о защите прав потребителей. Истец утверждала, что в результате ненадлежащего исполнения обязанностей по содержанию и ремонту дома управляющей компанией ООО «Монолит», произошло затопление квартиры водой, которая поступала во время дождя с крыши дома. В связи с тем, что ответчик отказался добровольно возместить убытки истца, она обратилась в суд с требованием возмещения материального ущерба, морального вреда и судебных расходов.

Судом требования истца удовлетворены⁴¹.

Административная ответственность управляющих организаций установ-

³⁹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ(ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) // Собрание законодательства РФ.1996. № 5. Ст. 410.

⁴⁰Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1(ред. от 11.06.2021)«О защите прав потребителей» // Российская газета. 1996. 16 янв. № 8.

⁴¹Решение № 2-1067/2018 2-1067/2018~М-936/2018 М-936/2018 от 2 ноября 2018 г. по делу № 2-1067/2018 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/> (дата обращения: 12.01.2022).

лена Кодексом РФ об административных правонарушениях и законами субъектов Федерации.

В соответствии с КоАП РФ управляющая организация несет ответственность за совершение следующих нарушений:

1. Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта (ст. 6.4⁴²).

2. Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде (ст. 6.5).

3. Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений (ст. 7.22).

4. Нарушение нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.23).

Следует отметить, что в соответствии с п. 150 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, исполнитель, допустивший нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязан произвести перерасчет потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

В силу п. 157 Правил № 354⁴³ при предоставлении потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребитель вправе также потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней).

Требование об уплате неустойки (штрафов, пеней) может быть предъявлено к исполнителю в следующих случаях:

⁴²Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Российская газета. 2001. 31 дек. № 256.

⁴³Там же.

1) исполнитель после заключения договора управления домом своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг;

2) суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленные в приложении № 1 к Правилам № 354;

3) давление холодной или горячей воды или температура горячей воды в точке водоразбора не отвечают установленным требованиям.

4) давление газа в помещении потребителя не соответствует установленным требованиям;

5) параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают установленным требованиям;

6) температура воздуха в помещении потребителя (в том числе в отдельной комнате в квартире) ниже значений, установленных законодательством (нормативная температура воздуха в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C) п. 15 Приложения № 1 к Правилам № 354), более чем на величину допустимого отклонения температуры или если давление во внутренней системе отопления меньше значения, указанного в приложении № 1 к Правилам № 354⁴⁴.

Потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения им мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол, утепление входных дверей в помещение и т.д.);

7) в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредставлении;

8) в других случаях, предусмотренных договором.

В приведенных выше случаях потребитель вправе требовать с исполните-

⁴⁴Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. от 28.12.2021) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 22. Ст. 3168.

ля уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»⁴⁵.

Требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению исполнителем в добровольном порядке. При удовлетворении судом требований потребителя суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50 % суммы, присужденной судом в пользу потребителя (п. 154 Правил № 354).

Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине потребителя. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) исполнителя, включая отсутствие у исполнителя необходимых денежных средств (п. 150 Правил № 354).

5. Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности (ст. 9.16).

6. Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии (ст. 14.1.3).

7. Статья 19.5. Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль.

Ответственность за нарушение данных норм наступает в виде штрафа.

Таким образом, с целью защиты прав и безопасности жильцов был принят ряд законов, которые контролируют качество предоставляемых услуг управляющими компаниями, и призывают их к ответственности в случае нарушений.

⁴⁵Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1(ред. от 11.06.2021) «О защите прав потребителей» // Российская газета. 1996. 16 янв. № 8.

3 АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

Правовое регулирование управляющих организаций на сегодняшний день является актуальной проблемой в сфере законодательства. Это обусловлено тем, что процесс активной приватизации жилья и общий рост количества жилых помещений остро поставили вопрос правового регулирования деятельности управляющих компаний. В связи с этим был принят закон № 255-ФЗ, который постановил необходимость обязательного лицензирования компаний, которые осуществляют управление многоквартирными жилыми домами.

