

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУВО «АмГУ»)

Факультет Юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01-Юриспруденция
Профиль: гражданско-правовой

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой
_____ П.Г.Алексеевко
« ____ » _____ 2016 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

На тему: Управляющая организация и собственники помещений в многоквартирном доме: проблемные аспекты гражданских правоотношений

Исполнитель

студент группы 221 - об1 _____ В.А. Чуйко

Руководитель

доцент, к.и.н. _____ Н.В. Кононкова

Нормоконтроль

_____ О.В. Громова

Благовещенск 2016

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

Зав. Кафедрой

_____ П.Г.Алексеевко

« ___ » _____ 2015 г.

З А Д А Н И Е

К выпускной квалификационной работе студента Чуйко Владимира Андреевича

1. Тема выпускной квалификационной работы: Управляющая организация и собственники помещений в многоквартирном доме: проблемные аспекты гражданских правоотношений « ___ » _____ 2016 г. № _____)

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 01 июня 2016 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): нормативно-правовое обеспечение правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений, субъекты гражданских правоотношений по управлению многоквартирным домом, объект правоотношений по управлению многоквартирным домом, проблемы правового механизма выбора управляющей организацией, договор управления многоквартирным домом, содержание гражданских правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений, общие положения изменения и прекращения договора управления многоквартирным домом, ответственность сторон.

5. Перечень материалов приложения: нет

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

7. Дата выдачи задания: 10.10.2015 года.

Руководитель бакалаврской работы (проекта): Кононкова Нина Васильевна, к.и.н., доцент.

Задание принял к исполнению (дата): 10.10.2015 года. _____

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит стр. 63.,52 источника.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, СОБСТВЕННИКИ, МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ, ПОМЕЩЕНИЕ, ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ, ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ, ОТБОР УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Цель выпускной квалификационной работы заключается в комплексном исследовании гражданских правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме, в выявлении проблем таких отношений и разработке предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Предметом данного исследования являются правовые нормы гражданского и жилищного законодательства, регламентирующие отношения по поводу управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме, а также правоприменительная практика в этой сфере.

Нормативная база исследования. Выводы и предложения, содержащиеся в работе, основаны на исследовании и оценке норм Конституции РФ, Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Федеральных законов Российской Федерации, материалов судебной практики.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретико-правовые основы правоотношений по управлению многоквартирным домом управляющей организацией	9
1.1 Нормативно-правовое обеспечение правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме	9
1.2 Субъекты гражданских правоотношений по управлению многоквартирным домом	12
1.3 Объект правоотношений по управлению многоквартирным домом	17
2 Возникновение и содержание гражданских правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме	21
2.1 Проблемы правового механизма выбора (отбора) управляющей организации	21
2.2 Договор управления многоквартирным домом	30
2.3 Содержание гражданских правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме	34
3 Изменение и прекращение договора управления многоквартирным домом и ответственность сторон за его нарушение	39
3.1 Общие положения изменения и прекращения договора управления многоквартирным домом	39
3.2 Гражданско-правовая ответственность сторон за нарушение договора управления многоквартирным домом	48
Заключение	59
Библиографический список	58

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ	– Гражданский кодекс Российской Федерации
ГПК РФ	– Градостроительный кодекс Российской Федерации
ЖК РФ	– Жилищный кодекс Российской Федерации
ЖКХ	– Жилищно-коммунальное хозяйство
КоАП РФ	– Кодекс Российской Федерации об административных Правонарушениях
МКД	– Многоквартирный дом
НК РФ	– Налоговый кодекс Российской Федерации
СЗ РФ	– Собрание законодательства Российской Федерации
ТСЖ	– Товарищество собственников жилья
УК РФ	– Уголовный кодекс Российской Федерации
УО	– Управляющая организация
УК	– Управляющая компания

ВВЕДЕНИЕ

В ч.2 ст. 35 Конституции РФ закреплено, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами¹. Данное конституционное положение находит отражение в жилищном законодательстве. С вступлением в силу 01.03.2005 года Жилищного кодекса РФ, у граждан, собственников помещений в многоквартирных домах появилась возможность самостоятельного выбора способа управления домами. Функции по поддержанию в соответствующем состоянии, эксплуатации и ремонт как жилых так и не жилых помещения принадлежащего собственнику и его долей в праве собственности на общее имущество дома, могут реализовываться самостоятельно либо с привлечением специализированных управляющих компаний.

Из приведенного выше текста мы можем обосновать актуальность данной темы:

Во-первых, собственники в многоквартирных домах стали участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Данный вывод мы можем сделать из первой части Гражданского кодекса РФ Главы 16. Соответственно у них возникли новые права по управлению данным имуществом.

Во-вторых, изменился субъектный состав собственников в многоквартирных домах. Тем самым многоквартирные дома перестали находиться в собственности одного лица.

В-третьих, с принятием в 2005 году ЖК РФ, приоритетной формой управления, стало управление многоквартирным домам управляющей организацией. Данный вывод можно сделать из приведённой в ч.4 ст.161 ЖК РФ нормы², содержание которой гласит, что в случае если собственники не определи-

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014, № 31. Ст. 4398.

² Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон РФ от 29.12.2004 г. № 188 - ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005, N 1 (часть 1). Ст. 14.

лись с формой управления, на основе проведения органом МСУ открытого конкурса, будет выбрана управляющая организация. Так же из анализа управляющих организаций находящихся в городе Благовещенске, мы видим, что на сегодняшний день УО72, ТСЖ 15, ЖСК 6, из 1731 домов находящихся на обслуживании, 1643 находится в управлении управляющих организаций³.

Объектом данного исследования выступают гражданские правоотношения по управлению многоквартирным домом между собственниками помещения в таком доме и профессиональной управляющей организации.

Предметом данного исследования являются правовые нормы гражданского и жилищного законодательства, регламентирующие отношения по поводу управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме, а также правоприменительная практика в этой сфере.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в комплексном исследовании гражданских правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме, в выявлении проблем таких отношений и разработке предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Задачи поставленные в ходе исследования данной темы:

1. Изучение законодательства обеспечивающего правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме.
2. Анализ субъектный состав гражданских правоотношений по управлению многоквартирным домом.
3. Изучение объекта правоотношений по управлению многоквартирным домом.
4. Изучение правового механизм выбора управляющей организации.
5. Анализ договор управления многоквартирным домом.

³Реформа ЖКХ//REFORMAGKH.RU: [Электронный ресурс]. URL : <https://www.reformagkh.ru> (дата обращения 21.05.2016)

6. Анализ содержание гражданских правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме.

7. Изучение механизм изменение и прекращение договора управления многоквартирным домом.

8. Анализ гражданско-правовой ответственности сторон за нарушение договора управления многоквартирным домом.

В процессе работы была применена совокупность методов: системный метод, логический метод, нормативно-институциональный, метод изучения документации и метод сравнительного анализа.

Нормативная база исследования. Выводы и предложения, содержащиеся в работе, основаны на исследовании и оценке норм Конституции РФ, Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Федеральных законов Российской Федерации, материалов судебной практики.

Степень разработанности исследуемой темы: способы управления многоквартирными домами, субъекты управления многоквартирными домами, вещные права на общее имущество в многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом, исследования в данных областях проводились такими авторами, как: А. И. Абрамова, О. И. Власова, Е. Б. Воронцова, И. В. Генцлер, Д. В. Елисеев, В. М. Жуйков, Е. Б. Козлова, Л. А. Кретьева, Т. Б. Лыкова, С. И. Сулова, С. В. Стрембелев, С. Л. Филимонов, К. Г. Цицин, Л. А. Юрьева.

Структура работы. Работа включает введение, три главы, восемь параграфов, заключение и список использованных источников литературы. В первой главе рассматриваются понятия теоретико-правовых основ правоотношений по управлению многоквартирным домом управляющей организацией. Вторая глава содержит способы возникновения и содержание гражданских правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме. В третьей главе раскрывается процесс изменения и прекращения договора управления многоквартирным домом и ответственность сторон за его нарушение.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРАВООТНОШЕНИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

1.1 Нормативно-правовое обеспечение правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме

Конституция РФ во второй главе содержит основные права и свободы человека и гражданина, в том числе и связанные с правом каждого иметь жилище и имущество в собственности, а так же владеть, пользоваться и распоряжаться им (ст. 35, 40 Конституции РФ).

Правоотношения между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией, регулируются жилищным и гражданским законодательством.

Основные принципы и порядок реализации прав граждан на жилище определены в Жилищном кодексе Российской Федерации.

В ЖК РФ управлению многоквартирными домами посвящён восьмой раздел. В данном разделе содержатся нормы содержащие в себе: выбор способа управления многоквартирным домом, понятия и функции совета многоквартирного дома, раскрывается содержание и характеристики договора управления многоквартирным домом, оговариваются способы управления если имущество находится в государственной или муниципальной собственности, говорится о создании условий для управления многоквартирным домом.

Так же одним из важных нормативных источников связанных с управлением многоквартирным домом являются Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежа-

щего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»⁴, оно определяет требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома и регулирует порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если услуги и работы по его управлению, содержанию и ремонту выполнены с нарушениями.

В ЖК РФ законодатель предоставляет собственникам возможность самостоятельного выбора способа управления многоквартирным домом, это непосредственное управление собственниками, управление ТСЖ либо жилищным кооперативом, управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений (ч.3 ст. 161 ЖК РФ). Договор управления может заключаться только с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление действий по управлению многоквартирным домом (ч. 1. ст. 162 ЖК РФ). Глава 19 ЖК РФ раскрывает процесс лицензирования деятельности управляющих организаций. Положение о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами содержится в постановлении Правительства РФ «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»⁵. В данном постановлении содержатся требования к лицензиату.

Принятие решения по выбору управляющей организации возложено на общее собрание. Что же такое общее собрание? Согласно ст. 44 ЖК РФ общее собрание это орган управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания относятся принятие наиболее важных и существенных вопросов связанных с пользованием распоряжением общего имущества (ст. 44, ч. 3 ст. 36, ст. 136, ст. 140, 141, 162, ч. 1, 3 ст. 164.ЖК РФ).

⁴Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 25.12.2015) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // Собрание законодательства РФ. 2006. N 34. Ст. 3680.

