

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
( Н И У « Б е л Г У » )

**ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ**

**Кафедра гражданского права и процесса**

**Новикова Юлия Владимировна**

**СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

**Магистерская диссертация**

**Направление подготовки**

**40.04.01 Юриспруденция,**

**программа «Гражданское право, семейное право, международное  
частное право»**

**Научный руководитель:**

**Доцент кафедры гражданского права  
и процесса Юридического института  
НИУ «БелГУ», к.ю.н., доцент  
Цуканова Е.Ю.**

**Рецензент:**

**Доцент кафедры  
гражданского права и процесса  
юридического факультета БУКЭП,  
к.ю.н., доцент  
Воронова О.Н.**

**Белгород 2017**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	3
<b>ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА</b> .....	12
§ 1. Управление многоквартирными домами: проблемы .....	12
законодательного регулирования на современном этапе .....	12
§2. Общее имущество в многоквартирном жилом доме и.....	17
его функциональная дифференциация.....	17
§3. Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора.....	30
<b>ГЛАВА II. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА</b> .....	40
§1. Управление общим имуществом многоквартирного дома непосредственно собственниками .....	40
§2. Управляющая компания как способ управления общим имуществом многоквартирного дома.....	53
§3. Товарищество собственников жилья как собственник и объединение собственников.....	66
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	85
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	95

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность исследования.** Проблемы управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме возникли в качестве побочного эффекта от внедрения в сферу жилищных отношений так называемых рыночных элементов, почвой для процветания которых явилось фактическое разгосударствление жилищного сектора национальной экономики. Этот процесс, носящий при известной управляемости позитивную направленность, в переходный период развития экономики сопровождается, что, видимо, вполне закономерно, забюрократизированностью процедур принятия управленческих решений, противоречивостью действующего законодательства и отсутствием положительного эффекта от его существования в том виде, как оно есть.

Предоставив гражданам легальную возможность стать собственниками жилья, государство должно было с высокой степенью определенности урегулировать отношения, которые уже возникли на ранних этапах приватизации жилья или должны были возникнуть в будущем по поводу реализации собственниками своих прав по владению, пользованию и распоряжению не только принадлежащими им жилыми помещениями, но и теми частями многоквартирного дома, которые в силу конструктивных особенностей последнего не относятся к числу предназначенных для проживания и выполняют обслуживающие функции.

Такой определенности регулирования не было достигнуто ранее, не существует ее и в настоящее время, хотя значимость общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме сложно переоценить. От его надлежащей эксплуатации во многом зависят комфорт и безопасность пребывания в жилых и нежилых помещениях дома. Кроме того, содержание и эксплуатация общедомового имущества напрямую влияют на соответствующие материальные затраты собственников. Перечень общедомового имущества в многоквартирном доме нормативно

регламентирован. В то же время на практике возникают споры в части отнесения того или иного имущества к числу общего.

**Объектом** проведенного исследования являются общественные отношения по поводу формирования и функционирования в Российской Федерации института управления общим имуществом многоквартирного дома.

**Предметом** исследования выступила совокупность норм российского права, касающаяся сущности управления общим имуществом многоквартирного дома, способов управления; судебная практика.

**Целью** данного исследования – выработка направлений совершенствования российского жилищного законодательства об управлении общим имуществом многоквартирного дома на основе комплексного анализа его норм.

Для достижения указанной цели были поставлены и в ходе исследования решены следующие **задачи**:

- рассмотреть генезис института управления общим имуществом многоквартирного дома в Российской Федерации, уделив внимание проблемам законодательного регулирования на современном этапе;
- определить способы защиты прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме;
- выявить особенности способов управления общим имуществом многоквартирного дома;
- исследовать правовой статус организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома.

**Нормативно-правовую основу исследования** составили Конституция Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, федеральные законы, указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, регулирующие отношения в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома.

**Теоретическую основу исследования** составили работы таких ученых, как: Т.Е. Абова, С.С. Алексеев, З.С. Беляева, А.С. Васильев, Д. Гарднер, Е.Н. Гендзехадзе, Л.А. Иванова, П.В. Крашенинников, С.А. Степанов, Е.В. Субботина, М.Ю. Тихомиров, Л.В. Тихомирова, Е.В. Токарева, Ю.К. Толстой, Е.С. Филиппова, В.Д. Рузанова и др.