«На сегодняшний день управляющие организации несут ответственность за нарушение законодательства относительно правил осуществления предпринимательской деятельности, при наличии соответствующей лицензии. Правовое регулирование деятельности управляющих организаций осуществляется в соответствии Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ), а также ряда нормативных актов, целью которых является осуществление безопасных условий для проживания граждан, поддержание достойного уровня общественного имущества в многоквартирных домах, кроме того информирование жильцов многоквартирных домов о предоставлении коммунальных услуг»⁴⁶.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр утвержден «Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ».

Однако, существование указанного порядка внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ выявило на практике проблемы его применения.

Так, в соответствии с Порядком основанием для включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации является представленный протокол общего собрания собственников помещений в мно-

⁴⁶Егорова О. А. Жилищное право. М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2016. 136 с.

гоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией либо протокол конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в соответствии с которым лицензиат определен победителем конкурса. Перечень указанных оснований является исчерпывающим.

В орган государственного жилищного надзора поступают заявления о включении многоквартирного дома в реестр лицензий на основании протокола, принятого участниками долевого строительства, а также договоры управления, также заключенные с участниками долевого строительства. В соответствии с Порядком, в данном случае, у органа государственного жилищного надзора отсутствуют для принятия решения о включении такого многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ. Однако, в соответствии с существующей судебной практикой, «с момента подписания передаточного акта участник долевого строительства владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника» (Определение Верховного Суда РФ от 08 октября 2018 г. № 307-КГ18-14818 по делу № А56-42676/2017⁴⁷).

Указанная судебная практика подчеркивает необходимость внесения дополнительных оснований для принятия решения о включении многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ, поскольку протоколы, принятые участниками долевого строительства, а также договоры управления, заключенные с участниками долевого строительства также являются законными основаниями для начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

Видится целесообразным дополнить пункт 3 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 г. № 938/пр подпунктом, согласно которому к заявлению о внесении изменений в реестр прилагается копия протокола, принятого участ-

⁴⁷Определение Верховного Суда РФ от 8 октября 2018 г. № 307-КГ18-14818 по делу № А56-42676/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс».

никами долевого строительства; копия договора управления, заключенного с участниками долевого строительства.

Еще одним документом, который не включен Порядком в перечень прилагаемых к заявлению лицензиата о включении многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ документов, является договор, заключенный в порядке ч. 14 статьи 161 ЖК Ф, между застройщиком МКД и управляющей организацией. Безусловно, указанный договор также является одним из законных оснований для начала осуществления деятельности по управлению МКД. Однако, и в данном случае, у ГЖИ, в соответствии с Порядком, не имеется оснований для принятия решения о включении МКД в реестр лицензий субъекта РФ.

В связи с этим, считаем необходимым дополнить пункт 3 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2015 г. № 938/пр подпунктом, согласно которому к заявлению о внесении изменений в реестр прилагается копия договора, заключенного в порядке ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, между застройщиком многоквартирного дома и управляющей организацией.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что исчерпывающий перечень оснований для внесения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ не охватывает в полной мере тех отношений, которые складываются на практике между управляющими организациями – лицензиатами, осуществляющими деятельность по управлению МКД и собственниками помещений МКД. В связи с этим, внесение указанных изменений в законодательство необходимо для эффективной реализации органом государственного жилищного надзора своих полномочий по внесению изменений в реестр лицензий субъекта РФ, а также беспрепятственного начала осуществления деятельности по управлению МКД управляющими организациями – лицензиатами деятельности по управлению МКД.

Правовые гарантии осуществления гражданских прав и обязанностей

субъектами жилищных правоотношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг имеют существенное значение для каждого участника этих отношений.

Роль, отводимая данным правовым гарантиям, – содействовать формированию и укреплению правового порядка на рынке жилищно-коммунальных услуг, а именно:

- стимулировать оказание качественных и своевременных услуг;
- способствовать начислению и взиманию оптимальной оплаты, сохраняющей баланс интересов всех участников жилищных правоотношений;
- укреплять правовую защищенность потребителей.