⁵Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 (ред. от 25.12.2015) "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами"// Собрание законодательства РФ. 2014, N 44. Ст. 6074.

В случае если собственниками не будет в течение года выбрана какая-либо форма управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления проводит открытый конкур по отбору управляющей организации (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ).

Порядок управления многоквартирными домами и связанные с этим вопросы, наряду с другими основными положениями жилищного законодательства в России, определены в ряде постановлений Правительства РФ и постановлении Госстроя РФ.

Так в постановлении Госстроя РФ «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»⁶, в данных правилах содержатся положения об организации технического обслуживания и текущего ремонта жилищного фонда, содержание помещений и придомовых территорий, техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций.

Основные требования к предоставлению коммунальных услуг гражданам содержатся в постановлении Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»⁷, в данном нормативно правовом акте содержится порядок расчёта и внесения платы за коммунальные услуги.

В постановлении Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»⁸ содержатся условия предоставления коммунальных услуг, условия договора содержащего основные положения необходимые для его заключения, права и обязанности исполнителя и потребителя, разделы содержащие порядок расчёта платы за коммунальные услуги, учёт получения коммунальных услуг через приборы учёта.

Перечень необходимых минимальных услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном

⁶Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" // Российская газета. 2003, N 214.

⁷Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 (ред. от 17.12.2014) "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" // Сборник законодательства РФ. 2011, N 22., Ст. 3168.

⁸Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" // Сборник законодательства РФ. 2011, N 22, Ст. 3168.

доме, содержится в постановлении Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»⁹.

Правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме, возникновение, осуществление и защита гражданских прав регулируются частями первой и второй ГК РФ.

В Главе 18 ГК РФ содержится право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Так в ст. 290 ГК РФ говорится, что собственники не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома. Тем самым даётся гарантия защиты прав иных собственников имеющих доли в праве собственности на общее имущество.

Отношения между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организации имеют обязательственный характер. Так в главе 21 ГК РФ в ч. 2 ст. 307 говорится, что обязательства возникают из договорных сделок, данное правоотношение содержится между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме. В ст. 309 ГК РФ говорится, что обязательства должны исполняться надлежащим образом.

Так же в гражданском кодексе в ч. 4 ст. 450 говорится, что у стороны в договоре есть право на односторонне расторжение и изменение соглашения, так в ч. 8 ст. 162 ЖК РФ у собственников помещений в многоквартирном доме есть право на расторжение и изменение договора управления в одностороннем порядке.

Из сказанного выше можно сделать вывод, что механизм и форма процесса отбора и заключения договора с управляющей организацией имеет чёткое законодательное закрепление, что упрощает данный процесс.

1.2 Субъекты гражданских правоотношений по управлению многоквартирным домом

⁹Официальный интернет-портал правовой информации // Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" [Электронный ресурс]. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 21.05.2016)

По общему правилу субъектами правоотношений являются участники правоотношений, обладающие взаимными права и обязанностями. Соответственно участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования¹⁰. Подобная норма содержится в ч.2 ст. 2 ГК РФ, что указывает на аналогичный субъектный состав гражданских правоотношений.

Общее собрание собственников жилья в некоторых случаях наделяется правоспособностью и дееспособностью, данное утверждение мы можем подкрепить нормами ч.2 ст. 44 ЖК РФ из которой мы видим, что собрание собственников принимает решение о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек, о необходимости использования фонда капитального ремонта, принимает решение о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества. Так же мы можем увидеть, что общее собрание наделено деликтоспособностью. В случае если один из собственников помещения в многоквартирном доме не согласен с принятым, с нарушениями, общим собранием решением, он может обратиться в суд¹¹. Приведённые основания дают нам право считать, что общее собрание может приобретать и осуществлять имущественные права, нести обязанности и быть истцом и ответчиком в суде. Для участия в правоотношениях «люди и организации должны обладать определёнными качествами, признанными или установленными законом для всех и каждого из будущих участников правоотношений. Совокупность этих качеств образует понятие правосубъектности»¹². Таким образом, мы видим следующее, общее собрание наделено способностью иметь права и обязанности (правосубъектность), имеет возможность своими действиями приобретать права и налагать на себя юридические обязанности (дееспособность), способность нести ответственность и выступать в суде (деликтоспособность). С точки зре-

¹⁰ ч.2 ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации: федеральный закон РФ от 29.12.2004 г. № 188 - ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005, N 1 (часть 1). Ст. 14.

¹¹ ч.6 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации: федеральный закон РФ от 29.12.2004 г. № 188 - ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005, N 1 (часть 1). Ст. 14.

¹²Теория государства и права: учебник / А. И . Абрамова [и др.] ; под ред. А . С . Пиголкина . М. : Городец , 2009 . С . 234 .

ния теории права признание за общим собранием статуса субъекта правоотношений возможно.

Но данное заключение не соответствует ч.2 ст.4 ЖК РФ и ч.2 ст. 2 ГК РФ, из которых мы не можем сделать вывод о наличии в них такого субъекта, как общее собрание. В п.2 ст. 290 ГК РФ прямо говорится о невозможности собственником квартиры, отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, что привело бы к обособлению общего имущества многоквартирного дома, от имущества, относящегося к отдельным жилым помещениям. В связи с отсутствием своего имущества, общее собрание не может нести самостоятельную имущественную ответственность. По тем же причинам общее собрание не может выступать в гражданском обороте от собственного имени. Учитывая неоднозначность статуса общего собрания, законодатель в ч.1 ст.44 ЖК РФ указывает общее собрание, как орган управления многоквартирным домом. Порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме собственники определяют путём принятия коллегиальных решений на общих собраниях. Принятие таких решений есть не что иное, как управление многоквартирным домом, а общее собрание орган такого управления¹³. Воля собственником формируется в связи с тем, что единого субъекта права нет, так как в общее собрание входят все собственники квартир в многоквартирном доме, на праве собственности. Договор с управляющей компанией заключается в том случае, если данной организацией предоставляется лицензия на осуществление данной деятельности, договор заключается в письменной или электронной форме, договор подписывается каждым собственником многоквартирного дома, срок заключения такого договора указан в п.1 ч.5 ст. 162 ЖК РФ и составляет, не менее 1 года, но не более 5.

Так же субъектом гражданского правоотношения по управлению многоквартирным домом может являться товарищество собственников жилья. Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников

¹³См.: Жуйков В. М ., Филимонов С . Л ., Шешко Г. Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. В. М. Жуйкова . - М .: Кон тракт, 2009 . - С. 45 .

недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, данное определение содержится в ч.1 ст. 135 ЖК РФ. До принятия действующего ЖК РФ, деятельность ТСЖ регламентировалась утратившим силу ФЗ от.15.06.1996 N 72-ФЗ «О Товариществах собственников жилья».

В данном случае ТСЖ заключает договор управления с управляющей компанией. Содержание договора между ТСЖ и управляющей компанией может быть шире чем указано в ст. 162 ЖК РФ. Так ТСЖ может поручить управляющей компании только предоставление коммунальных ресурсов, для собственников помещений, и использующих эти помещения лиц в конкретном доме, оставив за собой обязанность по содержанию и ремонту общего имущества, и облагораживанию с поддержанием чистоты придомовой территории. Либо же наоборот, передать все полномочия, по управлению домом, в том числе некоторые относящиеся к ведению ТСЖ (ведение бухгалтерского и налогового учёта), оставив за председателем ТСЖ только контрольную функцию за осуществляемой деятельностью по управлению за управляющей компанией (ст.148 ЖК РФ).

Так же договор управления может заключаться по заданию органов жилищного кооператива или органы управления иных специализированных потребительских кооперативов ч.2 ст. 162 ЖК РФ. Организация и деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов содержится в разделе пятом ЖК РФ. Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом ч.1 ст.110 ЖК РФ.

Управляющая организация, ещё один субъект данных правоотношений. Управляющая организация - организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами данное определение содержится в приложении № 6 «Термины и определения» методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда¹⁴.

Управляющей организацией может быть, как юридическое лицо, так и индивидуальный предприниматель. Чаще управляющие организации образуются в форме обществ с ограниченной ответственностью.

Основным видом деятельности в уставе такой организации будет указываться управление МКД. Согласно главе 19 ЖК РФ, деятельность управляющей организации должна быть лицензирована. У сформировавшейся или переаквалифицировавшейся свою деятельность организации по управлению многоквартирным домом, должен быть сформулирован круг работ и услуг, которые управляющая организация обязана выполнять при обслуживании многоквартирного дома.

Так, согласно ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Из приведённой нормы, мы можем сделать вывод, что содержание, ремонт МКД и предоставление коммунальных услуг является основным направлением деятельности управляющей организации.

Ещё одним субъектом является Российская федерация, в лице органов власти субъектов РФ и органов местного самоуправления. Органы власти раз-

¹⁴"Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004" (утв. Госстроем России) М.: ЗАО Центр исследования и разработок в городском хозяйстве Санкт-Петербурга "Экополис", ФГУП ЦПП, 2004.

личных субъектов, могут выступать заказчиками услуг управляющих компаний. Если государство или муниципалитет является собственником части помещений в многоквартирном доме, то он выступает одним из множества собственников, действуя по общим правилам выбора способа управления. Иные правила действуют, если государству или муниципалитету принадлежат на праве собственности все помещения в доме. В таком случае способ управления уже predetermined законодательством - только управление управляющей организацией.

Выбор управляющей организации проводится на основании открытого конкурсного отбора, а если конкурс не состоялся, то без проведения такого конкурса (п. 2 ст. 163 ЖК РФ).

Организаторы проведения конкурса:

- органы государственной власти, органы региональной власти, органы местного самоуправления;

- стороннее лицо, привлеченное по договору органом государственной власти, органом региональной власти, органом местного самоуправления.

Порядок управления домами, где все помещения находятся в собственности государства или муниципалитета, устанавливается соответственно Правительством РФ (если собственник Российская Федерация), органом государственной власти субъекта Российской Федерации (если собственник субъект Российской Федерации) или органом местного самоуправления (если собственник муниципалитет).

Перечисление субъектов данного правоотношения мы можем увидеть в ч.2 ст. 162 ЖК РФ.