**Методологическую основу исследования** составил диалектический метод познания, обеспечивающий научный подход к изучению явлений общественной жизни. Также использовались общенаучные методы: анализ и синтез, индукция и дедукция, и частно-научные методы: сравнительно-правовой, формально-юридический, логический, структурно-функциональный и др.

На их основе были проведены анализ и обобщение научных, нормативных и практических материалов, обоснованы теоретические положения, сделаны выводы.

**Эмпирической основой диссертации** являются акты Верховного Суда Российской Федерации, а также судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

**Научная новизна магистерской диссертации** состоит в том, что избранное научное направление позволило выявить сущность и особенности управления общим имуществом многоквартирного дома; установить особенности правового регулирования некоторых видов субъектов управления; обозначить основные проблемы определения перечня имущества, относящегося к общему имуществу. Кроме этого, в работе приведен ряд теоретических выводов и практических рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства.

На защиту выносятся следующие положения:

1. Многоквартирным домом признается жилой дом, состоящий из двух и более квартир. Отличительным признаком многоквартирного дома является то, что единый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома состоит из отдельных частей - помещений, предназначенных для жилых и

нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, а также публично-правовых образований. Другие части этого комплекса (общее имущество) находятся в общей долевой собственности всех собственников помещений.

2. Не следует понимать управление многоквартирным домом как некое особое правомочие, управление домом - это деятельность собственников помещений по его эксплуатации и улучшению, в рамках которой осуществляются правомочия собственников.

3. Представляется несправедливым установленный порядок определения доли обязательных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, поскольку единственным критерием является размер общей площади помещения (выделенного имущества), принадлежащего собственнику. Это приводит к перераспределению бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме между собственниками помещений, как правило, в пользу тех из них, которые владеют помещениями, требующими для их эксплуатации и обслуживания большего количества общего имущества и ресурсов. Правила, закрепленные в ЖК РФ (ст. 37 и ст. 39), справедливы только для частного случая, когда выделенное имущество в многоквартирном доме представлено исключительно квартирами, т.е. однородно по своему целевому назначению, а также однородно по качеству. Долю каждого собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома следует определять с учетом разнородности объектов выделенного имущества по их целевому назначению, а также качеству.

4. Предлагаем разработать и внедрить систему идентификации и учета общего имущества в многоквартирном доме (посредством размещения в сети интернет специальных платформ), благодаря которой лишатся информационных преимуществ отдельные участники жилищных правоотношений. Публичность полных и достоверных сведений об общем имуществе в многоквартирном доме, и прежде всего о помещениях, на всех

стадиях его жизненного цикла позволит осуществлять действенный контроль над его использованием, будет препятствовать его незаконному перераспределению в пользу тех или иных лиц.

5. Статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации допускается возможность осуществления собственниками жилых помещений непосредственного управления многоквартирными домами. Выполнение работ по содержанию дома и его ремонту возлагается на лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности, с которыми собственники в договорных отношениях. При этом в отличие от управляющих компаний на данных лиц не возлагаются обязанности по раскрытию информации о своей деятельности, в том числе о расходовании денежных средств граждан на содержание и ремонт жилищного фонда.

В целях обеспечения прозрачности названной сферы правоотношений представляется целесообразным распространить требования ч. 10 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации также на хозяйствующие субъекты, которые, не осуществляя функции управления, тем не менее, выполняют названные работы в домах, собственники которых выбрали непосредственный способ управления домом.

6. Не соглашаясь с мнением ряда ученых, что договор управления многоквартирным домом является смешанным договором, считаем договор управления многоквартирным домом, в силу своей специфичной природы, самостоятельным и поименованным видом гражданско-правового договора.

7. Основываясь на концепции правоотношения с множественностью лиц, следует сделать вывод, что при заключении договора управления отпадает необходимость подписывать индивидуальные договоры с каждым собственником. Ведь в силу п. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники (а не собственник!) помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом многоквартирного дома путем совершения в отношении этого имущества любых действий. По смыслу данной нормы собственники имеют

право только сообща заключить договор управления общим имуществом многоквартирного дома.