Одна из проблем между субъектами данных правоотношений – это полноценное правовое регулирование в отношении деятельности управляющих компаний. Наличие специального правового регулирования в отношении управляющих компаний, закрепляющего перечень обязательных требований для создания таких организаций, а также условий осуществления их деятельности, меры ответственности, являлось бы дополнительной гарантией осуществления прав и обязанностей субъектами жилищных правоотношений именно в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг, поскольку права и обязанности такого субъекта, как управляющая компания, получили бы законодательное регулирование. Это можно ввести в Жилищный кодекс РФ по аналогии с правовым регулированием деятельности товариществ собственников жилья (ТСЖ). Например, в раздел 8 «Управление многоквартирным домом» Кодекса включить несколько статей о правовом статусе и обязательных условиях в отношении деятельности управляющих компаний.

К следующей проблеме управляющих компаний и собственников можно отнести недоработку Жилищного кодекса РФ, в котором отсутствует правовое регулирование между собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственники жилых помещений не всегда знают, что владельцы офисов, магазинов, парикмахерских, расположенных в подвалах и на первых этажах здания, обязаны принимать участие в содержании дома

независимо от организационно-правовой формы юридического лица и вида осуществляемой деятельности.

Число спорных ситуаций можно значительно сократить, если в Жилищный кодекс РФ добавить норму о том, что к собственникам нежилых помещений применяются положения, которые установлены для собственников жилых помещений, за исключением случаев, установленных Жилищным кодексом РФ.

Кроме того, проблемой также является и серьезный недостаток правового регулирования в отношении общего собрания. Именно оно, будучи органом управления многоквартирным домом, должно принимать все значимые для него решения. Но на практике общее собрание как управленческий инструмент практически не реализуем, поскольку, чем больше квартир в доме, тем сложнее воспользоваться деятельностью этого органа.

Например, при проведении общего собрания жильцов дома, имеющего более 1000 квартир:

- во-первых, нереально одновременно собрать всех собственников в одном месте;
- во-вторых, невозможно учесть мнение каждого, решая вопросы голосованием посреди двора (на улице), поскольку этот орган не имеет официального места присутствия. Поэтому установленная законом процедура для больших домов, в которых жильцы не знакомы между собой, очень трудоемкая и сложно осуществимая.

Отсутствие условий для проведения очного собрания вынуждает, например, любую управляющую компанию принимать решения путем проведения заочных собраний. Однако жители из-за занятости, неинформированности, ввиду проживания в другом месте не заполняют листы голосования, и в этом случае появляется возможность фальсифицировать итоги голосования, заполнив пустые листы. Подобные нарушения в управлении многоквартирными домами встречаются достаточно часто. Таким образом, совершенно очевидно назрела необходимость изменить процедуру принятия решений, которая установлена жилищным законодательством и представляет сложности как для соб-

ственников жилых помещений (ст. 45 ЖК РФ), так и для членов товарищества собственников жилья (ст. 146 ЖК РФ). Правовую возможность для проведения общего собрания по упрощенной процедуре следует закрепить в виде отдельных правовых норм в указанных статьях Жилищного кодекса РФ.

Для эффективной работы возможен следующий подход: на первом этапе собственники должны выбрать комитет доверенных лиц (по некоторой аналогии с советом директоров общества), например, по одному человеку от каждого этажа либо от подъезда. На втором этапе - осуществить делегирование этим лицам полномочий по голосованию от имени жильцов соответственно этажа или подъезда. Такой орган будет работоспособен, мобилен с точки зрения организации деятельности (заседания, сборы, переговоры и проч.), а также эффективен, поскольку в его число изберут наиболее активных и неравнодушных членов из числа собственников.