1.3 Объект правоотношений по управлению многоквартирным домом

Дать определение понятия объекта правоотношений по управлению многоквартирным домом, мы попытаемся, обратившись к ЖК РФ. Управлению многоквартирным домом в жилищном кодексе посвящен восьмой раздел. Но проанализировав его, мы понимаем, нормы данной главы не дают нам, чёткого понимания, что же такое объект в данном правоотношении. Проанализировав

содержание договора управления многоквартирным домом, можно предположить, что объектом в данном договоре является «многоквартирный дом». К такому же предположению, мы можем прийти проанализировав ч.1 ст. 44, ч.1 ст. 161 ЖК РФ. Из данных статей мы видим, что действия по управлению направлены непосредственно на многоквартирный дом. Но так ли всё просто в данном понятие объекта правоотношений по управлению многоквартирным домом?

Возможно ли считать объектом правоотношений по управлению многоквартирным домом, жилой дом? Жилое помещение это изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания. К жилым помещениям относится, жилой дом, квартира, комната. Жилым домом является индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем.

Многоквартирным домом, признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством п. 6 постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».¹⁵ На наш взгляд достаточно точно определение «многоквартирного дома» сформулировано кандидатом юридических наук О.И. Власовой. По её мнению многоквартирный жилой дом является физический материальный объект, который представляет собой функциональное и конструктивное здание, принятое в эксплуатацию в установленном законом порядке, пригодное по строительным, противопожарным, санитарно-техническим требованиям и тех-

¹⁵Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 25.03.2015) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" //Собрание законодательства РФ. 2006. №6. Ст. 702.

ническому состоянию для постоянного проживания людей. Это здание включает общую (полезную) площадь, распределённую между жилыми помещениями (квартирами), а так же иную совместную площадь, предназначенную для обслуживания инфраструктурной составляющей многоквартирного дома (лестницы, лифты, подвалы, коридоры и т.п.), связанную с жилой площадью общим назначением и предназначенную для обслуживания более одного помещения в данном случае.¹⁶Из данного определения, мы можем понять, что многоквартирный дом состоит из составных частей. Помещения, принадлежащие на праве индивидуальной собственности, как жилые помещения так и не жилые помещения, при этом в случае с неживым имуществом должны соблюдаться нормы ст. 22 ЖК РФ. И имущество общего пользования, правовой режим которого определяется главой 16 ГК РФ. Если в доме, более одной квартиры с соответствующими документами, и имеется общее имущество, право на которое отражено в нормах ст.36 ЖК РФ, то такой дом по закону можно считать многоквартирным, независимо от количества собственников.

Данные понятия законодательно различаются, так как проектирование и строительство регламентируется различными нормами. Мы можем сделать вывод, что жилой дом не может являться объектом правоотношений по управлению многоквартирным домом.

Так же мы можем предположить, что объектом может являться общее имущество многоквартирного дома, в отношении которого и будет осуществляться управление. Право на существование такого предположения, может следовать из того, что жилое и не жилое помещение, находящееся в собственности у конкретного гражданина подвержено его единоличному управлению. Однако в частных случаях указанных в ст. 163 ЖК РФ, собственником всех помещений в многоквартирном доме может являться одно лицо, такие дома находятся в государственной или муниципальной собственности.

Отсюда мы можем предположить, что объектом может быть как много-

¹⁶Власова О. И. Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома: автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2008. С.4.

квартирный дом, так и общее имущество многоквартирного дома. В обоих случаях состав общего имущества, будет нуждаться в описании в договоре, это следует из ч.3 ст. 162 ЖК РФ. Исчерпывающий состав общего имущества определен в ст. 290 ГК РФ. В состав общего имущества по ЖК РФ из ч.1 ст. 36 ЖК РФ включаются помещения дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Так же перечень общего имущества предусмотренного ЖК РФ, дополняют правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.¹⁷ Многоквартирный дом как объект прав собственности – это комплекс недвижимого имущества, который включает жилые и нежилые помещения – имущество граждан, организаций, муниципального образования, субъекта Российской Федерации, Российской Федерации на праве частной, муниципальной или государственной собственности.¹⁸

По мнению Е.Б. Воронцовой объектом правоотношений по управлению многоквартирным домом являются работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и иные работы и услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом и оказываемые за плату управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме.

Подытоживая данную главу, можно сделать следующие выводы, такая форма управления многоквартирным домом, как управление через управляющую организацию, является приоритетной, что следует из содержания ч.4 ст.161 ЖК РФ, тем самым подтверждая эффективность данного вида управления многоквартирным домом. Всё это в совокупности неизбежно приведёт к профессиональному управлению многоквартирными домами.

¹⁷Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // Собрание законодательства РФ. 2006. N 34, Ст. 3680.

¹⁸Генцлер И.В., Лыкова Т.Б. Профессиональное управление многоквартирными домами // 2009 год, Информационно-методическое пособие Ст.6

2 ВОЗНИКНОВЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ И СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

2.1 Проблемы правового механизма выбора (отбора) управляющей организации

Выбор управляющей организации является одним из предусмотренных законом способов реализации права граждан на управление многоквартирным домом. Обязанность выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления домом, прописана в ч.2 ст.161 ЖК РФ. Данный способ управления домом возможен благодаря заключению договора между собственниками помещений и управляющей организацией (ст. 162 ЖК РФ). Так же собственники могут воспользоваться услугами управляющей организации, через другую форму управления ТСЖ , ЖСК или иные специализированные кооперативы . Выбрав способ управления ТСЖ, последние, могут действуя в интересах собственников, заключить договор управления с управляющей организацией.

В первом случае, общее собрание собственников выбирает в качестве способа управления, конкретную управляющую организацию, после чего с каждым собственником помещений заключается договор управления, условия которого указаны в решении общего собрания.¹⁹

Во втором случае, собственники выбирают способом управления ТСЖ, а данное товарищество собственников, заключает договор с управляющей организацией. В соответствии со ст.138, 148 ЖК РФ, заключение договора управления входит в компетенцию ТСЖ. Данная описанная модель «в значительной мере девальвирует роль товарищества собственников жилья, которое в этом случае практически устраняется от управления многоквартирным домом. Задача товарищества сводится лишь к грамотному выбору организации, которая бу-

¹⁹ ч.1 ст. 161 Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон РФ от 29.12.2004 г. № 188 - ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 14.

дет осуществлять управление общим имуществом»²⁰.

В нашем исследовании нами будет рассмотрен правовой механизм выбора управляющей организации собственниками помещений в многоквартирном доме.

Из п.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ нам известно, что к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома, относится выбор способа управления многоквартирным домом. Перед заключением договора с управляющей организацией необходимо проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Процедура проведения общего собрания собственников, является весьма сложной и трудной процедурой, хоть она и имеет закрепление в ЖК РФ, но на практике присутствуют определённые трудности. Рассмотрим ряд проблем возникающих в связи с этим.

Для проведения общего собрания, инициаторами проведения данного общего собрания, за 10 дней до его проведения, должен быть оповещен каждый собственник помещений в многоквартирном доме, заказным письмом, либо направленно в иной письменной форме, или вручено каждому собственнику под роспись, так же такая информация может быть размещена в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ). Из этого можно сделать вывод, что для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо проведение отдельного общего собрания по определению его проведения.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которых было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания

²⁰Дроздов И.А. К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление // Закон. 2011. № 6.

собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (ч. 4 ст. 46 ЖК РФ).

Приведённые выше положения, являются усложняющими и без того сложную процедуру проведения общего собрания. Возникает вопрос, какой должна быть процедура по проведению первого собрания, для организации последующих собраний? Рациональней было бы законодательно закрепить, данную процедуру, образования первого собрания, тем самым сводя к минимуму неразрешимые ситуации. Ведь и без этого выбор способа управления многоквартирным домом является очень сложным.

Выбирая способ управления напрямую, собственники должны учитывать ряд вопросов:

1) Способом управления выбрать управляющую организацию (указывается наименование управляющей организации).

2) Необходимо заключить договор управления между каждым собственником и управляющей организацией с учётом конкретных условий (ч.1 ст. 162 ЖК РФ).

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также

порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления²¹. Данные пункты являются существенными условиями договора.

При создании ТСЖ, вопрос о выборе управляющей организации, так же согласование условий договора управления, будет являться компетенцией товарищества.

При выборе способа управления напрямую, договор управления заключается с каждым собственником отдельно. На практике реализовать заключение договора с каждым собственником, является непростой задачей. Так на примере договора управления в многоквартирном доме, между собственниками жилых и не жилых помещений многоквартирного дома №144 по ул. Политехнической г. Благовещенска Амурской области и управляющей компанией ООО «Амурская Управляющая Компания», представленного в Приложении, мы видим, что данный договор заключён с собственниками в лице их представителя. Но даже в таком случае, собственники менее отстранены от выбора управляющей организации, нежели через заключение договора через ТСЖ.

Всё же при проведении общего собрания, собственниками всё же приходится сталкиваться с определёнными трудностями, связанными с несовершенством законодательства.

В жилищном кодексе предусмотрено две формы проведения общего собрания, это очная и заочная формы проведения общего собрания. В первом случае необходимо реальное присутствие собственников, для решения конкретных вопросов выносимых на голосование. Заочная же форма предусматривает голосование посредством передачи решений по голосованию в письменной форме, по месту или адресу, указанному в сообщении о месте проведения общего собрания.

Для проведения собрания необходимо уведомить каждого собственника

²¹п. 1–4 ч. 3 ст. 162 Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон РФ от 29.12.2004 г. № 188 -ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 14.

заказным письмом с уведомлением о вручении, или вручить лично под роспись. В случае если, данные действия не будут совершены, при оспаривании решения собрания в суде, будет практически невозможно доказать, что собственник был уведомлён, о проведении собрания в законном порядке, что, в конечном счете, может служить основанием для признания решения собрания недействительным.

Возможность проведения очного собрания, является более реальной, если количество собственников по факту не велико. Но в случае если в доме насчитывается 200-300 собственников, собрать количество собственников обладающих 50% голосов от общего числа, чтобы данное собрание имело кворум, в одном месте и в одно время, будет весьма затруднительным. К тому же, одной из трудностей, является то, что порядок письменного оформления волеизъявления собственников, в законодательстве однозначно и чётко не закреплён.