8. Решение общего собрания собственников помещений, избравших непосредственное управление многоквартирным домом, при соблюдении требований о процедуре голосования (ст. 46 ЖК РФ) распространяется на всех собственников и считается их общим волеизъявлением. Вследствие этого представляется не вполне удачной формулировка ч. 1 ст. 164 ЖК РФ, гласящая, что при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Из чего напрашивается ошибочный вывод о том, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе возлагающие обязанности на собственников) необязательны для части домовладельцев, которые не являются участниками данных договорных отношений.

9. Возврат к лицензированию на рынке жилищно-коммунальных услуг может упорядочить деятельность организаций, но в то же время реализация отдельных несовершенных положений нового закона способна прямо или косвенно привести к ухудшению качества оказываемых потребителям услуг. Альтернативным вариантом представляется усиление роли саморегулирования в данной сфере, а также совершенствование технических регламентов по оказанию жилищно-коммунальных услуг.

10. Согласно ч. 1 ст. 151 ЖК РФ в собственности товарищества собственников жилья как юридического лица может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. Функциональное назначение имущества

не является решающим критерием при отнесении его к имуществу товарищества. В связи с этим требуются специальные критерии отграничения собственного имущества ТСЖ от общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В качестве таковых можно предложить несколько критериев:

- основания формирования. Все решения относительно общего имущества, в том числе и о создании новых объектов, должны приниматься общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);

- цели формирования. Новые объекты общего имущества возводятся с целью обслуживания всех помещений в доме;

- источники формирования. Новые объекты общего имущества создаются на целевые взносы всех собственников помещений (независимо от членства). Товарищество же приобретает собственное имущество на принадлежащие ему средства.

И только в том случае, когда названные признаки отсутствуют, мы можем говорить о создании собственного имущества ТСЖ.

11.Перечень видов хозяйственной деятельности ТСЖ носит закрытый характер, что вызывает справедливую критику со стороны многих авторов, поскольку ЖК РФ не исключает осуществления товариществом и иных, не предусмотренных названной статьей видов деятельности. Считаем целесообразным внести дополнение в ч. 3 ст. 152 ЖК РФ, указав и на хозяйственную деятельность, связанную с имуществом, принадлежащим ТСЖ.

12.Полагаем, что право ТСЖ распоряжаться общим имуществом и доходами от его использования не должно закрепляться за ТСЖ законом. Такое право ему может быть предоставлено только самими собственниками помещений в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников. В связи с этим следует говорить не о правах, принадлежащих ТСЖ в силу указания закона, а о правах, предоставленных ТСЖ

собственниками общего имущества. Считаем, что концептуальной основой построения сбалансированной системы управления общим имуществом в МКД должно послужить такое разграничение правомочий носителя права собственности (собственников общего имущества) и субъекта, его осуществляющего (ТСЖ), которое исключало бы подмену права собственности правореализационной моделью.

13. ТСЖ не могут получать кредиты на капитальный ремонт общего имущества в МКД. Это подтверждается повсеместным отсутствием такой практики. Причина - дефектное регулирование нормами ГК РФ и ЖК РФ деятельности ТСЖ. Для того чтобы сделать ТСЖ надежным участником гражданско-правовых отношений, необходимо устранить неустойчивость субъектного состава объединения собственников помещений в МКД и изменить подход к имущественной ответственности участника такого объединения (каждого собственника помещения в МКД, а не только члена ТСЖ в сегодняшнем понимании) за выполнение обязательств по несению общих расходов.

14. Проведенный детальный анализ судебной практики позволяет сделать вывод о необходимости полных и системных разъяснений на уровне высшей судебной инстанции по вопросам об общем имуществе многоквартирного жилого дома, о субъектах, уполномоченных на обращение в суд с соответствующим иском, и о способах защиты прав собственников на него.

