

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

Факультет юридический
Кафедра гражданского права.
Направление подготовки 40.03.01-Юриспруденция

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
И.о.зав. кафедрой
_____ Т.А. Зайцева
« 17 » июня 2019г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Проблемы правового регулирования и правоприменительной
практики содержания общедомового имущества

Исполнитель
студент группы 521 об-1 17.06.19 _____ Н. С. Никулин
(подпись, дата)

Руководитель
канд. юр. наук, доцент 17.06.19 _____ Т. А. Зайцева
(подпись, дата)

Нормоконтроль
17.06.19 _____ О. В. Громова
(подпись, дата)

Благовещенск 2019

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

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
И.о.зав. кафедрой
 Т.А. Зайцева
« 21 » февраля 2019 г.

ЗАДАНИЕ

К выпускной квалификационной работе студента Никулина Никиты Сергеевича.

1. Тема выпускной квалификационной работы: Проблемы правового регулирования и правоприменительной практики содержания общедомового имущества.

(утверждена приказом от 11.04.2019 г. №796-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): 01 июня 2019 года.

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994г. № 51-ФЗ. Часть 1, Гражданский кодекс РФ от 26.01.1996г. № 14-ФЗ. Часть 2, Земельный кодекс Российской Федерации от 25.12.2001г. № 136-ФЗ, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 29.09.1999 № 48 «О некоторых вопросах судебной практики, возникающих при рассмотрении споров, связанных с договорами на оказание правовых услуг».

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): общедомовое имущество как объект гражданско-правового регулирования, правовая природа договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, проблемы урегулирования судебных споров, возникающих в сфере содержания общедомового имущества и его оплаты

5. Перечень материалов приложения: нет.

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

7. Дата выдачи задания: 21 февраля 2019 года.

Руководитель выпускной квалификационной работы: Зайцева Т.В., канд. юр. наук, доцент.

Задание принял к исполнению: 21 февраля 2019 года:



(подпись студента)

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 52 с., 52 источника

ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО, СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ВЗНОСЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА, СУДЕБНЫЕ СПОРЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В СФЕРЕ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА, ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Актуальность проблемы бакалаврского исследования объясняется тем, что существование права общей собственности - это вынужденная необходимость, которая, на современном этапе развития гражданского права, с одной стороны наиболее полно защищает интересы собственников помещений в данном доме (права участника общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме ограничены законом в интересах других собственников для обеспечения беспрепятственного и безопасного использования принадлежащих им помещений), с другой – дает возможность государству осуществлять свои функции в области жилищных отношений.

Цель исследования: провести анализ особенностей правового регулирования управления общим имуществом и изучить специфику судебных споров, возникающих в сфере содержания общего имущества и его оплаты.

Для достижения цели работы было рассмотрено общее имущество как объект гражданско-правового регулирования, изучена правовая природа договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, проанализированы проблемы урегулирования судебных споров, возникающих в сфере содержания общего имущества и его оплаты.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Общедомовое имущество как объект гражданско-правового регулирования	9
1.1 Понятие общедомового имущества и особенности его содержания	9
1.2 Обязательные платежи и взносы за содержание общедомового имущества	16
2 Правовая природа договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	20
2.1 Способы управления многоквартирным домом	20
2.2 Особенности договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	24
3 Проблемы урегулирования судебных споров, возникающих в сфере содержания общедомового имущества и его оплаты	32
3.1 Анализ судебной практики	32
3.2 Рекомендации по возможному совершенствованию законодательству и решению проблем в сфере содержания общедомового имущества и его оплаты	42
Заключение	46
Библиографический список	49

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;

ГрК РФ – Градостроительного кодекса Российской Федерации

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство;

МКД – многоквартирный дом;

ТСЖ – товарищество собственников жилья;

УК – управляющая компания.

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день проблемы жилищно-коммунального хозяйства в России - один из важнейших вопросов, ведь именно эта сфера является показателем развитости как отдельного региона, так и страны в целом.

Кроме того, сфера ЖКХ и ее устойчивое функционирование являются еще гарантом социальной безопасности населения. Поэтому предоставление качественных услуг сферой ЖКХ очень важно. Жилищно-коммунальное хозяйство является вполне естественной монополией, которая при правильном регулировании со стороны государства способна функционировать на самом высоком уровне.

Общее имущество в многоквартирном жилом доме представляет собой комплекс движимого и недвижимого имущества, необходимый для обеспечения нормальной (безопасной) эксплуатации двух и более помещений, принадлежащих двум и более собственникам. В связи с законодательным недопущением отчуждения доли в праве собственности на общее имущество, правовая связь данного имущества с каждым сосособственником не может быть разорвана. Учитывая неразрывность связи и невозможность каждого сосособственника распоряжаться указанным имуществом, можно констатировать существование самостоятельной разновидности права общей долевой собственности, с отсутствием правомочия распоряжения.

Анализ реализации права общей собственности позволяет сделать вывод о том, что существование указанного права - это вынужденная необходимость, которая, на современном этапе развития гражданского права, с одной стороны наиболее полно защищает интересы собственников помещений в данном доме (права участника общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме ограничены законом в интересах других сосособственников для обеспечения беспрепятственного и безопасного использования принадлежащих им помещений), с другой – дает возможность государству осуществлять свои функции в области жилищных отношений.

Теоретическую основу бакалаврского исследования составляют фундаментальные труды советских и российских научных и практических специалистов по теории права, гражданскому и жилищному праву, в частности: Т.Е. Абовой, В.К. Андреева, В.А. Белова, С.А. Боголюбова, В.В. Витрянского, В.М. Жуйкова, А.Ю. Кабалкина, А.Г. Калпина, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, В.П. Мозолина, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого и др.

В последние годы правовые проблемы, возникающие при реализации отношений собственности в жилищной сфере стали объектом и предметом научных исследований многих авторов. Так, в диссертационных исследованиях О.Е. Жульевой, В.С. Ермакова, В.В. Мельник, А.В. Попова и других анализируются вопросы правового регулирования отношений в сфере управления многоквартирным домом, в том числе посредством создания некоммерческой организации - товарищества собственников жилья.

Ряд научных работ таких авторов, как: И.В. Качаловой, С.Г. Певницкого, В.С. Пономарева, О.В. Сахно, У.Б. Филатовой, Ю.А. Халимовского и других, посвящены исследованию правового режима имущества многоквартирного жилого дома.

Цель исследования: провести анализ особенностей правового регулирования управления общедомовым имуществом и изучить специфику судебных споров, возникающих в сфере содержания общедомового имущества и его оплаты.

Объект исследования – общедомовое имущество.

Предмет исследования – правовые споры в сфере содержания общедомового имущества и его оплаты.

Задачи исследования:

– рассмотреть общедомовое имущество как объект гражданско-правового регулирования;

– изучить правовую природу договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

– проанализировать проблемы урегулирования судебных споров, возникающих в сфере содержания общедомового имущества и его оплаты.

Практическая ценность проявляется в прикладном характере предложенных рекомендаций, внедрение которых позволит привести в соответствии с доктриной гражданского и жилищного права регулирование отношений общей собственности, возникающих в многоквартирном доме. Предложенные рекомендации могут быть использованы также в законотворческой деятельности при разработке проектов федеральных законов, направленных на регулирование отношений в сфере оборота недвижимости, а также содержания и эксплуатации жилищного фонда в виде многоквартирных домов.

Содержащийся в работе теоретический материал, аналитические разработки представляют интерес для дальнейших научных исследований проблем правового регулирования отношений общей собственности, а также вопросов, возникающих при управлении многоквартирными домами, в том числе, связанных с использованием земельных участков, находящихся в долевой собственности, а также распределения обязанностей по содержанию и несению бремени собственности.

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы для подготовки учебных материалов и преподавании специальных курсов.

1 ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

1.1 Понятие общедомового имущества и особенности его содержания

Законодательством явным образом не закреплено понятие «многоквартирный дом». Оно встречается в некоторых, в т.ч. федеральных, законах, но официальной расшифровки этого понятия в Жилищном кодексе нет.