Одной из существенных проблем проведения голосования в заочной форме, является временные рамки, в которые это голосование должно быть проведено. Так в (п.3 ч.5 ст.45) ЖК РФ законодатель указал, при проведении заочной формы, должна указываться дата окончания приёма заявлений. Но логичнее предположить, что помимо даты окончания, необходимо бы было в сообщении о проведении голосования, указывать дату начала приёма заявлений. Поскольку процесс проведения голосования в данной форме, занимает достаточно продолжительный промежуток времени, было бы уместно, законодательно закрепить промежуток времени, в течение которого может проводиться голосование в заочной форме. И в зависимости от реального количества собственников помещений в многоквартирном доме, создать конкретную временную градацию, так например до 100 собственников 10 рабочих дней, от 100 до 200 это могло бы составлять 20 рабочих дней, а от 200 и выше 30 рабочих дней. В противном случае принятые решения собственников по вопросам повестки дня, могут приниматься в течение очень длительного срока, тем самым затягивая процесс проведения собрания.

Процедура проведения общего собрания крайне сложный процесс, но в то

же время процедура обжалования такого решения крайне проста. Достаточно того, чтобы один из собственников обратился в суд с иском, если принятое решение нарушает его права на проведение общего собрания, а именно было проведено без учёта его голоса, то есть проголосовал против, либо и вовсе не принимал участия в данном голосовании, что следует из ч. 6 ст. 46 ЖК РФ.

В качестве примера можно привести решение Благовещенского городского суда Амурской области от 22 декабря 2015 года за № 2-10623/15. Так собственник помещения в многоквартирном доме обратился в суд с иском, о признании недействительным решения общего собрания, на котором способом управления была выбрана управляющая организация. Из материалов дела, суд пришёл к выводу о необходимости удовлетворения иска, исходя из следующего. Суд путём самостоятельного подсчёта голосов (1 голос = 1 кв. м) из числа, принявших участие в собрании собственников помещений многоквартирного дома составляет 5 248,3 кв. м или 49,5% голосов, то есть кворум, предусмотренный ч. 3 ст. 45 ЖК РФ, отсутствовал.

Поскольку при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома в период с 20.06.2015 г. по 30.06.2015 г., отсутствовал предусмотренный ч. 3 ст. 45 ЖК РФ кворум, и доказательств обратного, в силу ст. 56 ГПУ РФ, стороной ответчика не представлено, следовательно, все решения принятые на указанно общем собрании являются нелегитимными. Поскольку решение общего собрания судом признано нелегитимным, иные основания для признания названного решения недействительным, не имеют правового значения при разрешении настоящего спора. В силу ч. 1 ст. 166 ГК РФ, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания её таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Суд решил признать недействительным решение общего собрания собственников многоквартирного жилого дома, выраженное в протоколе общего собрания в форме заочного голосования собственников этого многоквартирного жилого дома от 01 июля 2015 года. Так же был признан, недействительным

договор управления многоквартирного дома с управляющей организацией.

Несомненным плюсом является то, что законодатель наделил жильцов правом самостоятельного выбора способа управления многоквартирным домом, но обратной стороной положительного момента можно назвать, сложную процедуру реализации данного права. На практике проведение общего собрания является достаточно проблематичным процессом, поскольку это задействует весьма серьёзные материальные и временные затраты.

Управляющая организация может быть выбрана не только на общем собрании собственников, но и назначена органом местного самоуправления на основании проведённого открытого конкурса. Жилищным кодексом предусмотрены два случая проведения конкурса:

1. Управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса (ч.2 ст. 163 ЖК РФ) .

2. Орган местного самоуправления, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (ч.4 ст. 161 ЖК РФ).

Из приведенных норм возникают следующие вопросы:

1. Что означает формулировка «в течение года до дня проведения указанного конкурса»?
2. Что подразумевает под собой «не реализация» решения о выборе спо-

соба управления домом?

В ст. 161 ЖК РФ не указывается, с какого момента начинается указанный годичный срок. Можно предположить, что «таким моментом является приемка в эксплуатацию государственной комиссией вновь возведенного многоквартирного дома либо дата окончания осуществления ранее выбранного домовладельцами способа управления многоквартирного дома»²².

Для рассмотрения вопроса о «реализации» решения о выборе способа управления многоквартирным домом, необходимо обратиться к постановлению Правительства РФ от 06.02.2006 N 75. В пп. 2 п. 3 данного постановления сказано, «принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива; не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ».

Так для того, чтобы решение о выборе в качестве управления ТСЖ считалось реализованным, достаточно зарегистрировать в установленном законном порядке. Но это не значит, что ТСЖ приступило к возложенным на него обязательствам по управлению домом.

Проблематичным является и применение ч. 8 ст. 161 ЖК РФ, из которой следует, что заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса допускается, если такой конкурс признан не

²²Дроздов И.А. К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление // Закон. 2011. № 6.

состоявшимся. Вся сложность заключается в том, что в законе однозначно не указано в каких случаях конкурс считается не состоявшимся.

Согласно ч. 5 ст. 447 ГК РФ, конкурс считается не состоявшимся, если в нём принимал участие один участник.

С другой стороны, согласно п. 59 правил «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», в случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов.

Так же, такое положение содержится в п. 73 правил о порядке проведения конкурса, в случае если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе принято решение об отказе в допуске к участию в конкурсе всех претендентов, организатор конкурса в течение 3 месяцев проводит новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса.

Как мы видим, здесь коллизия действующего законодательства. Если руководствоваться ГК РФ, при наличии одного участника конкурс считается не состоявшимся, и подлежит применению ч.8 ст. 161 ЖК РФ, то есть заключение договора управления многоквартирным домом без проведения конкурса.

Но если руководствоваться нормами, правил проведения открытого конкурса, в случае отсутствия заявок необходимо проведение повторного конкурса. Нормы ГК РФ и правил проведения открытого конкурса, соотносятся как общие и специальные. Следовательно, применению подлежат нормы правил.

Однако имеется явное несоответствие между нормами ЖК РФ, на которые можно ссылаться при признании конкурса несостоявшимся, и нормами правил проведения открытого конкурса, в которых не установлены основания

для признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Так кандидат юридических наук Воронцова Е. Б. считает, что для устранения указанных разночтений в действующем законодательстве необходимо изложить ч. 8 ст. 161 ЖК РФ в следующей редакции:

«Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, допускается, если в указанном конкурсе участвовал только один участник»²³. Мы так же разделяем позицию автора.

Несовершенство жилищного законодательства создает проблемы, в процессе его применения для; судов, органов МСУ, ТСЖ, управляющих организаций, а в конечном итоге для собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2 Договор управления многоквартирным домом

Из жилищного кодекса РФ ч.2 ст.162 мы знаем, что договор управления многоквартирным домом это соглашение между двумя сторонами, одной стороной в данном договоре является управляющая организация, другой стороной могут быть (собственники помещений в многоквартирном доме, органы управления товарищества собственников жилья и другие участники, перечисленные в данной части статьи). В течение согласованного срока управляющая организация за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.²⁴

Договор управления многоквартирным жилым домом регулируется жилищным законодательством. Данный договор можно отнести к жилищно-

²³Воронцова Е.Б. Гражданские правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме :дис. соискатель учёной степени канд. юрид. наук : 30.10.2011 / Воронцова Е.Б. ; РГГУ. - Москва, 2011. - с. 181

²⁴ч. 2 ст. 162 Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон РФ от 29.12.2004 г. № 188 - ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 14.

правовым договорам.²⁵

Но так же договор управления многоквартирным домом занимает место, среди гражданско-правовых сделок, и направлен на установление имущественных отношений. Так на данные сделки распространяет своё действие ГК РФ, ст. 445.

В качестве характеристик данного договора, мы можем выделить следующие элементы:

1. Договор является двухсторонним, так как для его заключения необходимы две стороны.

2. Договор является взаимным, так как каждая из сторон имеет права и обязанности.

3. Договор возмездный, об этом нам говорит тот факт, что обе стороны заинтересованы в получение оговариваемых договором результатов.

Договор управления консенсуальный, одна сторона по заданию другой обязуется выполнить работы оказать услуги, предоставлять коммунальные услуги. Существенные условия по договору указаны в ч.3 ст.162 ЖК РФ. Так как существенные условия полностью конкретизированы законодателем, это даёт нам возможность сделать вывод, что сторонам не требуется согласовывать данные условия. Единственное существенное условие, которое должно быть согласованно сторонами, это цена договора.

Договор заключается в письменной форме или электронной форме, согласно ч. 1 ст. 162 ЖК РФ. Так же, в п. 6 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг», говорится о том, что договор с исполнителем заключается в письменной форме или путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (такие действия, являются конклюдентными)²⁶.

²⁵ См.: Батова О.В. Понятие жилищно-правовых договоров и место жилищного права в отечественной системе права //Юрист. – 2006. – № 3. – С. 38.

²⁶Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" // Собрание законодательства РФ. 2011. N 22. Ст. 3168.

Договор управления является срочным, так как данный договор заключается не менее чем на один год и не более чем на пять лет, а с организацией, выбранной на основе открытого конкурса, не более чем на три года, данный вывод мы можем сделать из ч.5 ст.162. В случае истечения срока и умолчания сторон, возможна пролонгация данного договора.

Рассмотрим, кто относится к сторонам договора. Одной из постоянных сторон договора, является управляющая организация. Стороной нанимателем могут выступать, собственники помещений в многоквартирном доме, причём договор заключается с каждым отдельно, но на равных условиях (ч. 1, 4 ст. 162 ЖК РФ). Либо, стороной договора могут выступать товарищество жильцов, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

Договор управления многоквартирным домом заключается между собственниками и управляющей организацией, когда на общем собрании выбрана данная форма управления многоквартирным домом, либо когда управляющая организация назначена органом МСУ по результатам открытого конкурса (ч. 4 ст. 161, ч. 2 ст. 163 ЖК РФ).

Во втором случае, договор управления многоквартирным домом заключается с ТСЖ (ЖК), если такой договор заключался не с собственниками, а собственниками была выбрана форма управления в виде товарищества или кооператива. В данном случае ТСЖ (ЖК) заключает договор с управляющей организацией через свои органы правления (ч.1 ст. 137 ч.6 ст.148 ЖК РФ).