**Практическая значимость и апробация результатов исследования** состоит в возможности использования полученных автором результатов для дальнейшего совершенствования правового регулирования жилищного и гражданского законодательства. Содержащиеся в работе концептуальные предложения и рекомендации могут быть использованы в законотворческой деятельности, а также судьями судов всех уровней, практическими работниками органов государственной власти и управления субъектов Российской Федерации. Материалы исследования могут представлять

определенный интерес для учебных заведений при изучении курсов «Гражданское право», «Жилищное право» и иных специальных дисциплин.

Основные выводы и положения диссертационного исследования нашли свое отражение в ряде научных публикаций автора:

1. Новикова, Ю.В. Управляющая компания как способ управления общим имуществом многоквартирного дома / Ю.В. Новикова // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. - Белгород, 2017. - Режим доступа: <http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/20690>.
2. Цуканова, Е.Ю. Понятие и виды общего имущества в многоквартирном жилом доме / Е.Ю. Цуканова, Ю.В. Новикова // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. - Белгород, 2017. - Режим доступа: <http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/20683>.

**Структура магистерской работы**, обусловленная целевыми установками и логическим построением повествования, представляет собой: введение, две главы, разделенных на параграфы, заключение и список использованной литературы.

## ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

### § 1. Управление многоквартирными домами: проблемы законодательного регулирования на современном этапе

Одним из основных направлений реформирования жилищно-коммунального хозяйства стал постепенный уход от государственно-административных методов управления в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг в пользу рыночных механизмов, создание условий для осуществления деятельности в этой сфере организациями различных форм собственности.

На сегодняшний день ведущим звеном в системе жилищно-коммунального хозяйства являются организации в сфере управления многоквартирными домами. Организации, осуществляющие управление многоквартирными домами (далее - управляющие компании), - это достаточно новые субъекты жилищных правоотношений в современной России.

Кризисные явления в указанной сфере сыграли роль одного из основных факторов роста нестабильности в социальном секторе Российской Федерации, так, например, 57% обращений, поступающих в государственные органы, содержат жалобы, которые связаны именно с ЖКХ. По данным Минстроя России, с начала 2017 года государственными жилищными инспекторами было проведено более 240 тыс. проверок. Из них только 5 тыс. носили плановый характер, а остальные проводились по заявлениям граждан, недовольных работой управляющих компаний<sup>1</sup>.

Из-за низкой правовой грамотности для большинства населения "жилищная бухгалтерия" непонятна. Собственники помещений в многоквартирных домах, несмотря на обязанность, возложенную на них

---

<sup>1</sup> URL: <http://www.garant.ru/article563744> (дата обращения: 08.09.2017).

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ), заняли сегодня весьма сдержанную позицию относительно своего участия в управлении домом. Отсутствие у них энтузиазма к самоорганизации мотивируется недоверием и серьезными опасениями. Они не верят власти, которая представляет процесс передачи собственникам помещений права управлять всем комплексом недвижимого имущества (сформированного на базе их многоквартирного дома) как единственно верное решение в современных условиях<sup>1</sup>.

По мнению Ю.А. Кицай, управление управляющей организацией многоквартирным домом - это упорядочивающая система действий, связанных с осуществлением правомочий и исполнением обязанностей собственника этого имущества, направленная на обеспечение сохранности и эффективного функционирования последнего (с возможным извлечением прибыли), установленная по усмотрению и в интересах собственника и (или) иных лиц в пределах, определенных законом и (или) самим собственником<sup>2</sup>.

Жилищный кодекс Российской Федерации и иные нормативные акты, регулирующие деятельность организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, предписывают им обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам.

Вместе с тем вопросы ответственности управляющих компаний за ненадлежащее исполнение обязательств в законодательстве недостаточно проработаны.

Указанные недостатки правового регулирования создают проблемы в правоприменительной практике, способствуя нарушениям прав граждан.

---

<sup>1</sup> Горбунов А.В. Гражданско-правовое регулирование по предоставлению коммунальных ресурсов: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 75.

<sup>2</sup> Кицай Ю.А. Роль управляющих компаний и муниципальных органов власти в сфере ЖКХ // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы междунар. науч. конф. Пермь: Меркурий, 2012. С. 31 - 33.