Исходя из текста Федерального закона № 214-ФЗ, понятие «многоквартирный дом» очень часто употребляется законодателем, но в ст. 2 указанного закона, которая раскрывает основные понятия, данное понятие не раскрывается¹.

В федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» используется понятие «многоквартирный жилой дом». Однако законодателем также не установлено понятие «многоквартирного жилого дома».

При этом на подзаконном уровне в п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. № 47 (далее - Положение № 47 от 28.01.2006 г.), 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.

Постановлением Правительства Московской области от 16.01.2012 г. № 24/54 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» установлены виды допустимых застроек жилых домов, к которым относятся: многоквартирные жилые дома, блокированные жилые дома и

¹ Рыбин С.В. Объекты долевого строительства в многоквартирном доме // Налоги. 2008. № 42. С. 55

индивидуальные жилые дома².

Согласно ч. 2 ст. 16 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что законодательство различает понятия многоквартирного жилого дома, многоквартирного дома и жилого дома.

Согласно положениям п. 1 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), объектами индивидуального жилищного строительства признаются отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи³.

В соответствии с ч. 3 ст. 16 ЖК РФ, квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В ст. 289 ГК РФ определено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля права собственности на общее имущество дома.

Наиболее развернутый перечень объектов, входящих в состав общего имущества, представлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

Вместо нормативного расширения перечня объектов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, на наш взгляд, более целесообразно

² Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2013 по делу № А41-23513/13.

³ Кузьмина О.А. Проблемы определения понятия многоквартирного дома в рамках действующего законодательства Российской Федерации // Общество: политика, экономика, право. 2014. № 2. С. 53.

выработать единый принцип выделения общего имущества в многоквартирном доме. Ведь при отсутствии критериев для разграничения общего имущества от иного невозможно определить круг вещей, в отношении которых должен действовать режим долевой собственности.

Проанализировав состав (элементы) общего имущества, содержащийся в нормативных актах, можно выделить следующие характеризующие его признаки.

Во-первых, общее имущество представляет собой недвижимое имущество, несмотря на то, что в состав общего имущества могут входить и движимые вещи, например, лифт. Однако перед нами случай, когда на часть распространяется правовой режим целого, т. е. если лифт является структурным элементом многоквартирного дома, то он приобретает его черты.

Во-вторых, как правило, общее имущество не является частями квартир. Хотя факт нахождения элементов внутридомовых инженерных систем внутри жилого помещения не означает, что они используются для обслуживания исключительно данного помещения и не относятся к общему имуществу в многоквартирном доме. Это подтверждается судебной практикой.

В-третьих, целевое назначение общего имущества - удовлетворение потребностей всех пользователей, имеющих равное право доступа к нему.

В-четвертых, общее имущество принадлежит всем собственникам помещений многоквартирного дома на праве общей долевой собственности.

В-пятых, земельный участок как элемент общего имущества многоквартирного дома имеет специфические черты.

Так, земельный участок индивидуализируется как объект гражданских прав в особом порядке по сравнению с иными элементами общего имущества (межевание, кадастровый учет), и в отношении земельного участка используются положения, регулирующие обременение и изъятие земельного участка под многоквартирным домом, отличающиеся от общих норм, применимых ко всем элементам общего имущества.

П. 1 ст. 36 ЖК РФ устанавливает, что собственникам помещений в

многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. К таким помещениям отнесены межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты; коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество)⁴.

Собственники нежилых помещений наряду с собственниками квартир владеют на праве общей долевой собственности общим имуществом многоквартирного дома. Так, в соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ, правом общей долевой собственности на общее имущество обладают только собственники квартир, в то же время ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, являющаяся специальной нормой, наделяет таким правом собственников помещений⁵.

В этой связи объем прав собственников помещений в данном доме в отношении земельного участка и расположенных на нем объектов определяется, исходя из совокупности положений гл. 6 ЖК РФ. При этом на собственников помещений в многоквартирном доме накладываются и определенные ограничения, а именно ограничение права на выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в

⁴ Николушкин С.В. Жилищное право. М., 2018. С. 142.

⁵ Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации. М., 2015. С. 175.

многоквартирном доме⁶.

Согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Следует отметить, что общее имущество в многоквартирном доме является единым, неделимым объектом и находится в общей долевой собственности. Оно не подлежит отчуждению, не участвует в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта. Также не подлежат отчуждению отдельные части (объекты) общего имущества, они не могут быть выделены в натуре в качестве самостоятельного объекта права собственности. В отношении части общего имущества невозможно произвести государственную регистрацию права собственности.

⁶ Студилко А.А. К вопросу о необходимости защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах // Российская юстиция. 2012. № 6.

Таким образом, общее имущество не является самостоятельным объектом права собственности или иного вещного права.

В соответствии с ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме и только путем его реконструкции (например, присоединение части чердачного помещения к жилому помещению путем реконструкции этого помещения и части общего имущества).

Статьей 40 ЖК РФ предусмотрены правила изменения границ помещений в многоквартирном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном гл. 4 ЖК РФ. Границы между смежными помещениями могут быть изменены, или эти помещения могут быть разделены на два и более помещений без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В случаях если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме.

По решению общего собрания членов ТСЖ объекты общего имущества в многоквартирном доме (например, чердачные и подвальные помещения,

мансардный этаж) могут быть сданы в аренду (подп. 12 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). В них могут находиться инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

Сдача в аренду (передача в пользование) этих помещений возможна на основании решения квалифицированного большинства (не менее двух третей) от общего числа голосов собственников или членов ТСЖ (ч. 1 ст. 46, ч. 4 ст. 146 ЖК РФ). Собрание собственников или членов ТСЖ проводится в порядке, предусмотренном ст. 45, ст. 146 ЖК РФ с учетом того, что кворум на таком собрании должен составлять 50% голосов плюс один от общего числа голосов – в отношении общего собрания собственников и не менее 2/3 членов ТСЖ (их представителей) – в отношении общего собрания ТСЖ.

Собственникам, которые не участвовали в голосовании по каким-либо причинам, следует помнить о том, что решение, принятое на общем собрании собственников помещений, является также для них обязательным.

На основании изложенного можно выделить следующие особенности правового режима общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах:

- выдел в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество не допускается;
- сделку по отчуждению доли в праве общей собственности на общее имущество (чердака, подвала и т. д.) отдельно от права собственности на помещение совершить нельзя, поскольку такое имущество не является самостоятельным объектом права (ч. 4 ст. 37 ЖК РФ);
- уменьшение размера общего имущества возможно только путем проведения его реконструкции и с согласия всех собственников многоквартирного дома;
- передача в пользование (сдача в аренду) какой-либо части общего имущества в многоквартирном доме должна производиться с согласия не менее 2/3 собственников или членов ТСЖ;

- на реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений, влекущих присоединение к ним части общего имущества в многоквартирном доме, должно быть получено согласие всех собственников помещений в этом доме;

- изменение границ смежных помещений, их раздел допускаются без согласия других собственников, если такие изменения, раздел не влекут изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

Итак, общее имущество многоквартирного дома представляет собой объект недвижимости, который существует в виде имущественного комплекса, складывающегося из различных компонентов, объединенных общим назначением (предназначено для обслуживания нескольких или всех помещений в доме). Выявлены следующие его признаки: общее имущество представляет собой недвижимое имущество; как правило, общее имущество не является частями квартир; целевое назначение общего имущества - удовлетворение потребностей всех пользователей, имеющих равное право доступа к нему; общее имущество принадлежит всем собственникам помещений многоквартирного дома на праве общей долевой собственности; земельному участку как элементу общего имущества многоквартирного дома присущи специфические черты.

1.2 Обязательные платежи и взносы за содержание общедомового имущества

Содержание общего имущества в многоквартирном доме требует немало финансовых затрат. Все работы и услуги оплачиваются из средств собственников помещений в МКД, так как именно собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности (ст. 39 ЖК РФ). Сюда входит плата за содержание жилого помещения и обязательные платежи и взносы тех собственников, которые являются членами ТСЖ, ЖК, ЖСК

Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, достаточном для содержания общего имущества:

- содержание внутридомовых инженерных систем;
- оплата ресурсов (холодной воды, горячей воды, электрической энергии), потребляемых при выполнении минимального перечня работ;
- отведение сточных вод в целях содержания общего имущества;
- расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений;
- расходы на снятие показаний с приборов учёта;
- расходы на содержание информационных систем.