При заключении договора управления многоквартирным домом с собственниками и управляющей организацией, договор заключается с каждым собственником в таком многоквартирном доме и управляющей организацией, в двух экземплярах на условиях указанных в решении общего собрания, и подписывается каждым собственником и директором управляющей организации, так же договор может быть подписан представителем от собственников выбранным на общем собрании и управляющей организацией (ч.1 ст. 162 ЖК).

Во втором случае, договор управления подписывается председателем

правления ТСЖ с обязательным одобрением правлением (п.п. 4, 6 ст. 148, ч. 2 ст. 149 ЖК РФ). От имени ЖК указанные договоры по общему правилу подписываются председателем правления (п. 2 ч. 2 ст. 119 ЖК РФ).

Существенные условия договора содержатся в ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, таких существенных условий в данной статье четыре.

1. Существенным условием является состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома. Состав общего имущества содержится в ст. 36 ЖК РФ.

2. Существенным условием является перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация. Перечень коммунальных услуг можно найти в ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, в данной правовой норме содержится перечень коммунальных услуг, за которые взимается плата. Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме содержится, в правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда от 27.09.2003 N 170²⁷.

3. Существенным условием является порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы. Порядок внесения платы содержится в ст. 155 ЖК РФ. Расчёт размера платы за коммунальные услуги содержится в ст. 157 ЖК РФ. На общем собрании собственники могут установить размер платы за содержание жилого помещения, но если они этого не сделали такой размер устанавливается органом самоуправления (ч. 4 ст. 158 ЖК РФ).

²⁷Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176)// Российская газета. N 214. 2003.

4. Существенным условием является порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления. Ежегодно в течение первого квартала, текущего года управляющая организация предоставляет собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ).

Можно сделать вывод, что основные существенные условия конкретизированы и закреплены законодательно, не требуют согласования сторонами.

В данном параграфе приведены основные элементы характеризующие договор управления, из которых мы можем сделать вывод, что договор управления - двухсторонний, взаимный, возмездный, заключается в письменной или электронной форме, основные существенные условия прописаны в ч.3 ст. 162 ЖК РФ, договор консенсуальный и срочный. Договор управления многоквартирным домом является самостоятельным договором.

2.3 Содержание гражданских правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме

Одним из важных правовых явлений вытекающего из правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном жилом доме являются их взаимные обязанности, то есть содержание договора.

В большей степени правоотношения между сторонами регулируются постановлениями Правительства РФ и иными правовыми актами, а также договорами. ЖК РФ данные отношения регулирует весьма неполно.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ основной обязанностью управляющей организации является осуществление действий, содержащихся в предмете договора. А именно к этому относится, выполнение работ (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом, оказание услуги и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятель-

ность.

Деятельность управляющей организации направленная на выполнение работ и осуществление услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества должна отвечать требованиям, установленным законодательством о защите прав потребителей, что находит своё закрепление в законе от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»²⁸, техническом регулировании содержащимся в постановлении госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 ²⁹, санитарно-эпидемиологическом состоянии населения содержащимся в законе от 30.12.2009 N 384-ФЗ» Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»³⁰ и ряде других требований.

Требования по содержанию общего имущества содержатся в п. 10 постановления о правилах содержания общего имущества³¹ в многоквартирном доме, в котором подробно оговариваются элементы для надлежащего содержания.

Так как, как в ст.162 ЖК РФ, не закреплено, что управляющая организация обязана выполнять работы лично, это значит, что УО вправе привлекать для этого третьих лиц. Тем самым управляющая организация вправе сама определять порядок и способ выполнения работ, связанных с надлежащим содержанием и ремонтом общего имущества, если иное не предусмотрено договором.

Ответственность перед заказчиком за действия третьих лиц будет нести управляющая организация.

В ЖК РФ в ч.2 ст. 162 говорится об обязанности управляющей организации предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном жилом доме. Условия предоставления коммунальных услуг соб-

²⁸ Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 13.07.2015) "О защите прав потребителей"// Собрание законодательства РФ. 1996. N 3. Ст. 140.

²⁹ Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176) // Российская газета. N 214. 2003.

³⁰ Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"// Собрание законодательства РФ. 2010. N 1. Ст. 5.

³¹Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 25.12.2015) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"// Собрание законодательства РФ. 2006. N 34. Ст. 3680.

ственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом определяются в договоре управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией. «При этом управляющая организация не вправе отказаться от включения в заключаемый с ней договор управления многоквартирным домом условий о предоставлении коммунальных услуг того вида, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а равно не вправе отказать в предоставлении таких коммунальных услуг», это содержится в пп.«а» п.9 правил предоставления коммунальных услуг³². Но при этом потребители вправе вносить плату за коммунальные услуги при наличии договора, непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, переход и дата перехода на такой способ расчёта должна быть принята на общем собрании, п. 64 правил предоставления коммунальных услуг³³. Тем самым управляющая организация обезопасивает себя от неплатежей собственников и иных пользователей помещений, а так же снимает с себя претензии за предоставленные коммунальные ресурсы.

Так же к обязанностям управляющей организации относится начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставление платёжных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истёкшим месяцем, так же сбор данных платежей (ч. 2, 4, 7 ЖК РФ). Данные функции управляющая организация может осуществлять, как самостоятельно, так и обратиться в специализированные органы по предоставлению таких услуг.

В силу ч.13 ст. 155 ЖК РФ управляющая организация обязана информировать в письменной форме, нанимателей жилых помещений и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до

³²пп.«а» п.9 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" // Собрание законодательства РФ. 2011. N 22. Ст. 3168.

³³ п. 64 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" // Собрание законодательства РФ. 2011. N 22. Ст. 3168.

даты представления платежных документов.

Ответственные лица работающие в управляющей организации обязаны, принимать хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом, п. 27 правил содержания общего имущества.³⁴ Содержание данной технической документации содержится в п. 24 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данная документация для управляющей организации является необходимым источником информации о состоянии и составе общего имущества в многоквартирном доме.

Обязанность по передаче технической документации в зависимости от контрагента управляющей организации, возлагается на товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо застройщика, в случае указанном в ч. 10 ст. 162 ЖК РФ данная обязанность ложится на управляющую организацию за 30 до истечения срока договора управления многоквартирным домом.

Ещё одной обязанностью предусмотренной п. 2 ст. 53 ГПК РФ, является возможность удостоверить доверенность выдаваемую гражданам.³⁵

Перейдём к рассмотрению обязанностей контрагентов по отношению к управляющей организации, осуществляющей выполнение работ и предоставление услуг связанных с управлением многоквартирного дома, к ним относятся (собственники помещений в многоквартирном доме, жилищный кооператив, товарищества собственников жилья).

Оплата оказанных работ и услуг, согласно ч. 1 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Но на практике возможно установление и иного срока внесения платы, так как это не противоречит норме указанной в данной статье, участники соглашения могут самостоятельно про-

³⁴п.27 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 25.12.2015) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность // Собрание законодательства РФ. 2006. N 34. Ст. 3680.

³⁵Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

писывать срок в договоре.

Расчёт платы за коммунальные услуги производится по тарифам, нормативы потребления устанавливаются ресурсоснабжающей организацией, это устанавливается из показаний коллективных, общих или индивидуальных приборов учёта. Собственники обязаны обеспечить сохранность пломб соответствующих приборов учёта, обеспечивать проведение проверок установленных приборов учёта в сроки, установленные технической документацией на прибор учёта, п. 19 п.п. «к», п. 31 п.п.«п», п. 33 п.п. «б», п. 38 правил предоставления коммунальных услуг³⁶.

Так же к обязанностям собственников (потребителей коммунальных ресурсов) относится информирование исполнителя. В п. 34 правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, перечисляются пункты о которых потребитель обязан информировать исполнителя.

Помимо позитивных обязанностей, потребитель имеет отрицательные обязанности указанные в п. 35 указанных правил.

«Основные обязанности управляющей организации сведены законодателем к фактическим действиям, что не соответствует задаче, поставленной в программных документах реформы ЖКХ, – способствовать разделению функций управляющих и подрядных организаций.

По мнению автора, основная обязанность управляющего должна состоять в организации обслуживания многоквартирного дома, включая обеспечение предоставления коммунальных услуг проживающим в нем гражданам»³⁷.

³⁶п. 19 п.п. «к», п. 31 п.п.«п», п. 33 п.п. «б», п. 38 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" // Собрание законодательства РФ. 2011. N 22. Ст. 3168.

³⁷Л. А. Юрьева. «Договор управления многоквартирным домом» [Текст]: монография / Л. А. Юрьева.: Юстицинформ; Москва; 2011 ISBN 978-5-7205-1122-7 С.117

3 ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА ЕГО НАРУШЕНИЕ

3.1 Общие положения изменения и прекращения договора управления многоквартирным домом

В ч. 8 ст. 162 ЖК РФ сказано, что изменение или расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. К данному договору применяются общие правила Главы 29 ГК РФ. Для изменения или прекращения правоотношений между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме, необходимо изменение или прекращения договора управления многоквартирным домом.

Правоотношения по регулированию управления многоквартирного дома, являются специфическими, и регулируются нормами жилищного и гражданского законодательства, но приоритетными являются нормы жилищного законодательства (ст. 8 ЖК РФ).

Расторжение (изменение) договора по гражданскому законодательству, может происходить по соглашению сторон (ч. 1 ст. 450 ГК РФ), так и по требованию одной стороны договор может быть расторгнут или изменён по решению суда (ч. 2 ст. 450 ГК РФ, ч. 2 ст. 451 ГК РФ). Два данных юридических факта, являются исчерпывающими основаниями, для прекращения (изменения) договора.

Так если управляющая организация, будет включать в перечень оказания услуг, плату за дополнительные услуги, не установленные в договоре управления многоквартирным домом, то это не будет, является изменением договора управления многоквартирным домом. В ст. 310 ГК РФ сказано, что одностороннее изменение условий обязательства не допускается.

Договор управления многоквартирным домом принимается на основании принятого общим собранием решения, соответственно решение об изменении

условий данного договора, должно так же приниматься на общем собрании. Так в данном случае можно применить аналогию закона (ч. 1 ст. 7 ЖК РФ). Но на практике такая процедура будет весьма сложной, тем более, если будет требоваться срочное внесение изменений.

По заявлению одной из сторон договор управления может быть изменён в судебном порядке, либо при существенном нарушении одной из сторон договора (п. 1 ч. 2 ст. 450 ГК РФ), либо при существенном изменении обстоятельств (ч. 1 ст. 451 ГК РФ).