Еще одна проблема - отсутствие каких-либо правовых гарантий осуществления гражданских прав таких субъектов жилищных правоотношений, как наниматели жилых помещений, которые не имеют право на голосование, но при этом проживают в конкретном доме годами. Это непосредственно отражается на осуществлении их прав как субъектов жилищных правоотношений в сфере жилищно-коммунальных услуг. Поэтому в Жилищном кодексе РФ необходимо установить право нанимателей на участие в управлении общим имуществом.

Из проведенного анализа, очевидна необходимость совершенствования правоотношений по управлению многоквартирными домами, путем совершенствования законодательства, а также выработки ряда рекомендаций для правоприменительной практики по вопросам деятельности управляющих организаций.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

Управление МКД управляющей организацией - общественные отношения, возникающие между собственниками помещений МКД и управляющей организацией, направленные на функционирование общего имущества МКД, а также извлечение прибыли со стороны управляющей организации, установленные в интересах собственников и определенные собственниками в пределах, установленных законом.

Действующее жилищное законодательство не содержит понятие управляющей организации. ЖК РФ выделяет управление управляющей организацией в качестве одного из способов управления многоквартирным домом (часть 2 статьи 161 ЖК РФ) и лишь раскрывает основную цель и характер деятельности управляющих организаций.

В результате проведенного исследования правосубъектности управляющей компании было сформулировано понятие «управляющей компании» - хозяйственное общество, осуществляющее на основании волеизъявления собственников помещений МКД путем заключения договора управления и за плату, полномочия по управлению и надлежащему содержанию общего имуществом МКД

Правовой статус управляющей организации характеризуется определенными особенностями, связанными с необходимостью обеспечения эффективности при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами.

Особенности прежде всего заключаются в повышенных требованиях, предъявляемых к лицу, желающему работать в указанной сфере. Все особенности правового статуса управляющих организаций можно условно разделить на две группы: внутренние (связанные с внутренним организационным устройством субъекта) и внешние (связанные с особенностями взаимодействия субъекта

екта с третьими лицами при осуществлении деятельности).

При этом все аспекты специфики правового статуса управляющей организации (как внутренние, так и внешние) тесно связаны с необходимостью получения управляющей организацией лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с п. 149 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, управляющая организация как исполнитель коммунальных услуг несет установленную законодательством РФ административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность

Также в результате проведенного анализа были выделены проблемы правового регулирования деятельности управляющей компании:

1. Неполный перечень оснований для включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Необходимо в качестве оснований добавить: протокол, принятого участниками долевого строительства, а также договоры управления, заключенные с участниками долевого строительства; договор, заключенный между застройщиком МКД и управляющей организацией.

2. В раздел 8 «Управление многоквартирным домом» Кодекса включить несколько статей о правовом статусе и обязательных условиях в отношении деятельности управляющих компаний.

3. В Жилищный кодекс РФ добавить норму о том, что к собственникам нежилых помещений применяются положения, которые установлены для собственников жилых помещений, за исключением случаев, установленных Жилищным кодексом РФ.

4. Правовую возможность для проведения общего собрания по упрощенной процедуре следует закрепить в виде отдельных правовых норм в указанных статьях Жилищного кодекса РФ.

Для эффективной работы возможен следующий подход: на первом этапе

собственники должны выбрать комитет доверенных лиц (по некоторой аналогии с советом директоров общества), например, по одному человеку от каждого этажа либо от подъезда. На втором этапе - осуществить делегирование этим лицам полномочий по голосованию от имени жильцов соответственно этажа или подъезда. Такой орган будет работоспособен, мобилен с точки зрения организации деятельности (заседания, сборы, переговоры и проч.), а также эффективен, поскольку в его число изберут наиболее активных и равнодушных членов из числа собственников.

5. В Жилищном кодексе РФ необходимо установить право нанимателей на участие в управлении общим имуществом.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

2 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 28.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022) // Российская газета. – 2005. – 12 янв. - № 1.

3 Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ(ред. от 28.01.2022) // Российская газета. – 2001. – 31 дек. - № 256.