Размер платы за содержание жилого помещения определяется решением общего собрания собственников помещений и отражается в платёжном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

Эта сумма должна быть соразмерна утверждённому перечню работ и услуг.

Если собственники помещений в МКД выбрали в качестве способа управления домом непосредственное управление, но не определились с размером платы за содержание жилого помещения, то размер платы установят органы местного самоуправления. В этом случае они тоже обязаны ориентироваться на перечень работ и услуг, который утвердило общее собрание.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества должен быть уменьшен согласно требованиям «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 МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

УО должна принять и зарегистрировать заявку об изменении размера платы от собственника в журнале регистрации обращений собственников

помещений в МКД.

Заявка принимается в течение 6 месяцев после нарушения качества работ и услуг содержанию и ремонту ОИ в МКД. В течение 2 рабочих дней с даты получения заявления об изменении размера платы необходимо направить собственнику извещение о дате получения заявления, его регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с объяснением причин. Возможно проставить отметки о дате приёма и регистрационном номере на экземпляре заявления собственника, если он обратился с заявлением лично.

Затем следует выполнить расчёт уменьшения размера платы пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ.

Факты выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражаются в соответствующих актах. На основании этих актов в платёжном документе отражается уменьшение размера платы.

Итак, содержание общего имущества оплачивается из средств собственников помещений, а расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, достаточном для содержания общего имущества, в том числе для оплаты ресурсов, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества и т.д. Размер платы за содержание жилого помещения определяется решением общего собрания собственников помещений и отражается в платёжном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов. Если собственники помещений не определились с размером платы за содержание жилого помещения, то размер платы установят органы местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества должен быть уменьшен, причем фак-

ты выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражаются в соответствующих актах.

2 ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

2.1 Способы управления многоквартирным домом

Каждый многоквартирный дом должен управляться определенным в Жилищном кодексе РФ способом. Жильцы вправе заниматься организационно-распорядительными, финансовыми мероприятиями самостоятельно либо воспользоваться помощью квалифицированных посредников.

Управлением многоквартирным домом могут заниматься коммерческие и некоммерческие организации. Если между жильцами существует доверие, и они действуют слаженно, своевременно организуют собрание, то для управления многоэтажным домом целесообразно выбирать некоммерческую организацию (ТСЖ, кооператив). В других случаях целесообразно заключить договор с коммерческим посредником (УК).

Жилищное законодательство предусматривает возможность организовать управление МКД следующими способами:

- непосредственное управление собственниками;
- ТСЖ и жилищный кооператив;
- управляющая организация.

Принудительный выбор способа управления многоквартирным домом не допускается, за исключением случаев, когда жильцы не выбирают способ управления самостоятельно. Согласно последним поправкам в ЖК РФ предусмотрен переходный период для МКД, срок которого может составлять 1-3 года. За это время жильцы должны скооперироваться и выбрать способ управления, что, прежде всего, будет в их интересах.

Способ управления многоквартирным домом представляет собой вариант решения организационных, технических, распорядительных, финансовых вопросов, касающихся порядка надлежащей и безопасной эксплуатации многоквартирного дома.

Организация управления необходима для снабжения дома необходимыми

жилищно-коммунальными услугами, выполнения текущего и капитального, содержания общего домового имущества. Управляющие компании, ТСЖ или непосредственно собственники жилья заключают договоры подряда, решают текущие и будущие хозяйственные вопросы, связанные с управлением МКД.

При наличии возможности организовать ТСЖ (ТНТ) жильцы создают некоммерческую организацию, которая непосредственно решает вопросы управления МКД. Возглавляет ТСЖ председатель и правление.

На каждый дом можно организовать только одно ТСЖ, если только дома не расположены в пределах одного земельного участка.

Управляющая организация (компания) представляет собой коммерческую организацию, которая может взять на себя полную ответственность за управление МКД, в том числе поставку качественных коммунальных услуг. В таком статусе выступает лицензируемая организация, которая заключает договор с жильцами каждого МКД. Выбор компании осуществляется в конкурсном порядке.

Непосредственное управление предполагает, что граждане сами выбирают способ управления и решают вопросы текущего (капитального) ремонта.

Решения, не требующие отлагательства, принимаются советом МКД. Его организация обязательна, когда в доме более 4-х квартир.

В задачу совета входит:

- созыв общего собрания дома;
- контроль работы – подрядных организаций, специалистов узкого профиля: сантехников, электриков и т.д.;
- подготовка отчета о выполненной работе;
- ведение финансовой документации, открытие счета по доверенностям от жильцов.

Председатель совета и его члены наделяются полномочиями собственниками жилья на общем собрании.

Непосредственное управление возможно, когда в доме не больше 30

квартир. Тогда принимать важные решения и подписывать документы вправе сами собственники жилья.

Товарищество собственников жилья представляют собой некоммерческую организацию. Все важные решения в МКД принимает общее собрание жильцов, во главе с председателем, который также избирается общим голосованием.

Бюджет ТСЖ формируется за счет взносов членов, а также субсидий от государства и муниципального образования. Порядок избрания руководящих органов ТСЖ осуществляется на основании устава организации. Некоммерческая организация организует ремонтные работы, заключает договоры, привлекает к работе подрядчиков.

ТСЖ вправе организовать сбор средств на текущий и капитальный ремонт дома. Его решения обязательные для жильцов дома, если только не оспорены в судебном порядке.

Управляющая компания представляет собой коммерческую организацию, которая создается для того, чтобы:

- заниматься управлением МКД;
- обеспечивать его текущие и будущие нужды в плане организации поставки качественных коммунальных услуг, ремонта и содержания общего домового имущества;
- обслуживать придомовую территорию.

Жильцы МКД подписывают с организацией договор, проект которого утверждается на общем собрании.

Договор управления МКД ограничен конкретным сроком. Для жильцов он составляет 1-5 лет. Для застройщика – не меньше 5 месяцев.

Потребительский кооператив может быть организован в ЖСК и также управляется председателем. Он представляет собой форму непосредственного управления МКД. Его решения предусматривают для жильцов определенные ограничения.

Правление кооператива устанавливает сумму определенных взносов,

которые оплачиваются жильцами на регулярной основе. В кооперативе может быть установлена система голосования по принципу: «одна квартира – один голос», либо количество голосов пропорционально площади каждой квартиры.

Порядок выбора способа управления многоквартирным домом регулируется ЖК РФ. Стандарт управления МКД установлен Постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

В 2019 году минимальный перечень работ и услуг, необходимый для содержания общего домового имущества, установлен Постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

Решение о форме управления МКД принимают собственники жилья на общем собрании. Голосование может проводиться в очной и заочной форме. При очном голосовании потребуются совместное присутствие жильцов и их непосредственное голосование.

Заочное голосование проводится только при невозможности организовать аналогичное мероприятие в очной форме. Кворум подсчитывается в зависимости от общего количества голосов, которые есть у всех собственников жилья в МКД.

Если жильцы не приняли решение, то это за них сделает местная администрация, которая выберет управляющую организацию в конкурсном порядке. В таком случае предписание администрации о заключении договоров с конкретной управляющей организацией обязательны.

При ненадлежащем управлении МКД жильцы вправе расторгнуть договор с управляющей компанией в судебном порядке. В конфликтной ситуации целесообразно воспользоваться поддержкой квалифицированного юриста.

Итак, в законодательство предусматривает возможность организовать управление МКД такими способами как непосредственное управление собственниками, ТСЖ (ТНТ) и жилищный кооператив; управляющая организация. Способ управления многоквартирным домом представляет собой вариант решения организационных, технических и иных вопросов, касающихся

порядка надлежащей и безопасной эксплуатации многоквартирного дома. При наличии возможности организовать ТСЖ (ТНТ) жильцы создают некоммерческую организацию, которая непосредственно решает вопросы управления МКД. Потребительский кооператив представляет собой форму непосредственного управления многоквартирным домом, когда устанавливается сумма определенных взносов, которые оплачиваются жильцами на регулярной основе.