Но на практике нормы ст. 450, 451 ГК РФ, относительно изменения договора управления многоквартирным домом, сложно реализовать обеим сторонам договора. Так для управляющей организации пришлось бы одновременно ко всем собственникам многоквартирного дома с иском обращаться в суд, и наоборот всем собственникам обращаться в суд с иском к управляющей организации. Фактически это не работает.

Так же избрание председателя совета многоквартирного дома, которое является обязанностью вытекающей из норм жилищного законодательства (ч. 1, 7 ст. 161.1 ЖК РФ), не решает данную проблему. Председатель совета многоквартирного дома, может выступать представителем собственников в суде, по полученным им от каждого собственника или большинства доверенностей (п. 5 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ), но, как и участие собственников в судебном процессе, так и получение данных доверенностей является весьма затруднительным. Выход из данной проблемы, автор научной работы «гражданские правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме» Воронцова Е.Б. видит следующий, заключение не отдельного договора управления многоквартирным домом с каждым собственником, а заключение одного договора управления с ТСЖ (ЖК)³⁸.

В таком случае, председатель товарищества или кооператива, может обращаться в суд в защиту прав и законных интересов всех собственников. Нами

³⁸Воронцова Е.Б. Гражданские правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме :дис. соискатель учёной степени канд. юрид. наук : 30.10.2011 / Воронцова Е.Б. ; РГГУ. - Москва, 2011. - с. 181

данная позиция автора не разделяется. Мы считаем, что осуществлять защиту прав и законных интересов собственников в суде, должен председатель совета многоквартирного дома, но для упрощения процесса получения доверенностей от каждого или большинства собственников доверенностей, на общем собрании при выборе совета и председателя, выносить на повестку вопрос о полномочиях председателя в виде представления интересов в суде не по доверенностям, а по решению общего собрания.

Защищать свои права и законные интересы собственники могут, обратившись в государственную жилищную инспекцию. Так к задачам государственной жилищной инспекции Амурской области относятся, обеспечение защиты прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда; обеспечение контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда; осуществление регионального государственного жилищного надзора и лицензионного контроля; лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами.³⁹ При наличии в договоре управления многоквартирным домом условий нарушающих права и законные интересы собственника, он может обратиться в соответствующий орган с требованием провести проверку. Государственная жилищная инспекция обязана провести проверку деятельности управляющей организации по факту обращения гражданина. Судебная практика подтверждает данный вывод.⁴⁰

Так управляющая организация ООО «Аварийно-восстановительная компания» обратилось в Арбитражный суд Амурской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, о признании недействительным предписание Государственной жилищной инспекции Амурской области N 661 от

³⁹Положение государственной жилищной инспекции Амурской области (с изменениями и дополнениями от: 8 августа 2008 г., 9 февраля 2010 г., 13 февраля, 18 декабря 2013 г., 9 сентября, 8 декабря 2014 г., 10 марта, 20 ноября 2015 г.) // Вестник администрации Амурской области. N 11. 2007.

⁴⁰ Постановление шестого арбитражного апелляционного суда от 28 мая 2014 г. N 06АП-2229/2014// Архив Арбитражного суда Амурской области, 2014.

18.11.2013.Решением от 28.02.2014 в удовлетворении заявленных требований отказано. Не согласившись с судебным актом, общество обратилось в Шестой арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит отменить решение суда и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований ввиду неправильного применения норм материального права и несоответствия выводов суда обстоятельствам дела. Из материалов дела следует, что на основании распоряжения и. о. начальника жилищной инспекции от 15.11.2013 N 538, проведена внеплановая проверка исполнения договорных обязательств по содержанию и ремонту общего имущества (по заявлению собственника кв. 21) по адресу: г. Благовещенск, ул. Ленина, 14/2. В результате проведения мероприятия по контролю установлено, что в асфальтовом покрытии, около первого подъезда имеется два отверстия диаметром - 20 см. На момент проверки ямы засыпаны песком. 18.11.2013 по результатам проверки составлен акт проверки N 661.

В связи с выявленными в ходе проверки нарушениями жилищной инспекцией выдано предписание от 18.11.2013 N 661 со сроком исполнения до 31.05.2014.Посчитав, что указанное предписание является незаконным и необоснованным, общество обжаловало его в суд. В рассматриваемом случае инспекция, установив разрушение асфальтового покрытия проезда к жилому дому, в пределах предоставленных полномочий правомерно выдала управляющей организации предписание об организации и обеспечению работы по их устранению. На основании изложенных суду материалов, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что вынесенное жилищной инспекцией предписание N 661 от 18.11.2013 является законным и обоснованным, требования общества удовлетворению не подлежат. Оценив в совокупности, установленные при рассмотрении апелляционной жалобы обстоятельства, проверив изложенные в ней доводы, апелляционная инстанция считает, что судом первой инстанции установлены все фактические обстоятельства дела, имеющие существенное значение для его полного и всестороннего рассмотрения, а также правильно применены нормы материального права, в связи с чем, оснований для

удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

Таким образом, мы видим, что административный порядок защиты нарушенных прав собственников является наиболее приемлемым. Из приведённой судебной практики, мы видим, что собственник обратился с заявлением в государственную жилищную инспекцию, для проверки исполнения договорных обязательств по содержанию и ремонту общего имущества, и той было вынесено соответствующее предписание управляющей организации для устранения выявленных нарушений.

Преимущество данного порядка проверки перед судебной в том, что в государственную жилищную инспекции может обратиться каждый собственник отдельно, что невозможно в судебном порядке.

Что происходит с договором управления в случае смены собственника помещений в многоквартирном доме? Так в гражданском законодательстве перемена лиц в обязательстве (Глава 24 ГК РФ) не является основанием для прекращения обязательства (Глава 26 ГК РФ). В случае продажи квартиры, право собственности прекращается у одного лица, и возникает у другого. Но договор управления многоквартирным домом не изменяется, изменяются его участники, со стороны собственников.

Прекращение договора управления многоквартирным домом имеет различные основания.

Собственниками может быть принято на общем собрании решение о смене способа управления многоквартирным домом(ч. 1 ст. 161, ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ). За тридцать дней до прекращения с управляющей организацией договора, по закону обязана передать техническую документацию и иные документы связанные с управлением многоквартирным домом, новым участникам договора управления (ч. 10 ст. 162 ЖК РФ).

В ЖК РФ не даётся определения, что относится к технической документации и иной документации связанной с управлением многоквартирным домом. Но содержание данной документации, содержится в п.п. 24, 26 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания

общего имущества в многоквартирном доме»⁴¹, так же в пунктах 1.5.1 и 1.5.3 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»⁴² содержится состав технической документации длительного хранения входит и состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия.

Но даже при наличии полного критерия документации, содержащегося в подзаконных актах, возникают проблемы при передачи технической и иной связанной с управлением многоквартирного дома документации.

Рассмотрим пример из судебной практики.

Управляющая организация (истец) обратилась в Арбитражный суд Амурской области с иском к Открытому акционерному обществу (ответчику) об обязанности передать управление жилым домом N 317 по ул. Зейская в г. Благовещенске путем подписания акта передачи управлением жилым домом N 317 по ул. Зейская в г. Благовещенске и передаче технической документации на МКД, расположенного по адресу: г. Благовещенск, ул. Зейская, 317, перечень документов из 10 пунктов.⁴³ Решением суда от 10.05.2012 исковые требования удовлетворены в полном объеме; суд обязал ответчика действия по передаче управления жилым домом и действия по передаче технической документации совершить в течение 10 дней после вступления решения в законную силу.

В апелляционной жалобе ответчик просит решение от 10.05.2012 в части обязанности по передаче технической документации истцу отменить и принять в данной части новый судебный акт, которым обязать ответчика (в лице филиала) передать истцу техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Зейская, д. 317,

⁴¹Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 25.12.2015) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // Собрание законодательства РФ. 2006. N 34. Ст. 3680.

⁴²Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176)// Российская газета. N 214. 2003.

⁴³Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2012 N 06АП-2782/2012 по делу N А04-597/2012 По делу об обязанности передать управление жилым домом путем передачи технической документации и подписания акта передачи.// Архив Арбитражного суда Амурской области, 2012.

перечисленную в решении от 10.05.2012, при ее наличии или в копиях. В обоснование доводов указывает на то, что в соответствии с актом приема-передачи N 170 от 01.10.2010 часть технической документации у ответчика отсутствует.

Суд первой инстанции, установив вышеуказанные обстоятельства (отказ собственниками помещений от услуг ответчика, о расторжении договора и смене управляющей организации), пришел к выводу о законности и обоснованности требований новой управляющей организации о передаче ей прежней управляющей организацией технической документации на спорный многоквартирный жилой дом.

Апелляционная жалоба содержит доводы о возможном отсутствии у ответчика документов, поименованных в резолютивной части решения, в связи с чем последний просит по существу изменить принятый по делу судебный акт, обязав ответчика передать истцу техническую документацию на спорный многоквартирный дом при ее наличии или в копиях.

Доводы апелляционной жалобы отклоняются судом апелляционной инстанции как несостоятельные, поскольку обязанность ответчика в силу закона по передаче истцу технической документации на многоквартирный дом не находится в зависимости от ее фактического наличия у предшествующей управляющей организации. При отсутствии такой документации ответчик должен принять соответствующие меры, направленные на восстановление технической документации, необходимой истцу для управления домом.

Так же ответчик обратился с кассационной жалобой в Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа, которую суд оставил без удовлетворения⁴⁴.

Согласно толкованию норм жилищного и гражданского законодательства, приведенному Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 30.03.2010 N 17074/09⁴⁵, отсутствие документации у

⁴⁴Постановление ФАС Дальневосточного округа от 23.10.2012 N Ф03-4856/2012 по делу N А04-597/2012.// СПС КонсультантПлюс // Опубликовано 08.12.2013 на официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>

⁴⁵Постановление Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 N 17074/09 по делу N А40-73182/08-19-483

ответчика само по себе не освобождает его от необходимости исполнения обязанности, установленной частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В этой связи суды пришли к правильному выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения требований истца о передаче прежней управляющей организацией технической документации на спорный многоквартирный жилой дом.