Как один из возможных вариантов развития правового регулирования в этой сфере стало использование потенциала разрешительной системы<sup>1</sup>.

В этом случае система мер обеспечения законности в сфере ЖКХ, в целом генетически связанная с экономическими отношениями, социальной структурой общества, политической системой (такие связи по своей природе являются политико-правовыми)<sup>2</sup>, будет осуществляться с учетом специфических особенностей разрешительного воздействия.

Предоставление прав на основании индивидуальных разрешительных предписаний является необходимым для последовательного осуществления начал социальной справедливости, учета индивидуальных особенностей жизненных ситуаций, осуществления контроля со стороны общества, обеспечения высокой организованности общественных отношений<sup>3</sup>.

Использование разрешительного механизма, имеющего легитимирующий характер, тем самым обеспечивает не только реализацию юридически допустимого поведения, но и упорядочение предоставления субъективных прав, ограничение определенными рамками усмотрения сферы публичного управления<sup>4</sup>. С этой точки зрения разрешительная система представляет собой правообеспечительный институт, направленный на реализацию прав и свобод человека и гражданина<sup>5</sup>.

Ведение с 01.05.2015 лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами выявило проблему лишения данных домов

---

<sup>1</sup>Принят Федеральный закон от 21.07.2014 N 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (далее - Закон N 255-ФЗ).

<sup>2</sup> О системообразующих связях в системе укрепления законности см.: Законность в Российской Федерации: монография. М., 2008. С. 54.

<sup>3</sup> Алексеев С.С. Собр. соч.: в 10 т. Т. 2. Специальные вопросы правоповедения. М., 2010. С. 92, 366, 370.

<sup>4</sup> О назначении разрешительных средств правового регулирования см.: Сапун В.А. Теория правовых средств и механизм реализации права: дисс. ... докт. юрид. наук. Н. Новгород, 2002. С. 142.

<sup>5</sup> См. подробно: Субанова Н.В., Хусяйнова С.Г. К вопросу о лицензировании управляющих компаний // Юрист. 2014. N 19. С. 36.

управляющих компаний в связи с неполучением некоторыми из них до указанной соответствующей лицензии.

Учитывая, что указанные организации выполняют функции исполнителей коммунальных услуг, а также организуют содержание и текущий ремонт жилищного фонда, прекращение их работы с 01.05.2015 вследствие неполучения лицензии в некоторых случаях повлекло негативные последствия для собственников жилых помещений в виде ухудшения технических и эксплуатационных характеристик общего имущества, возникновения технологических нарушений в работе инженерных коммуникаций и т.д.

При этом положения ст. 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающие возможность непрерывного управления домом до принятия собственниками жилых помещений решения о выборе способа управления, относятся только к ситуациям, связанным с работой управляющих компаний, лицензия которых прекратила свое действие или аннулирована.

В отношении же организаций, которые не получали соответствующих лицензий, применяются положения ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающие возможность вмешательства органов местного самоуправления в сферу управления домом только в случае непринятия собственниками жилых помещений в течение 1 года самостоятельного решения о выборе управляющей компании.

В целях защиты прав граждан на обеспечение непрерывности управления домом представляется целесообразным законодательно распространить на изложенную ситуацию названные положения статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации об обязательности исполнения управляющей компанией, лицензия которой аннулирована или прекращена, своих функций до определения собственниками жилых помещений способа управления домом и обязательности проведения органом местного

самоуправления в месячный срок конкурса по отбору управляющей организации в случае, если собственники не выбрали ее самостоятельно.

К числу значимых вопросов, требующих полноты правового регулирования, относится сфера правовой природы специального счета, используемого для финансирования мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Согласно ст. 175 Жилищного кодекса Российской Федерации специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим Кодексом. Перечень операций, которые могут осуществляться по специальному счету, перечислены в ст. 177 Жилищного кодекса Российской Федерации.