2.2 Особенности договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Отношения, регулируемые жилищным законодательством, могут оформляться разнообразными договорами.

В сфере управления многоквартирными домами широко применимым является договор оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

По договору оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме одна сторона по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по надлежащему содержанию общего имущества в данном доме.

Заключение данного договора предусмотрено статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК), в которой говорится о возможности его заключения при непосредственном способе управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме. Так как содержание этого договора не раскрывается в законодательстве, данный договор можно было бы отнести к категории непоименованных. Как отмечал Романец Ю.В. непоименованным следует считать лишь такой договор, в отношении которого не предусмотрено никакого гражданско-правового регулирования на уровне специальных договорных институтов. Причем регулирование должно быть именно гражданско-правовым⁷.

⁷ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. М., 2013. С. 224

В то же время М.И. Брагинский и В.В. Витрянский исходят из того, что признание правоотношения непоименованным договором возможно лишь в том случае, когда отсутствует регулирование не только вида, но и соответствующего ему типа. При наличии специальной главы в ГК, а значит, и специального типа договора, какой бы ни была специфика соответствующего вида договора, он не может считаться непоименованным⁸.

Как отмечают Карапетов А.Г., Савельев А.И. «Для того чтобы признать договор непоименованным, необходимо предварительно исключить возможность признания договора поименованным». Необходимо осуществить анализ содержания такого договора на предмет его соответствия всем поименованным в законах или иных правовых актах договорным конструкциям. Если этот договор не «покрывается» ни одной из поименованных моделей и при этом не является смешанным, он относится к категории непоименованных, что означает неприменимость по общему правилу специальных императивных и диспозитивных норм законодательства (или иных правовых актов) и подчинение договора общим положениям обязательственного и договорного права⁹. Следовательно, договор оказания услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме относится к категории поименованных.

Главное правило, которое ГК РФ устанавливает для любого договора – он должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Переходя к характеристике договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, важно отметить, что прежде всего этот договор характеризуется родовыми признаками обязательства. Поэтому к нему применимы унифицированные положения об обязательстве. Далее, в силу того, что в нем присутствуют родовые черты гражданского договора, на него

⁸ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М., 2012. С. 175

⁹ Карапетов А.Г., Савельев А.И. Свобода договора и ее пределы // Пределы свободы определения условий договора в зарубежном и российском праве. М., 2012. С. 166

распространяются общие положения о договоре.

Упоминание данного договора можно встретить в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, в разделе требований к такому содержанию. Исходя из смысла этих требований, договор заключается не только при непосредственном управлении общим имуществом многоквартирного дома, но и путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями - в соответствии с пунктом 2 статьи 138 ЖК об осуществлении управления многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII¹⁰.

По признаку направленности данный договор относится к договорам, направленным на оказание услуг. Как отметил Сокол П.В., критерием единой классификации услуг могут выступать особенности объекта деятельности по оказанию услуг, предложенные Л.В. Санниковой в рамках определения их специальных правовых режимов. Особенность объекта деятельности по оказанию услуг будет определять специфику субъектов исполнения услуги, содержания обязательства, что будет выражаться в особенностях правового регулирования¹¹. С учетом этого, он разделил услуги на небольшие блоки, особо указав на жилищно-коммунальные услуги, основанием предоставления которых в первую очередь назвал ЖК (статьи: 65, 154, 157, 164 и др.), выделив при этом:

- услуги по содержанию и ремонту жилых домов;
- услуги по водоснабжению, газоснабжению, электроснабжению.

Услуги по содержанию и ремонту жилых домов в зависимости от

¹⁰ Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491 (ред. от 26 декабря 2016) «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

¹¹ Сокол П.В. Проблемы понятия, правового регулирования и классификации гражданско-правовых услуг // Журнал российского права. 2009. № 8. С. 10.

выбранного способа управления многоквартирным домом можно разделить на услуги: оказываемые управляющими организациями; оказываемые товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; либо оказываемые при непосредственном управлении одним из собственников помещений в таком доме или иным лицом, имеющим полномочие, удостоверенное доверенностью на совершение таких действий.

В соответствии с ЖК жилищное законодательство регулирует отношения по поводу: пользования общим имуществом собственников помещений; содержания и ремонта жилых помещений; управления многоквартирными домами и др. В соответствии со ст. 1, ч.1 ст.7, ст. 8 ЖК к жилищным правоотношениям помимо норм ЖК и иных нормативно правовых актов, изданных в соответствии с ним, могут применяться нормы гражданского законодательства.

К договору оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме применяются правила о договорах возмездного оказания услуг (глава 39 Гражданского кодекса Российской Федерации – далее ГК). Правила данной главы ГК применяются к договорам оказания услуг связи, медицинских, ветеринарных, аудиторских, консультационных, информационных услуг, услуг по обучению, туристическому обслуживанию и иных услуг (пункт 2 статьи 779 ГК)¹². Договор оказания услуг по содержанию общего имущества можно отнести к категории иных услуг. Помимо норм гражданского законодательства применяются обязательные требования и технические регламенты, санитарные и технические нормы и правила, устанавливаемые на федеральном уровне (п. 12 ч. 1 ст. 4, п. 2 и 17 ст. 12, п. 8 ст. 13, п. 9 ч. 1 ст. 14, ч. 4 ст. 17, ч. 1 ст. 156 ЖК) [7, с. 301], Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и

¹² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996., № 14-ФЗ. (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5.

выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ч. 3 ст. 39 ЖК).

Данный договор относится к категории возмездных договоров, и к нему применяются правила пункта 1 статьи 781 ГК о том, что заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре¹³. Отказ заказчика от оплаты фактически оказанных ему услуг не допускается¹⁴.

Договор оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме является двусторонним, с возможной множественностью лиц как на стороне заказчика, так и на стороне исполнителя. Заказчиком могут выступать как все собственники многоквартирного дома, так и один из собственников помещения в таком доме, или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме. Исполнителем же может выступать любая организации или индивидуальные предприниматели, осуществляющие соответствующие виды деятельности.

Так же данный договор является двусторонне обязывающим.

Договор оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме является консенсуальным. Обязанность оказывать услуги по содержанию возникает лишь с момента заключения такого договора. До момента заключения этого договора жилищное законодательство обязывает собственников содержать общее имущество в таком доме.

Этот договор является казуальным, поскольку всегда можно установить юридическую цель совершения сделки - договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Он не может

¹³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996., № 14-ФЗ. (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5.

¹⁴ «О некоторых вопросах судебной практики, возникающих при рассмотрении споров, связанных с договорами на оказание правовых услуг» Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 29.09.1999 № 48 // Вестник ВАС РФ. 1999. № 11.

являться абстрактным.

Жилищное законодательство содержит ряд требований к заключению договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а именно:

– заключается договор на основании решений общего собрания собственников многоквартирного дома;

– договоры, заключенные, в том числе в электронной форме с использованием системы (государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства¹⁵) должны быть размещены указанными собственниками в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

– на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме¹⁶.

Таким образом можно сделать вывод, что договор оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме должен быть заключен в письменной форме, что позволит в дальнейшем разместить его в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной

¹⁵ «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29 февраля 2016 // СПС Консультант плюс

¹⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации от 22 декабря 2004 г., № 188-ФЗ (в ред. от ред. от 06.07.2016г. № 263-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1.

власти.

В соответствии с п. 17 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень соответствующих услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования¹⁷.

Пункт 2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, перечень услуг и работ из числа включенных в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме¹⁸.

Однако ни Жилищный кодекс Российской Федерации, ни Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом не устанавливают порядок приемки, контроля за выполнением перечней услуг со стороны собственников помещений.

Следует отметить, что Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом не разграничивают работы и услуги в целях фиксации их приемки и контроля за их выполнением и оказанием. Собственники помещений имеют право в любое время запрашивать и получать от ответственных лиц информацию о перечнях, объемах, качестве и

¹⁷ «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» Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491 (ред. 26 декабря 2016) // Собрание законодательства РФ. 2006. №34. Ст.3680

¹⁸ Тихомиров М.Ю. Управление многоквартирным домом: новые требования законодательства. М: Издательство Тихомирова М.Ю., 2014. С.36.

периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ, а также проверять объемы, качество и периодичность их оказания и выполнения (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы) (п. 40 Правил содержания общего имущества)¹⁹.

Содержание общего имущества - комплекс разнородных услуг с разными моментами осуществления, в рамках которого услуги оказываются по мере необходимости или непрерывно. Здесь доказательством факта, что услуга оказана, будет отсутствие акта фиксации неоказания услуги. Именно на этом основан алгоритм снижения размера платы за жилое помещение, предусмотренный Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. Если таких актов нет, значит, услуга оказана, составление общего акта за какой-либо период следует считать формальностью²⁰.

Подводя итог, можно сделать следующий вывод, что договор оказания услуг по содержанию общего имущества является видом договора возмездного оказания услуг. К нему применимы как нормы ГК РФ о договоре возмездном оказании услуг, нормы договора подряда, так и нормы жилищного законодательства, регулирующие содержание общего имущества многоквартирного дома. Данный договор является возмездным, консенсуальным, казуальным, относится к числу двусторонних договоров с возможной множественностью лиц как на стороне заказчика, так и на стороне исполнителя.

¹⁹ Емельянова Е.В. Акт приемки услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. - 2016. - № 3

²⁰ Шумилин Г.Н. Правовая природа договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме // Научный форум: Юриспруденция, история, социология, политология и философия: сб. ст. по материалам XIII междунар. науч.-практ. конф. М., 2017. № 11(13). С. 83.

3 ПРОБЛЕМЫ УРЕГУЛИРОВАНИЯ СУДЕБНЫХ СПОРОВ, ВОЗНИКАЮЩИХ В СФЕРЕ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА И ЕГО ОПЛАТЫ

3.1 Анализ судебной практики

Судебная практика, связанная со спорами, возникающими в сфере содержания общедомового имущества и его оплаты достаточно разноплановая. Одним из самых распространенных судебных дел является дела, связанные с приведением общего имущества многоквартирного дома в надлежащее состояние, неисполнением обязательств управляющими организациями по надлежащему обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома и т.д.

Как известно, собственники многоквартирного дома заключают договор управления с управляющей компанией, по своему выбору. С одной стороны, собственники помещений к многоквартирному дому обязуются в течение согласованного срока оплачивать услуги управляющей компании. С другой стороны управляющая компания 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. Все это прописано в ст. 161 и ст. 162 ЖК РФ.

Как показывает судебная практика, претензии к управляющим организациям у собственников помещений жилого дома, как правило, возникают в связи с непроведением либо некачественным проведением текущего ремонта общего имущества жилого дома и ненадлежащим содержанием общего имущества в многоквартирном жилом доме.

Рассматривая споры данной категории, суды должны в первую очередь правильно определить юридически значимые обстоятельства для дела и подлежащий применению материальный закон, при этом необходимо руководствоваться ЖК РФ, Правилами № 491 и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Россий-

ской Федерации от 27 сентября 2003 № 170.

К примеру, судебное решение по делу № 2-493/2018.

Чулымский районный суд Новосибирской области рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Богачева Виктора Ивановича к УО ООО «Управдом» об обязанности совершить действие.

Истец - Богачев В. И. обратился в суд с иском УО ООО «Управдом» об обязанности совершить действие.

В судебном заседании Богачев В. И., исковые требования поддержал. Указывая, что управляющая организация ООО «Управдом» не только не выполняет договорные обязательства по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома № по <адрес> согласно договору управления МКД № и требованиям Жилищного кодекса РФ, но и беззастенчиво присваивает средства граждан - собственников помещений в МКД. Не отчитывается перед ними о выполнении договора управления МКД, не выполняет в полном объеме договорные работы²¹.

Рассмотрев все материалы дела, суд принял решение удовлетворить иск Богачева Виктора Ивановича удовлетворить частично.

В частности, было принято решение обязать УО ООО «Управдом» исключить все виды начислений по многоквартирному дому № по <адрес> за период с 01 мая 2017 г. по 01 августа 2017 г. возвратив денежные средства в размере 3584 рубля 10 копеек на лицевой счет многоквартирного дома.

Так как в указанный период не был заключен договор между управляющей компанией и собственниками многоквартирного дома, кроме того, по заверению самого представителя УО ООО «Управдом» в это период никаких работ выполнено не было.

Также суд обязал управляющую организацию ООО «Управдом» представить Совету многоквартирного <адрес> итоговый отчет за 2017 год об исполнении договора управления многоквартирным домом от 01.08.2017 года. Обя-

²¹ Решение № 2-493/2018 2-493/2018-М-538/2018 М-538/2018 от 20 сентября 2018 г. по делу № 2-493/2018 [Электронный ресурс] URL: <https://sudact.ru/regular/doc/f3D7tR№KE3Zv/> (дата обращения 05.04.2019)

зять УО ООО «Управдом» включить в приложение № перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома к договору управления № по <адрес> от 01.08.2017 г. стоимость каждой оказываемой услуги и вида работ.

В остальной части исковые требования удовлетворены не были.

Во-первых, был установлен факт частичного выполнения работ управляющей компанией, в частности ремонт крыши и наружной стены <адрес>, прочистка канализационных труб, замена лампочек в подъездах, оплата электроэнергии за места общего пользования. Но не было составлено технического акта проведения работ, который должен быть представлен собственникам дома.

Как видно из указанного примера, управляющей компанией было нарушено несколько пунктов ЖК РФ, во-первых, между собственниками и ООО «Управдом» не было заключено договора. Во-вторых, несмотря на то, что собственники квартир исправно платили деньги за оказания услуг, управляющая компания не совершала никаких работ. И, в-третьих, ООО «Управдом» не представили итоговый отчет о выполненных работах.

Здесь стоит отметить, что в соответствии с п. 3 Стандарта управляющая организация, товарищество и кооператив обязаны раскрывать следующие виды информации:

а) общая информация об управляющей организации, товариществе и кооперативе, в том числе об основных показателях финансово-хозяйственной, а также сведения о расходах, понесённых в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами;

б) перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, с указанием адреса и основания управления по каждому многоквартирному дому, а также перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем году;

в) общая информация о многоквартирных домах, управление которыми осуществляет управляющая организация, товарищество и кооператив, в том

числе характеристика многоквартирного, а также информация о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

г) информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;

д) информация об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг (нормативах накопления твердых коммунальных отходов);

е) информация об использовании общего имущества в многоквартирном доме;

ж) информация о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением случаев формирования собственниками помещений в многоквартирном доме фонда капитального ремонта на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

з) информация о проведенных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, результатах (решениях) таких собраний;

и) отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов товарищества, кооператива за год;

к) информация о случаях привлечения управляющей организации, товарищества и кооператива, должностного лица управляющей организации,

товарищества и кооператива к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирным домом с приложением копий документов о применении мер административного воздействия, а также сведения о мерах, принятых для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

Вся указанная информация должна находиться в свободном доступе, в противном случае это будет нарушение жилищного законодательства. Здесь можно привести в пример дело №2-72/2018.

Подпорожский городской суд Ленинградской области было рассмотрено в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Степановой Галины Вячеславовны, Ивановой Натальи Леонидовны, Онтоевой Татьяны Ивановны, Соколовой Ирины Николаевны, Федоровой Аллы Иосифовны к обществу с ограниченной ответственностью «Подпорожская Ремонтно-Эксплуатационная служба». Истцы обратились в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Подпорожская Ремонтно-Эксплуатационная служба». В обоснование исковых требований указали, что 28 сентября 2017 года собственниками многоквартирного дома № по <адрес> было подано заявление ответчику, в котором они просили предоставить документацию о проведённых работах и обслуживанию по текущему ремонту, содержанию жилых помещений и коммунальным услугам с актами выполненных работ по многоквартирному дому по указанному адресу за период с 1 июля 2014 года по 1 июля 2017 года с указанием фактических затрат. Однако, их требования не были выполнены. На их повторное заявление ответчик никаких действий по предоставлению документации не предпринял. Просят предоставить документацию по оказанным услугам на основании перечня работ по текущему ремонту, утверждённому собственниками на общем собрании, с актами выполненных работ по многоквартирному дому, расположенному по адресу: <адрес>, за период с 1 января 2014 года по 1 июля 2017 года; проектную документацию на указанный многоквартирный дом; доказательства рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников дома условий

договора управления указанного многоквартирного дома; протокол общего собрания собственников о списании денежных средств в сумме 909358 рублей по капитальному ремонту за счёт текущего ремонта в 2016 году; сведения о том, из чего складывается ежемесячная фиксированная сумма содержания по аварийному обслуживанию жилфонда (детализация услуг и их стоимость) и кем утверждена²².