4 Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. от 11.06.2021) «О защите прав потребителей» // Российская газета. -1996. - 16 янв. -№ 8.

5 Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» // Российская газета. – 1999. – 06 апр. - № 64-65.

6 Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 30 (часть 1). - Ст. 4256.

7 Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ (ред. от 06.12.2021, с изм. от 30.12.2021)«О лицензировании отдельных видов деятельности» // Собрание законодательства РФ. - 2011. - № 19. - Ст. 2716.

8 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 27.07.2020) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома

жилым домом и жилого дома садовым домом» // Российская газета. – 2006. – 10 февр. - № 28.

9 Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (ред. от 30.01.2021) «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» // Собрание законодательства РФ. – 2014. - № 44. - Ст. 6074.

10 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 29.06.2020) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Российская газета. – 2006. – 22 авг. - № 184.

11 Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. от 27.03.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2013. - № 21. - Ст. 2652.

12 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (в ред. от 28.12.2021) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2011. - № 22. – Ст. 3168.

13 Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 29.06.2020) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

14 Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. – 2003. – 23окт. - № 214.

15 Приказ Минстроя России от 26.10.2015 г. № 761/пр «Об утверждении

формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

16 Приказ Министра России от 25.12.2015 № 938/пр (ред. от 30.10.2020) «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

II Специальная литература

17 Акифьева, Л. В. Государственный контроль качества предоставления жилищно-коммунальных услуг / Л. В. Акифьева // Вестник НГИЭИ. - 2012. – С. 120 – 130.

18 Альбов, А. П. Жилищное право: учебное пособие / А. П. Альбов, С. В. Николюкин. - М.: Юстиция, 2016. - 176 с.

19 Бархатова, Е. Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Е. Ю. Бархатова. - М.: Велби, 2015. - 368 с.

20 Белицкая, Л. В. Некоторые аспекты лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами как способа государственного регулирования предпринимательской деятельности / Л. В. Белицкая // Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 27. – С. 415- 421.

21 Бочкарева, А.С. Жилищно-коммунальное хозяйство / А. С. Бочкарева // Научные труды КубГТУ. - 2019. - № 3. - С. 94-99.

22 Валиева, Л. С. Организация деятельности управляющей компании / Л. С. Валиева; отв. ред. А.В. Олифирова // Финансово-экономическое и информационное обеспечение инновационного развития региона: материалы II Всероссийской научно-практической конференции (посвящается 75-летию Гуманитарно-педагогической академии (филиал) ФГАОУ ВО «КФУ им. В.И. Вернадского) – Ялта, 2020. - С. 265-268.

23 Гришаев, С. П. Жилищное право / С.П. Гришаев. - М.: Норма, 2018. - 144 с.

24 Давлетов, И. Х. Вопросы управления, сохранения и модернизации многоквартирного жилищного фонда / И. Х. Давлетов, О. Ш. Маманазаров // Бюллетень науки и практики. - 2020. - № 2. - С. 203-210.

25 Егорова, О. А. Жилищное право / О.А. Егорова, Ю.Ф. Беспалов, Д. В. Гордеюк. - М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2016. - 136 с.

26 Кадочкина, А. С. Функция эксплуатации в деятельности управляющих компаний / А. С. Кадочкина// Синергия Наук. - 2019. - № 31. - С. 825-830.

27 Казакова, Е. Б. Внесение многоквартирного дома в реестр субъекта РФ как основание для начала управления многоквартирным домом / Е. Б. Казакова, Ю. С. Ильина // UNIVERSUM: Экономика и юриспруденция. – 2017. - № 5 (38). – С. 17.

28 Коленчук, Ю. А. Актуальные проблемы лицензирования деятельности управляющей компании / Ю. А. Коленчук // Инновационные тенденции развития российской науки: материалы XIV международной научно-практической конференции молодых ученых (Красноярск, 07–09 апреля 2021 года). – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2021. – С. 94-96.