К числу владельцев специального счета относятся товарищества собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация (ст. 175 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем особенности правовой природы специального счета, установленные жилищным законодательством, не соотнесены с соответствующими нормами гражданского, банковского и иного законодательства, непосредственно регламентирующими порядок ведения банковских счетов и использования находящихся на них денежных средств. При открытии специальных счетов их особый статус отдельным образом не выделяется среди иных банковских счетов управляющей организации, что позволяет использовать находящиеся на нем средства не по целевому назначению.

Об актуальности решения данной проблемы свидетельствует правоприменительная практика, допускающая возможность обращения взысканий по обязательствам организаций, осуществляющих управление жилищным фондом, на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

В целях повышения качества обслуживания граждан в коммунальной сфере ч. 10 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что организации, осуществляющие управление жилищным фондом, должны обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях их финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и выполняемых работах.

Статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации допускается возможность осуществления собственниками жилых помещений непосредственного управления многоквартирными домами. Выполнение работ по содержанию дома и его ремонту возлагается на лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности, с которыми собственники в договорных отношениях.

При этом в отличие от управляющих компаний на данных лиц не возлагаются обязанности по раскрытию информации о своей деятельности, в том числе о расходовании денежных средств граждан на содержание и ремонт жилищного фонда.

В целях обеспечения прозрачности названной сферы правоотношений представляется целесообразным распространить требования ч. 10 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации также на хозяйствующие субъекты, которые, не осуществляя функции управления, тем не менее выполняют названные работы в домах, собственники которых выбрали непосредственный способ управления домом.

## **§2. Общее имущество в многоквартирном жилом доме и его функциональная дифференциация**

Многоквартирным домом признается жилой дом, состоящий из двух и более квартир. Отличительным признаком многоквартирного дома является то, что единый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома состоит из отдельных частей - помещений, предназначенных для жилых и

нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, а также публично-правовых образований. Другие части этого комплекса (общее имущество) находятся в общей долевой собственности всех собственников помещений. Правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется статьями главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ)<sup>1</sup>.

В ЖК РФ установлено, что "собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме" (п. 1 ст. 36). В указанной норме также определены критерии отнесения помещений, конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома к общему имуществу собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, которые включают (п. 1 ст. 36):

- помещения - не должны являться частями квартир, т.е. не должны принадлежать отдельным собственникам, и должны быть предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме, принадлежащих отдельным собственникам;

- помещения - должны быть предназначены для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- конструктивные элементы и оборудование (крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) - должно находиться в данном доме за пределами или внутри помещений, принадлежащих отдельным собственникам, и обслуживать более одного помещения;

---

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 14.

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты - земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Согласно закону, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п. 1 ст. 37). Установлено также, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (п. 1 ст. 39) и что доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (п. 2 ст. 39).

Из содержания приведенной выше нормы следует, что доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения, определяется исключительно исходя из размеров общей площади помещения, находящегося в собственности, и не зависит от количества и качества общего имущества, фактически необходимого для обслуживания конкретного помещения. Однако многоквартирные дома в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"<sup>1</sup> (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) могут иметь в своем составе объекты долевого строительства

---

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 40.

(далее - выделенное имущество, объекты выделенного имущества) разного целевого назначения. Например, квартиры, машиноместа для хранения автомобилей, офисные и торговые помещения и др. (далее - разнородные объекты). Но для нормальной эксплуатации и обслуживания разных по целевому назначению объектов выделенного имущества требуются, как правило, разные по составу и площади помещения, относящиеся к общему имуществу, и другие виды общего имущества. Разнородные объекты в составе многоквартирного дома неравномерно потребляют ресурсы, что не только неминуемо сказывается на размере платежей, но и обуславливает повышение износа систем. Например, наличие в составе многоквартирного дома автомойки приводит к повышенной амортизации насосов и системы водоснабжения в целом.