В возражении на иск представитель ответчика говорит о том, что всю необходимую информацию компания разместила на сайте организации www.ooo-pres.ru и [HYPERLINK «https://www.reformagkh.ru/»https](https://www.reformagkh.ru/). Несколько свидетелей подтвердили исполнение указанных в договоре услуг. В итоге рассмотрев все материалы дела, суд принял решение отказать истцам в удовлетворении исковых требований, потому что все условия компанией были выполнены.

Рассмотрим другой пример - Дело № 2-584(1)/2018.

Ртищевский районный суд Саратовской рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску заместителя Ртищевского межрайонного прокурора Саратовской области в интересах неопределенного круга лиц к Обществу с ограниченной ответственностью «Капитал Строй» об обязанности раскрыть информацию о деятельности в системе ГИС ЖКХ. В ходе рассмотрения материалов дела, суд решил удовлетворить иски требования заместителя Ртищевского межрайонного прокурора Саратовской области в интересах неопределенного круга лиц к Обществу с ограниченной ответственностью «Капитал Строй» об обязанности раскрыть информацию о деятельности в системе ГИС ЖКХ удовлетворить.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Капитал Строй» в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу разместить на официальном сайте Государственной информационной системы Жилищно-коммунального хозяйства - www.dom.gosuslugi.ru следующую информацию: - о

²² Решение № 2-72/2018 2-72/2018(2-809/2017);~М-751/2017 2-809/2017 М-751/2017 от 20 сентября 2018 г. по делу № 2-72/2018 [Электронный ресурс] URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Eu23j6o№Ofba/> (дата обращения 05.04.2019)

проведении ремонта, в том числе планово-предупредительного ремонта, и выполнении работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе связанных с ограничением или приостановкой предоставления коммунальных услуг²³.

Основание для принятия такого решения служило то, что деятельность ООО «Капитал Строй» попадает под действие следующих нормативно-правовых актов.

Во-первых, Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» № 209-ФЗ от 21.07.2014 года. Этот закон регулирует отношения, возникающие при создании, эксплуатации и модернизации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, в том числе сборе, обработке информации для ее включения в данную информационную систему, хранении такой информации, обеспечении доступа к ней, ее предоставлении, размещении и распространении.

В п. 1 ст. 2 данного закона указано, что Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства используется для сбора, обработки, хранения, предоставления, размещения и использования информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах Кроме того в данную систему заносится информация о работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, о предоставляемых коммунальных услуг, о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Вся указанная информация должна быть предоставлена управляющими

²³ Решение № 2-584/2018 2-584/2018~М-561/2018 М-561/2018 от 25 сентября 2018 г. по делу № 2-584/2018 [Электронный ресурс] URL: <https://sudact.ru/regular/doc/FdRxGyg73№№t/> (дата обращения 05.04.2019)

компаниями. Кроме того деятельность ООО «Капитал Строй» регулируется Приказом Минкомсвязи России № 504, Минстроя России № 934/пр от 30.12.2014 года «Об определении официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». В соответствии с данным Приказом официальным сайтом государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» является www.dom.gosuslugi.ru. Следовательно всю информацию ООО «Капитал Строй» должна размещать на этом сайте.

Кроме того в ч. 18 ст. 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, по предоставлению коммунальных услуг, размещают в системе информацию всю необходимую информацию.

Так как указанные условия не были выполнены со стороны ответчика, исковые требования были удовлетворены.

Кроме того собственники многоквартирного дома имеют право на смену управляющей компании в любое, если их что-либо не устраивает, выразить свое волеизъявление, однако такое выражение не должно нарушать требования закона, регламентирующие порядок созыва, проведения, оформления решений собственников помещений многоквартирного дома. Такое решение принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, на котором присутствуют более 50% всех собственников. О проведении собрания собственники должны быть оповещены за 10 дней до его проведения. Важным документом такого собрания является протокол. Согласно п. 11 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской

Федерации от 25 декабря 2015 г. № 937/пр протокол включает в себя вводную часть, принятое решение, а также подписи участников собрания.

Вводная часть должна общего собрания включает в себя следующие сведения:

- а) об инициаторе общего собрания;
- б) о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов;
- в) о лицах, принявших участие в общем собрании и приглашенных для участия в нем;
- г) об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме;
- д) о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;
- е) об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;
- ж) о повестке дня;
- з) о наличии или отсутствии кворума общего собрания.

Согласно п. 19 указанных Требований, обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

- а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий основные сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме;
- б) сообщение о проведении общего собрания;
- в) реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников), которым направлены сообщения, и способе направления сообщений, дате их получения собственниками помещений в многоквартирном доме (представителями собственников);
- г) список собственников помещений в многоквартирном доме, присут-

ствовавших на общем собрании;

д) доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

е) документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании;

ж) решения собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования;

з) иные документы или материалы, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке.

В случае нарушения основных требований к составлению протокола общедомового собрания имеются основания для обжалования данного решения в суде. При этом, обжаловать такое решение может один из собственников.

Рассмотрим это на конкретном примере - Дело № 2-835/2018. Амурский городской суд Хабаровского края рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению администрации городского поселения «Город Амурск» Амурского муниципального района Хабаровского края к Бражнику Г.М. о признании недействительным решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

В суд обратилась администрация городского поселения «Город Амурск», которая является долевым собственником помещений в многоквартирном доме в размере 0,01 % по <адрес>. Решением Комитета регионального государственного контроля и лицензирования от 18.05.2018 № 307 многоквартирный дом по <адрес> включен в реестр лицензий Хабаровского края под управление ООО «Жилфонд» с ДД.ММ.ГГГГ (лицензия от ДД.ММ.ГГГГ № на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами). После проведения собрания собственников (протокол от ДД.ММ.ГГГГ №) управляющей компанией ООО «Жилфонд» заключен договор от ДД.ММ.ГГГГ

управления домом по <адрес>. По мнению истца, общедомовое собрание было проведено с нарушениями, а также протокол собрания был составлен с грубыми нарушениями. Поэтому истец просит признать недействительным решения общедомового собрания о смене управляющей компании²⁴.

В ходе рассмотрения дел суд удовлетворил требования истца, так как был установлен факт того, что при проведении общего собрания собственников помещений указанного МКД, допущено существенное нарушение порядка созыва, подготовки и проведения собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания, в том числе, и на волеизъявление истца; допущено нарушение равенства прав участников собрания при его проведении; допущены существенные нарушения правил составления протокола.

Подводя итоги проведённому анализу рассмотренных ситуаций, полагаются, что с учётом приведённого правового регулирования и представленных примеров судебной практики каждый заинтересованный в разрешении проблемы сам сможет определить, на чьей стороне будет закон, и в то же время выбрать тот подход, который необходим для отстаивания своих интересов. Однако каждая ситуация, в которой может оказаться собственник жилого помещения при споре с управляющей компанией, или наоборот – последняя при споре с собственниками жилья или с ТСЖ, сугубо индивидуальна, поэтому анализ каждого спора необходимо проводить с учётом соответствующих правовых актов.

3.2 Рекомендации по возможному совершенствованию законодательству и решению проблем в сфере содержания общедомового имущества и его оплаты

Правовое регулирование деятельности управляющих компаний осуществляется Жилищным кодексом РФ с последующими изменениями и дополнениями. Законодателям этого показалось достаточным и Жилищный кодекс в настоящее время справляется в одиночку. Однако Закон об управляющих ком-

²⁴ Решение № 2-835/2018 2-835/2018~М-918/2018 М-918/2018 от 17 октября 2018 г. по делу № 2-835/2018 [Электронный ресурс] URL: <https://sudact.ru/regular/doc/№№№v4LYAqmU5/> (дата обращения 05.04.2019)

паниях ЖКХ необходим. Дело в том, что управляющие компании – это один из трех способов управления домом многоквартирного типа, предложенного ЖК РФ. Но все эти действия потерпели фиаско, о чем свидетельствуют многочисленные нарушения в сфере ЖКХ, постоянные увеличения тарифов и недовольство граждан. Рассмотреть в рамках данной работы всех проблем связанных со сферой содержания общедомового имущества и его оплаты невозможно, так как это достаточно обширная тема.