Довод заявителя жалобы о том, что отсутствие технической документации является основанием для прекращения обязанности ответчика по ее представлению, отклоняется, поскольку сам по себе факт наличия у ответчика договорного обязательства и длительность его действия свидетельствуют об исполнении управляющей компанией прямых своих обязанностей, что в отсутствие спорной документации не представляется возможным. В случае отсутствия либо утраты технической документации, она подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Таким образом, управляющая организация не могла приступить к выполнению своих обязательств без полной передачи ей документации.

Так же в жилищном кодексе не урегулирован вопрос передачи общего имущества от одной управляющей организации к вновь выбранной управляющей организации. Если вновь избранная управляющая организация не получила техническую документацию и иную связанную с управлением многоквартирным домом документацию, она не может приступить к выполнению обязательств. Законодательно это чётко не урегулировано.

Исходя из этого мы считаем, что в часть 10 статьи 162 ЖК РФ, стоит внести дополнения следующего содержания, управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома новой управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Такую же позицию выражает и Воронцова Е.Б. в своей научной работе⁴⁶.

Договор управления многоквартирным домом может быть прекращён в одностороннем порядке. Основания по которым собственники в праве в одностороннем порядке выбрать иную управляющую организацию или изменить способ управления многоквартирным домом, содержатся в ч. 8.1, 8.2 ст. 162 ЖК РФ.

Так из ч. 8.2 ст.162 ЖК РФ, следует, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, в случае не выполнения условий договора управляющей организацией.⁴⁷

Из постановления следует, что вопрос об отказе от услуг управляющей организации в повестку дня на общем собрании не включался и по существу не рассматривался. Из этого можно сделать вывод, для законного прекращения правоотношений с действующей на основе договора управляющей организацией, необходимо включение в повестку дня общего собрания вопроса, о прекращении исполнения ранее заключенного договора с управляющей организацией, в случае если управляющая организация не выполняла условия договора⁴⁸.

Так же, мы считаем, что факт установления неисполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, должен устанавливаться судом. Данный вывод можно сделать из ч. 8 ст. 162, в которой делается отсылка к нормам гражданского законодательства по вопросам связанным с изменением (расторжением) договора управления многоквартирным домом.

Из этого можно сделать вывод, что необходимо внести изменения в ч.8.2 ст. 162 ЖК РФ, и содержание данной части статьи изложить в следующей редакции, «собственники помещений в многоквартирном доме на основании ре-

⁴⁶Воронцова Е.Б. Гражданские правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме :дис. соискатель учёной степени канд. юрид. наук : 30.10.2011 / Воронцова Е.Б. ; РГГУ. - Москва, 2011. - с. 181

⁴⁷Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2010 N 1027/10 по делу N А11-10018/2008

⁴⁸Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2012 N 06АП-2782/2012 по делу N А04-597/2012.// Архив Арбитражного суда Амурской области, 2012.

шения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если суд установил, что управляющая организация не выполняет или выполняет с существенными нарушениями, условия такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.»

В ходе изложенного мы можно сделать следующий вывод, что при смене и передаче управления одной управляющей организацией другой управляющей организации, в законодательстве требуется совершенствование. В том числе, вопрос об обеспечении доступа к общему имуществу многоквартирного дома, вновь избранной управляющей организации, в случае если предыдущая управляющая организация затягивает с передачей технической и иной связанной с управлением документации. И требуется конкретизация с процессом одностороннего отказа от исполнения договора управления многоквартирным домом.

3.2 Гражданско-правовая ответственность сторон за нарушение договора управления многоквартирным домом

В ст. 162 ЖК РФ вопрос об ответственности сторон остаётся без внимания. Предусматривается, что за нарушения договора, предусматривается санкция за нарушение договорного обязательства⁴⁹.

Формами гражданско-правовой ответственности между сторонами договора управления многоквартирного дома являются:

- . Взыскание неустойки;
- . Возмещение вреда;
- . Взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами;
- . Обязанность возратить неосновательное обогащение;
- . Уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае предоставления коммунальных услуг не надлежащего качества.

Правоотношения между собственниками помещений в многоквартирном

⁴⁹Гражданское право: учеб.: В 3 т. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М., 2012. Т.1. – С. 651

доме и управляющей организацией, опосредуются заключением договора. Но ответственность за нарушение условий договора имеет законодательное закрепление, и соглашением сторон не может быть изменена.

Перейдём к рассмотрению, каждой из форм ответственности сторон.

1. Взыскание неустойки.

Понятие неустойки, приводится в ч. 1 ст. 330 ГК РФ. Из определения следует, что неустойка так же (штраф, пеня) это денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства. Неустойка может взыскиваться как с собственников так и с управляющей организации.

Аналогичная норма содержится в п. 159 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»⁵⁰, которая гласит, что потребители обязаны уплатить пени в размере указанном в ч. 14 ст. 155 ЖК РФ, в случае если не своевременно ил не полностью внесли плату за коммунальные услуги.

Обязанность собственника уплатить неустойку за просрочивание оплаты за жилое помещение коммунальные услуги, зафиксировано в законе, а так же из факта потребления им услуг.

В случае если исполнитель предоставляет потребителю услуги не надлежащего качества, потребитель вправе требовать от исполнителя уплаты неустоек (п. 157 Постановление «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

2. Возмещение вреда.

В ст. 1064 ГК РФ говорится о причинении вреда личности или имуществу. Имущественный вред может быть возмещен в пользу собственников и в пользу управляющей организации.

В ст. 15 ГК РФ закреплён вопрос возмещения имущественного вреда. Ли-

⁵⁰Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов // Собрание законодательства РФ. 2011. N 22. Ст. 3168.

цо право которого нарушено может требовать полного возмещения убытков. Под убытками понимаются расходы понесённые для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества, неполучение доходов. В п. 154 Постановление «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» так же раскрывается понятие убытков.

Исполнитель вправе требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине (п.п.«в» п. 32 Постановление «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Обязанность исполнителя возместить потребителю убытки содержится в следующих нормах:

- Потребитель имеет право, требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами (п.п.«е» п. 33 Постановление «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

- Исполнитель несёт ответственность за убытки, причиненные потребителю в результате нарушения исполнителем прав потребителей, в том числе в результате договора (п.п.«в» п. 149 Постановление «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

- Ответственность исполнителя за ненадлежащую информацию (работе, услуге) Если потребителю не предоставлена возможность незамедлительно получить при заключении договора информацию о (работе, услуге), он вправе потребовать от (исполнителя) возмещения убытков (ч. ст. 12 Закона «О защите прав потребителей»⁵¹).

⁵¹Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 13.07.2015) "О защите прав потребителей"// Собрание законодательства РФ. 1996. N 3. Ст. 140.

Обязанность управляющей организации в предоставлении информации имеет законодательное закрепление. В Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями»⁵². В п.п. «п» п. 31 Постановления «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». В ст.10 Закона «О защите прав потребителей».

В п. 151 Постановления «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» говорится, что 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. Указанный вред подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации⁵³.

3. Взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами.

Данные санкции применяются к обеим сторонам договора управления многоквартирного дома.

В случае когда собственниками выбрана форма управления через договор управления с управляющей организацией, то они в значительной мере больше подвержены нарушению их законных прав и интересов. Это происходит, когда управляющая организация осуществляет незаконный сбор и расходование денежных средств собственников.

Обращение с иском в суд каждого собственника в отдельности является весьма затруднительным. Что подтверждает уязвимость собственников перед управляющей организацией. Для отстаивания и защиты своих прав собственни-

⁵²Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.09.2014) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" // Собрание законодательства РФ. 2010. N 40. Ст. 5064.

⁵³Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" // Собрание законодательства РФ. 2011. N 22. Ст. 3168.

кам необходимо действовать сообща.

Единственным обязательством собственника перед управляющей организацией является обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества. Защитой своих законных интересов для управляющей организации, является возможность обратиться в суд за взысканием с собственников задолженности и неустойки в соответствии с ч. 14 ст. 154 ЖК РФ.

Нормы раздела 7 ЖК РФ, относятся к собственникам жилых помещений в многоквартирном доме. Взыскание задолженности за пользование с собственников нежилых помещений регламентируется Главой 60 ГК РФ, в том числе, взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами ст. 395 ГК РФ.

С собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, взыскивается в порядке ч.14 ст. 155 ЖК РФ, так же в соответствии п. 159 Постановления «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» неполное и несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги, обязывает потребителя уплатить исполнителю пени. Из п. 2 Постановления «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» мы знаем, что потребитель это лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

Помимо платы за коммунальные услуги, собственники помещений в многоквартирном доме платят за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Задолженность за работу и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с должников, собственников нежилых помещений в многоквартирном доме взыскивается по ст. 395 ГК РФ.

4. Уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 156 ЖК РФ). Изменение размера платы за ненадлежащее качество или с перерывами возможно в установленном Правительством РФ порядке. Так в п. 98 Постановления «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» При предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги⁵⁴.

В Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы» так же содержатся нормы по изменению размера платы.

Выводом к всему выше сказанному, можно сказать, что управляющая организация несёт ответственность перед собственниками в виде, уплаты неустойки, возмещения убытков, выплата процентов за пользование чужими денежными средствами, уменьшение размера платы.

⁵⁴Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов // Собрание законодательства РФ. 2011. N 22. Ст. 3168.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проделанной выпускной квалификационной работы, мы пришли к следующим выводам.

Правоотношения между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией могут строиться как напрямую, так и через товарищества собственников жилья и специализированные кооперативы. Собственники выбирают ТСЖ, как форму управления в многоквартирном доме, а те уже заключают договор с управляющей организацией.

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» предусматривает возможность заключения договора управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником, путём совершения собственником действий по намерению потреблять или фактическому потреблению коммунальных услуг (конклюдентные действия).

Данная возможность заключения договора путём совершения конклюдентных действий способствовала ускорению договорных отношений между сторонами договора управления многоквартирного дома.

Так же мы считаем, что законодательно стоит закрепить возможность заключения договора управления многоквартирным домом, также путём совершения собственником конклюдентных действий, так как помимо потребления коммунальных услуг, собственник начинает пользоваться услугами по содержанию и ремонту многоквартирного дома предоставляемых управляющей организацией с начала использования помещения.