При определении доли обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых несут собственники помещения, в многоквартирных домах, имеющих в своем составе разнородные объекты, в соответствии с требованием ЖК РФ (п. 2 ст. 39, п. 1 ст. 37), в более выгодных условиях оказываются собственники тех помещений, для использования и обслуживания которых требуется большее количество общего имущества и ресурсов для обеспечения его нормального функционирования<sup>1</sup>. Представляется несправедливым установленный порядок определения доли обязательных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, поскольку единственным критерием является размер общей площади помещения (выделенного имущества), принадлежащего собственнику. Это приводит к перераспределению бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме между собственниками помещений, как правило, в пользу тех из них, которые владеют помещениями, требующими для их эксплуатации и обслуживания большего количества общего имущества и ресурсов. Правила, закрепленные в ЖК РФ (п. 1 ст. 37 и п. п. 1,

---

<sup>1</sup> Шахов С.Ю. Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 10. – С. 101 - 105.

2 ст. 39), справедливы только для частного случая, когда выделенное имущество в многоквартирном доме представлено исключительно квартирами, т.е. однородно по своему целевому назначению, а также однородно по качеству. Соответственно, в таком доме все общее имущество в равной мере предназначено для эксплуатации и обслуживания всех объектов выделенного имущества - квартир.

В многоквартирных домах, имеющих в своем составе разнородные объекты выделенного имущества, долю обязательных расходов на содержание общего имущества следовало бы определять дифференцированно по группам однородных объектов. При этом надлежит учитывать площади помещений, входящих в состав общего имущества и предназначенных для обслуживания как всех объектов выделенного имущества в доме (далее - общедомовые помещения), так и тех или иных групп однородных объектов выделенного имущества (далее - групповые помещения). Соответственно, в таких домах и долю каждого собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома следует определять с учетом разнородности объектов выделенного имущества по их целевому назначению, а также качеству<sup>1</sup>.

В многоквартирных домах, в составе которых имеются объекты выделенного имущества разного целевого назначения и (или) качества, часть помещений, входящих в состав общего имущества, может использоваться для обслуживания тех или иных сочетаний групп однородных объектов выделенного имущества (межгрупповые помещения). В этих случаях определение доли обязательных расходов на содержание этих помещений, бремя которых должны нести собственники каждой отдельной группы однородных объектов, должно осуществляться также с учетом фактора разнородности. При этом размер доли, приходящейся на каждую группу в

---

<sup>1</sup> Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. М.: ДЕЛОВОЙ ДВОР, 2010. С.287-292.

том или ином их сочетании, может определяться одним из следующих трех способов. Первый - пропорционально площадям или объемам помещений, входящих в эти группы. Второй - пропорционально количеству потребляемых ресурсов и (или) услуг, оказываемых с использованием того или иного межгруппового помещения, той или иной группе однородных объектов. Третий - пропорционально площади межгруппового помещения, занимаемой оборудованием для обслуживания той или иной группы однородных объектов.

При выборе того или иного способа определения размера доли обязательных расходов на содержание межгрупповых помещений, приходящейся на каждую однородную группу в том или ином их сочетании, следует исходить из проектного (фактического) назначения того или иного помещения, условий его использования. В основе этого выбора лежит выявление ключевого параметра для той или иной совокупности групп однородных объектов, который наиболее полно учитывает различия между группами при потреблении того или иного ресурса и позволяет эти отличия соотнести с площадью помещения, с использованием которого генерируется этот ресурс. Такими параметрами при использовании первого способа являются площадь или объем помещений. При этом параметр "объем" используется тогда, когда помещения, являющиеся объектами выделенного имущества, имеют разную высоту, что оказывает существенное влияние на потребление того или иного ресурса, например, тепла. Вторым способом используется тогда, когда функциональные особенности той или иной группы однородных объектов определяют количество потребляемого того или иного ресурса в большей мере, чем их площадь. Например, для автомобильной мойки вода является основным технологическим ресурсом, потребляемым в повышенном объеме. Третий способ позволяет учесть

особенности, связанные с габаритами того или иного технологического оборудования, условиями его размещения и эксплуатации<sup>1</sup>.