В тоже время анализ судебной практики показал недовольство граждан деятельностью управляющих компаний, в тоже время, часто сами граждане нарушают нормы регулирующие деятельность в данной сфере.

Стоит отметить, что законодательством не предусмотрено никакой ответственности за нецелевое использование средств, так как управляющая организация отвечает только перед жильцами. Все это создало условия для появления на рынке недобросовестных управляющих организаций, которые используют пробелы в законодательстве, чтобы присваивать деньги населения, перечисленные на оплату коммунальных услуг.

Исходя из рассматриваемых проблем, можно предложить внести следующие изменения в ЖК РФ, в частности статью 45 дополнить частью 21 следующего содержания:

«Управляющая организация либо организация, оказывающие услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (при непосредственном управлении), вправе ежегодно инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по вопросу установления платы за жилое помещение».

На таких собраниях может решаться вопросы не только оплаты, но также управляющая компания может представлять отчет о проделанной работе и о потраченных средствах. Это поднимет авторитет и доверие собственников к управляющей компании.

Следующее предложение - ст. 1611 ЖК РФ в ч. 8 дополнить пунктами 6 и 7 следующего содержания:

б) осуществляет совместно с представителями управляющей организации и (или) исполнителем коммунальных услуг снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;

7) составляет совместно с исполнителем коммунальных услуг и (или) представителями управляющей организации, председателем товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива акт об установлении количества фактически проживающих в жилом помещении граждан».

Данное нововведение создаст условия взаимответственности между управляющей компанией и собственниками многоквартирного жилого дома, так как с двух сторон наблюдается нарушение условий оплаты коммунальных услуг.

В ст. ЖК РФ, часть 1 дополнить предложением следующего содержания: «До использования средств фонда капитального ремонта на проведение очередных или иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется погашение кредитов, займов и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.». А также дополнить указанную статью ч. 3 следующего содержания: «3. Основанием для обращения собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, в кредитную организацию для получения кредитов, займов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является протокол общего собрания собственников помещений этого многоквартирного дома».

Данные нововведения позволят сократить судебные споры, связанные с проведением и внесением денег за капитальный ремонт. Так как это часто становится предметом судебных разбирательств.

В ст. 189 ЖК РФ внести изменения, предусматривающие право:

- собственников помещений в многоквартирном доме осуществлять выбор подрядной организации для оказания услуг и (или) выполнения работ по

капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- регионального оператора осуществлять отбор подрядной организации на конкурсной основе для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае, если собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не выбрали подрядную организацию либо выбранная организация не отвечает установленным требованиям;

- управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива осуществлять контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ подрядными организациями.

Данное нововведение позволит повысить качество выполняемых работ.

Подводя итог можно сделать вывод, что одной из важнейших народнохозяйственных проблем является повышение качества жизни населения, базовую характеристику которого составляют жилищные условия населения. Решение этой ключевой проблемы предполагает улучшение количественно-качественных параметров жилья и качества его содержания и обслуживания. Жилище, включенное в систему коммунального и бытового обслуживания населения, составляет среду обитания человека, определяющую качество жизни населения, тактику обновления которого необходимо постоянно совершенствовать в соответствии со стратегией ее повышения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Общее имущество многоквартирного дома представляет собой объект недвижимости, который существует в виде имущественного комплекса, складывающегося из различных компонентов, объединенных общим назначением (предназначено для обслуживания нескольких или всех помещений в доме).

Общее имущество является недвижимым имуществом и не является частями квартир. Целевое назначение общего имущества состоит в удовлетворении потребностей всех пользователей, имеющих равное право доступа к нему. Оно принадлежит всем собственникам помещений многоквартирного дома на праве общей долевой собственности.

Содержание общего имущества оплачивается из средств собственников помещений, а расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, достаточном для содержания общего имущества, в том числе для оплаты ресурсов, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества и т.д.

Размер платы за содержание жилого помещения определяется решением общего собрания собственников помещений и отражается в платёжном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов. Если собственники помещений не определились с размером платы за содержание жилого помещения, то размер платы установят органы местного самоуправления.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества должен быть уменьшен, причем факты выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражаются в соответствующих актах.

В законодательство предусматривает возможность организовать управление многоквартирным домом такими способами как непосредственное управление собственниками, ТСЖ (ТНТ) и жилищный кооператив; управляющая организация. Способ управления многоквартирным домом

представляет собой вариант решения организационных, технических и иных вопросов, касающихся порядка надлежащей и безопасной эксплуатации многоквартирного дома. При наличии возможности организовать ТСЖ (ТНТ) жильцы создают некоммерческую организацию, которая непосредственно решает вопросы управления МКД. Потребительский кооператив представляет собой форму непосредственного управления многоквартирным домом, когда устанавливается сумма определенных взносов, которые оплачиваются жильцами на регулярной основе.

Отношения, регулируемые жилищным законодательством, могут оформляться в виде договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Заключение данного договора предусмотрено статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации. К договору оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме применяются правила о договорах возмездного оказания услуг.

Обязательное требование к заключению договора оказания услуг по содержанию общего имущества состоит в том, что он заключается на основании решений общего собрания собственников многоквартирного дома.

С учётом приведённого правового регулирования и представленных примеров судебной практики, можно говорить о том, что каждый заинтересованный в разрешении проблемы сам сможет определить, на чьей стороне будет закон, и в то же время выбрать тот подход, который необходим для отстаивания своих интересов. Однако каждая ситуация, в которой может оказаться собственник жилого помещения при споре с управляющей компанией, или наоборот – последняя при споре с собственниками жилья или с ТСЖ, сугубо индивидуальна, поэтому анализ каждого спора требует соотношения всех существенных условий, определивших проблему.

Итак, одной из важнейших народнохозяйственных проблем является повышение качества жизни населения, базовую характеристику которого составляют жилищные условия населения. Решение этой ключевой проблемы предполагает улучшение количественно-качественных параметров жилья и качества

его содержания и обслуживания. Жилище, включенное в систему коммунального и бытового обслуживания населения, составляет среду обитания человека, определяющую качество жизни населения, тактику обновления которого необходимо постоянно совершенствовать в соответствии со стратегией ее повышения.

Анализ судебной практики позволил сделать вывод о том, что существует явное недовольство граждан деятельностью управляющих компаний, в тоже время, часто сами граждане нарушают нормы регулирующие деятельность в данной сфере. Исходя из рассмотренных проблем, можно предложить внести изменения в ЖК РФ. Данные нововведения позволят сократить судебные споры связанные с проведением и внесением денег за капитальный ремонт, а также позволят повысить взаимную ответственность как управляющих компаний, так и граждан – собственников жилья.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I Правовые акты:

1 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 2 от 26.01.1996г. № 14-ФЗ (в ред. от 29.07.2018г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.12.2001г. № 136-ФЗ (в ред. от 01.01.2019г.) // Парламентская газета. – 2001. – № 204-205.

3 Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 29.09.1999 № 48 «О некоторых вопросах судебной практики, возникающих при рассмотрении споров, связанных с договорами на оказание правовых услуг» // Вестник ВАС РФ. – 1999. – № 11.

4 Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений ГК РФ об обязательствах и их исполнении» // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. – № 3. – С. 87-183.

5 Определение Верховного Суда РФ от 03.10.2013 № АПЛ13-410 «Об оставлении без изменения Решения Верховного Суда РФ от 01.07.2013 № АКПИ13-593, которым было отказано в удовлетворении заявления о признании недействующим абзаца первого пункта 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2013. – № 11.

6 Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2013 по делу № А41-23513/13. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.audar-info.ru/na/article/view/type_id/7/doc_id/8908/ – 10.04.2019.