29 Комзолов, А. И. Жилищное право: учебник / А. И. Комзолов. - М.: Юнити-Дана, 2017. - 172 с.

30 Корнеева, И. Л. Жилищное право Российской Федерации: практикум для бакалавриата и магистратуры / И. Л. Корнеева. - М.: Юрайт, 2017. - 394 с.

31 Минваева, М. С. Проблемы в деятельности управляющей компании и пути их решения / М. С. Минваева// Фундаментальная и прикладная наука: состояние и тенденции развития: сборник статей международной научно-практической конференции. - М., 2020. - С. 86-90.

32 Моргунова, Г. А. Проблемы определения и содержания термина «управление многоквартирными домами» на современном этапе / Г. А. Моргунова. - М., 2020. – 231 с.

33 Ненастьева, Е. В. К вопросу о лицензировании деятельности управляющих компаний / Е. В. Ненастьева // Экономика и управление в XXI веке: наука и практика. - 2015.- № 2. - С. 79–82.

34 Столяров, Д. А. Содержание общего имущества и управление МКД с учетом нововведений / Д. А. Столяров // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. - 2018. - № 5. - С. 52-53.

35 Субанова, Н. В. К вопросу о лицензировании управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Н. В. Субанова, С. Г. Хусяйнова // Юрист. - 2014. - № 19. - С. 36–40.

36 Титов, А. А. Жилищное право Российской Федерации: учебник / А. А. Титов. - М.: Юрайт, 2018. - 512 с.

37 Труфанов, А. В. Особенности правового статуса управляющей организации в аспекте обеспечения эффективности деятельности по управлению многоквартирным домом / А. В. Труфанов // Юридический вестник Самарского университета. - 2018. - № 3. – С. 45-56.

38 Тютюник, О. Д. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами / О. Д. Тютюник // Вестник научных конференций. - 2015. - № 3. - С. 151–152.

39 Федоров, А. С. Правовые проблемы лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами / А. С. Федоров, Е. А. Федорова // Молодой ученый. - 2020. - № 4. - С. 435- 437.

40 Шмакова, Е. Б. актуальные вопросы лицензирования деятельности управляющих компаний / Е. Б. Шмакова // Образование и право. – 2016. - № 10. – С. 110 – 115.

III Судебная практика

41 Определение Верховного Суда РФ от 08 октября 2018 г. № 307-КГ18-14818 по делу № А56-42676/2017. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

42 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. -2015. -№ 8.

43 Постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2015 № 05АП-7991/2015 по делу № А59-2820/2015. [Электронный ре-

сурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

44 Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 11.02.2015 № 07АП-12658/2014 по делу № А45-15644/2014. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

45 Решение № 12-685/2020 от 14 июля 2020 г. по делу № 12-685/2020. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <https://sudact.ru/> - 20.12.2021.

46 Решение № 12-16/2019 от 28 января 2019 г. по делу № 12-16/2019. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <https://sudact.ru/> - 20.12.2021.

47 Решение № 2-1067/2018 2-1067/2018~М-936/2018 М-936/2018 от 02 ноября 2018 г. по делу № 2-1067/2018. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <https://sudact.ru/> - 20.12.2021.

48 Решение № 12-1744/2019 от 25 ноября 2019 г. по делу № 12-1744/2019. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <https://sudact.ru/> - 20.12.2021.

49 Решение Ленинского районного суда г. Пензы от 25.04.2016г. по делу № 12- 227/16.[Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <https://sudact.ru/> - 20.12.2021.

50 Решение № 2-637/2019 2-637/2019(2-9039/2018;)~М-9078/2018 2-9039/2018 М-9078/2018 от 16 апреля 2019 г. по делу № 2-637/2019. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <https://sudact.ru/> - 20.12.2021.

51 Решение № 2-236/2019 2-236/2019~М-226/2019 М-226/2019 от 17 сентября 2019 г. по делу № 2-236/2019. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // <https://sudact.ru/> - 20.12.2021.