Таким образом, представляется возможным дополнить ст. 162 ЖК РФ следующим образом, «помимо заключения договора управления с управляющей организацией в письменной или электронной форме, считать договор заключенным, в случае выражения собственником намерения потреблять предоставляемые управляющей организацией услуги и работы по надлежащему

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, или их фактическое совершение», то есть совершение конклюдентных действий.

В ЖК РФ в ст. 161.1 в случае выбора собственниками управляющей организации для управления многоквартирным домом, в их обязанность входит выбор на общем собрании совета многоквартирного дома. Закреплённых законодательно полномочий, председателя совета многоквартирного дома, по-прежнему недостаточно для процесса заключения договора управления с управляющей организацией и представления интересов собственников в суде. Данные процедуры председатель совета вправе совершать лишь по представленным ему доверенностям от собственников. Что является весьма затруднительным и затратным.

Таким образом, мы видим следующий выход из сложившейся ситуации. При выборе совета многоквартирного дома и председателя, наделять на общем собрании председателя полномочиями с правом заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией от имени собственников и представлять их интересы в суде, что значительно всё упростит.

Мы предлагаем внести изменения в ч.8 п. 3, 5, ст. 161.1 следующим образом:

3) на основании решения общего собрания, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в

данном доме, от указанных лиц;

5) на основании решения общего собрания, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Объектом правоотношений по управлению многоквартирным домом, по нашему мнению, являются работы и услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и иные работы и услуги направленные на достижение целей управления многоквартирным домом и оказываемые за плату управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме.

Существуют недоработки в действующем законодательстве, связанные с процедурой перехода управления многоквартирным домом от одной управляющей организации к другой. Не конкретизирован процесс передачи общего имущества в случае задержки или неполной выдачи технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

Мы считаем необходимым ч. 10 ст. 162 ЖК РФ дополнить следующим образом: «управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома новой управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу».

Факты ненадлежащего выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, прописанных в условиях договора, должны устанавливаться судом. Данный вывод соответствует ч. 8 ст. 162 ЖК РФ, в которой даётся отсылка к нормам гражданского законодательства. Предлагаем изложить ч. 8 ст. 162 ЖК РФ, в следующей редакции: «собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если суд установил, что управляющая организация не выполняет

или выполняет с существенными нарушениями, условия такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом».

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) Принят Государственной Думой Федерального Собрания РФ 21.10.1994 г. // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

3 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) Принят Государственной Думой Федерального Собрания РФ 22.12.1995 г. // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

4 Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) Принят Государственной Думой Федерального Собрания РФ 23.10.2002 г. // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 46. - Ст. 4532.

5 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) Принят Государственной Думой Федерального Собрания РФ 22.12.2004 г. // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

6 Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (с изм., внесенными Федеральными законами от 27.10.2015 № 292-ФЗ, от 30.12.2015 № 431-ФЗ) Принят Государственной Думой Федерального Собрания РФ 22.04.2011 г. // Собрание законодательства РФ. - 2011. - № 33. - Ст. 3430.

7 Федеральный закон от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (ред. от 30.03.2016) Принят Государственной Думой Федерального Собрания РФ

21.02.2003 г. // Собрание законодательства РФ. - 2003. - № 13. - Ст. 1177.

8 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 25.12.2015) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 34. - Ст. 3680.

9 Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 (ред. от 25.12.2015) "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" // Собрание законодательства РФ. - 2014. - № 44. - Ст. 6074.

10 Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 N 5176 // Российская газета. - 2003. - № 214.

11 Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (ред. от 17.12.2014) "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 23. - Ст. 2501.

12 Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 25.12.2015) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" // Собрание законодательства РФ. - 2011. - № 22. - Ст. 3168.

13 Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" // Официальный интернет-портал правовой информации. [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>. - 12.04.2013.

14 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 25.03.2015) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварий-

ным и подлежащим сносу или реконструкции" // Собрание законодательства РФ. - 2006. - №6. - Ст. 702.

15 Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 13.07.2015) "О защите прав потребителей" // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 3. - Ст. 140.

II Специальная литература

16 Андропова Т.А. К вопросу о взимании коммунальных платежей до регистрации права собственности на недвижимое имущество / Андропова Т.А. Тарасенко О.А. // Законы России: опыт, анализ, практика. 2010. № 8.

17 Афолина А.В. Управляющая компания в жилищной сфере: правовые, экономические и финансовые аспекты / Афолина А.В. // Жилищное право. 2006. №11.

18 Баранова Д.Н. Правовые гарантии осуществления гражданских прав и обязанностей субъектами жилищных правоотношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг / Баранова Д.Н. // Адвокат. 2012. № 5.

19 Батова О.В. Понятие жилищно-правовых договоров и место жилищного права в отечественной системе права / Батова О.В. // Юрист. – 2006. – № 3. – С. 38.

20 Белов В.А. Гражданско-правовые формы отношений в сфере управления многоквартирными домами / Белов В.А. Бушаенкова С.А. // Законодательство. № 12, декабрь 2011 г.

21 Власова О.И. Правовое регулирование отношений собственности на общее имущество многоквартирного дома: автореф. дисс. ...к.ю.н. М., 2008.

22 Воронцова Е.Б. Гражданские правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме : дис. ...соискатель учёной степени к.ю.н : 30.10.2011 / Воронцова Е.Б. . - РГГУ. – Москва. - 2011. - с. 181.

23 Голубев А.В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор / Голубев А.В. // Законодательство и экономика. 2013. № 7.

24 Генцлер И.В. Профессиональное управление многоквартирными до-

мами: Информационно-методическое пособие./ Генцлер И.В.– Тверь: Научная книга, 2009. – 114 с.

25 Гордеев Д.П. Договор управления многоквартирным домом: квалификация, понятие и содержание / Гордеев Д.П. // Законы России: опыт, анализ, практика. № 2, 3, февраль, март, 2012 г.

26 Гордеев Д.П. О включении отопительных приборов в состав общего имущества в многоквартирном доме / Гордеев Д.П. // Жилищное право. 2010. № 3.

27 Гражданское право: учеб.: В 3 т. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. –М., 2012. Т.1. – С. 651.

28 Дроздов И.А. К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление / Дроздов И.А. // Закон. 2011. № 6.

29 Жульева О.Е. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации :автореф. дисс. ... к.ю.н. Волгоград, 2012.

30 Зарецкий А.Г. Нарушение управляющими компаниями жилищных прав / Зарецкий А.Г. // Законность. 2011. № 2.

31 Ибатуллина Р.З. Гражданско-правовой режим управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах: Автореф. дисс. ... к.ю.н. Казань, 2010.

32 Казакова О.Е. Договор как основание возникновения обязательств по коммунальному обслуживанию граждан / Казакова О.Е. // Юридический мир. 2014. № 5.

33 Каменева Е.А. Управляющая компания в жилищной сфере: правовые, экономические и финансовые аспекты / Каменева Е.А. Шейкин С.В.// Вестник Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа. № 6, ноябрь-декабрь 2010 г..

34 Козлова Е.Б. Договор управления многоквартирным домом и бремя собственника по содержанию имущества / Козлова Е.Б. // Законы России: опыт, анализ, практика. № 3, сентябрь 2012 г..

35 Корнилова Н.В. О способах управления многоквартирным домом / Корнилова Н.В. // Закон. 2013. № 6.

36 Корнилова Н.В. О способах управления многоквартирным домом / Корнилова Н.В. // Закон. 2007. № 6.

37 Кудина С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме: автореф. дисс. ... к.ю.н. Волгоград, 2010.

38 Логинов Д.А. Вопросы правового регулирования договорных отношений в сфере ресурсоснабжения и оказания коммунальных услуг / Логинов Д.А. // Право и экономика. 2011. №1 1.

39 Макаров О.В. Жилищный кодекс РФ и правовой режим строительства, реконструкции и капитального ремонта жилых помещений и общего имущества многоквартирных домов / Макаров О.В. // Семейное и жилищное право. 2010. №3.

40 Макеев П.В. Передача технической документации на многоквартирный дом / Макеев П.В. // Жилищное право. 2010. № 7.

41 Михайлов В.К. Проблематика управления многоквартирными домами / Михайлов В.К. // Жилищное право. 2013. № 3.

42 Рыжов А.Б. Как управляющей многоквартирным домом организации предоставлять коммунальные услуги / Рыжов А.Б. // Жилищное право. 2014. № 8.

43 Трищенко А.А. Проблемы осуществления капитального ремонта многоквартирных жилых домов и попытки их решения / Трищенко А.А. // Современное право. 2011. № 1.

44 Цыренжапов, Ч.Д. Основы управления многоквартирными жилыми домами [Текст] : учебное пособие / Ч.Д. Цыренжапов, Д.С. Шенбергер, Д.В. Елисеев. – Томск : Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2013. – 84 с. ISBN 978-5-93057-563-7.

45 Шахов С.Ю. Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением / Шахов С.Ю. // Законы России: опыт, анализ, практика. № 10, октябрь 2012 г.

46 Юрьева Л. А.. «Договор управления многоквартирным домом» [Текст]: монография / Л. А. Юрьева. :Юстицинформ ; Москва; 2011 ISBN 978-5-7205-1122-7 С.117.

III Судебная практика

47 Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2012 N 06АП-2782/2012 по делу N А04-597/2012 По делу об обязанности передать управление жилым домом путем передачи технической документации и подписания акта передачи // Архив Арбитражного суда Амурской области, 2014.

48 Официальный сайт федеральные арбитражные суды Российской Федерации. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2010 № 1027/10 по делу № А11-10018/2008. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_pres/ - 20.05.2016.

49 Официальный сайт арбитражный суд дальневосточного округа. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 23.10.2012 № Ф03-4856/2012 по делу № А04-597/2012. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://fasdvo.arbitr.ru/> - 15.05.2016.

50 Официальный сайт федеральные арбитражные суды Российской Федерации. Постановление Президиума ВАС РФ от 30.03.2010 № 17074/09 по делу № А40-73182/08-19-483. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.arbitr.ru/as/pract/post_pres/ - 17.05.2016..

51 Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2012 № 06АП-2782/2012 по делу № А04-597/2012 // Архив Арбитражного суда Амурской области, 2014.

52 Постановление шестого арбитражного апелляционного суда от 28 мая 2014 г. № 06АП-2229/2014 // Архив Арбитражного суда Амурской области, 2014.