7 Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 № 491 (ред. от 26 декабря 2016) «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.

8 Приказ Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29 февраля 2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» . – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_198895/. – 10.04.2019.

II Специальная литература:

9 Андреев, Ю. Н. Судебная защита жилищных прав граждан. Теория, законодательство, практика / Ю. Н. Андреев. – М.: Юридический центр, 2017. – 139 с.

10 Андреева, Л. А. Правовое положение товариществ собственников жилья /Л. А. Андреева // Вопросы современной юриспруденции. – 2015. – № 47. – С. 18-23.

11 Ахмедова, З. А. Товарищество собственников жилья как форма управления жилищным фондом / З. А. Ахмедова // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2011. – № 3. – С. 50-54.

12 Батяев, А. А. Жилищные вопросы. Справочник / А. А. Батяев. – М.: Дашков и К°, 2015. – 199 с.

13 Береговая, Т. А. Правовая принадлежность отношений по управлению многоквартирными домами / Т. А. Береговая // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». – 2013. – № 4. – С. 75-79.

14 Борзенкова, Т. А. Проблемные вопросы реализации деятельности по управлению многоквартирными домами / Т. А. Борзенкова // Проблемы права. – 2012. – № 6. – С. 89-95.

15 Брагинский, М. И. Договорное право. Договоры о выполнении работ и

оказании услуг / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М.: Статут, 2012. – 300 с.

16 Гладышев, С. М. Право собственности на общее долевое имущество жилого дома и придомовую территорию: закон и действительность / С. М. Гладышев // Юрист – 2009. – № 5. – С. 50-55.

17 Грудцына, Л. Ю. Научно-практический комментарий к жилищному кодексу Российской Федерации / Л. Ю. Грудцына, А. А. Спектор, Е. С. Филиппова. – М.: Юркомпани, 2018. – 261 с.

18 Емельянова, Е. В. Акт приемки услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту / Е. В. Емельянова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2016. – № 3. – С. 8-14.

19 Жилищное право / под ред. Г. Ф. Ручкиной. – СПб.: Юстиция, 2017. – 376 с.

20 Зорина, Ю. Правовой режим общего имущества в нежилых зданиях» / Ю. Зорина // Корпоративный юрист. – 2012. – № 2 – С. 34-37.

21 Казанцева, К. Ю. Актуальные проблемы признания сделки недействительной как способа защиты гражданских прав / К. Ю. Казанцева // Вестник Сибирского юридического института МВД России. – 2018. – № 2. – С. 107-112.

22 Капанина, Ю. В. «Коммуналка» в налоговом учете арендатора и арендодателя / Ю. В. Капанина // Главная книга. – 2017. – № 12. – С. 23-29.

23 Карапетов, А. Г. Свобода договора и ее пределы / А. Г. Карапетов, А. И. Савельев // Пределы свободы определения условий договора в зарубежном и российском праве. – М.: Статут, 2012. – 216 с.

24 Киракосян, С. А. Расходы собственников и арендаторов на содержание нежилого помещения в многоквартирном доме: правовое регулирование и судебная практика. [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://x№----7sbbaj7auw№ffhk.x№--p1ai/article/27214/>. – 05.04.2019.

25 Кожевникова, Л. А. Становление и развитие арендных отношений / Л. А. Кожевникова // Развитие общественных наук российскими студентами. – 2017. – № 6. – С. 125-129.

26 Корнеева, И. Л. Жилищное право / И. Л. Корнеева. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 393 с.

27 Кузьмина, О. А. Проблемы определения понятия многоквартирного дома в рамках действующего законодательства Российской Федерации / О. А. Кузьмина // Общество: политика, экономика, право. – 2014. – № 2. – С. 53-57.

28 Марткович, И. Б. Жилищное право. Закон и практика / И. Б. Марткович. – М.: Юридическая литература, 2017. – 149 с.

29 Надюкова, М. В. Договор найма жилого помещения. Коммерческий и социальный наём / М. В. Надюкова // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2013. – № 3. – С. 60-69.

30 Николукин, С.В. Жилищное право / С.В. Николукин. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 275 с.

31 Рафикова, О. Ю. Ваш дом. Все правовые вопросы, связанные с жильем / О. Ю. Рафикова, П. Б. Полонский. – М.: Эксмо, 2018. – 254 с.

32 Романец, Ю. В. Система договоров в гражданском праве России / Ю. В. Романец. – М.: Норма, Инфра-М, 2013. С. 224

33 Российское гражданское право / под ред. Е. А. Суханова. – М.: Статут, 2018. – 1208 с.

34 Рыбин С. В. Объекты долевого строительства в многоквартирном доме / С. В. Рыбин // Налоги. – 2008. – № 42. – С. 55-60.

35 Рязанцева, Е. А. Преимущественное право на заключение договора в гражданском праве / Е. А. Рязанцева // Актуальные проблемы российского права. – 2017. – № 12. – С. 85-92.

36 Свит, Ю. П. Жилищное право / Ю. П. Свит. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 246 с.

37 Сеница, Ю. И. Существенное нарушение договора как одно из оснований его расторжения / Ю. И. Сеница // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2018. – № 6. – С. 149-151.

38 Сокол, П. В. Проблемы понятия, правового регулирования и класси-

фикации гражданско-правовых услуг / П. В. Сокол // Журнал российского права. – 2009. – № 8. – С. 14-19.

39 Солдатов, В. И. Обеспечительный платеж в договоре аренды / В. И. Солдатов // Актуальные проблемы российского права. – 2017. – № 8 (81). – С. 63-68.

40 Студилко, А. А. К вопросу о необходимости защиты прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах / А. А. Студилко // Российская юстиция. – 2012. – № 6. – С. 59-62.

41 Титов, А.А. Жилищное право Российской Федерации / А. А. Титов. – М.: Юрайт, 2015. – 476 с.

42 Тихомиров, М. Ю. Защита права собственности и иных прав на имущество: комментарии, судебная практика и образцы документов / М. Ю. Тихомиров. – М.: Юринфоцентр, 2013. – 110 с.

43 Толстой, Ю. К. Жилищное право / Ю. К. Толстой. – М.: Проспект, 2015. – 192 с.

44 Филатова, У. Б. Механизм распределения расходов в содержании общего имущества в многоквартирном доме в России и странах Европы / У. Б. Филатова // Вопросы экономики и права. – 2013. – № 6 – С. 12-16.

45 Чашин, А. Н. Товарищества собственников жилья. Правовое регулирование / А. Н. Чашин. – М.: Дело и сервис, 2014. – 176 с.

46 Шешко, Г. Ф. Жилищное право / Г. Ф. Шешко. – М.: АСТ, Контакт, Харвест, 2017. – 256 с.

47 Шумилин, Г.Н. Правовая природа договора оказания услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме / Г.Н. Шумилин // Научный форум: Юриспруденция, история, социология, политология и философия: сб. ст. по материалам XIII междунар. науч.-практ. конф. – М., Изд. «МЦНО», 2017. – № 11(13). – С. 83-90.

48 Юдина, Е.В. Проблемы создания товариществ собственников жилья: юридические аспекты / Е.В. Юдина // Пробелы в российском законодательстве. – 2014. – № 2. – С. 97-99.

III Правоприменительная практика

49 Решение № 2-493/2018 2-493/2018~М-538/2018 М-538/2018 от 20 сентября 2018 г. по делу № 2-493/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/f3D7tRNqKE3Zv/>. – 05.04.2019.

50 Решение № 2-72/2018 2-72/2018(2-809/2017;)-М-751/2017 2-809/2017 М-751/2017 от 20 сентября 2018 г. по делу № 2-72/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/Eu23j6o№Ofba/>. — 05.04.2019.

51 Решение № 2-584/2018 2-584/2018~М-561/2018 М-561/2018 от 25 сентября 2018 г. по делу № 2-584/2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/FdRxGyg73№№t/>. – 05.04.2019.

52 Решение № 2-835/2018 2-835/2018~М-918/2018 М-918/2018 от 17 октября 2018 г. по делу № 2-835/2018. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/№№№v4LYAqmU5/> – 05.04.2019.