Необходимость использования дифференцированного подхода к установлению размера расходов на содержание общего имущества может возникать и в иных случаях. Например, когда в жилых секциях одного и того же дома уровень комфортности существенно отличается из-за отсутствия лифтов или же дом состоит из секций эконом- и комфорт-классов, а также из-за наличия в той или иной секции дополнительных помещений или помещений большей площади, относящихся к общему имуществу и предназначенных для обслуживания квартир только одной секции или только части квартир в этой секции, и др. Значимость учета фактора разнородности объектов при определении доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника объекта выделенного имущества повышается с возрастанием неравномерности в использовании помещений, относящихся к общему имуществу и предназначенных для обслуживания отдельных групп объектов выделенного имущества. Выполненные расчеты для реального объекта строительства показывают, что доля обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых должны нести собственники машиномест, находящихся на подземной автостоянке под многоквартирным домом, определяемая в соответствии с требованиями ЖК РФ (п. 1 ст. 37, п. п. 1, 2 ст. 39), почти в два раза меньше доли этих же расходов, рассчитанных с учетом фактора разнородности объектов выделенного имущества в этом доме и общего имущества, необходимого для его обслуживания.

На основании вышеизложенного можно констатировать, что в многоквартирном доме, состоящем из разнородных объектов выделенного имущества и включающем общее имущество, представленное

---

<sup>1</sup> Жилые помещения: права граждан при приобретении и управлении. Комментарии и разъяснения специалистов юридической фирмы "АВЕЛАН" / В.С. Костко, С.Л. Казинец, Н.В. Северина и др. М.: Библиотечка "Российской газеты", 2013; СПС "КонсультантПлюс".

общедомовыми помещениями, межгрупповыми помещениями и групповыми помещениями, при определении доли обязательных расходов на содержание общего имущества в таком доме, в зависимости от размера доли в праве общей собственности на общее имущество указанного собственника, которая пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего этому собственнику, не учитываются отличия, связанные с обслуживанием общим имуществом разнородных объектов выделенного имущества<sup>1</sup>. Это приводит к тому, что собственники помещений, обслуживание которых требует меньшего количества общего имущества, оплачивают часть расходов на содержание этого имущества за собственников помещений, обслуживание которых требует большего количества общего имущества. Доли обязательных расходов на содержание общего имущества в доме, бремя которых несут собственники помещений в таком доме, следует определять с учетом площади помещений, относящихся к общему имуществу и предназначенных для обслуживания только той или иной группы однородных объектов выделенного имущества, а также с учетом площади помещений, относящихся к общему имуществу и предназначенных для обслуживания только того или иного сочетания групп однородных объектов выделенного имущества, а также всех объектов выделенного имущества. Другими словами, в многоквартирном доме, содержащем разнородные объекты выделенного имущества, доля обязательных расходов на содержание общего имущества того или иного собственника должна определяться как исходя из общей площади помещения, принадлежащего этому собственнику, так и с учетом площади помещений, относящихся к общему имуществу и входящих в состав групповых помещений и межгрупповых помещений, предназначенных для обслуживания группы

---

<sup>1</sup> Кицай Ю.А. Роль управляющих компаний и муниципальных органов власти в сфере ЖКХ // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы междунар. науч. конф. Пермь: Меркурий, 2012. С. 31 - 33.

однородных объектов выделенного имущества, в состав которой входит объект выделенного имущества того или иного собственника<sup>1</sup>.

Если исходить из того, что посредством пропорциональности доли обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, доле в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника обеспечивается баланс имущественных и неимущественных прав собственников объектов выделенного имущества в доме, то долю в праве общей собственности на общее имущество в доме собственника того или иного помещения следует определять также на основе дифференцированного подхода. Использование этого подхода при определении доли в праве общей собственности на общее имущество в доме собственника того или иного объекта выделенного имущества предопределяется по крайней мере двумя обстоятельствами. Во-первых, наличием в многоквартирном доме объектов выделенного имущества разного функционального назначения (групп разнородных объектов), для обслуживания которых требуется разное общее имущество, воспроизводство (проектирование, строительство, техническая и функциональная эксплуатация) которого предопределено нормами и правилами технического регулирования. Во-вторых, наличием в многоквартирном доме групп объектов выделенного имущества одного целевого назначения, например, квартир, отличающихся по уровню потребительских качеств. Повышенный комфорт некоторых квартир в многоквартирном доме может, в частности, обеспечиваться посредством доступа к дополнительным объектам общего имущества. Необходимость использования предлагаемого выше подхода отпадает тогда, когда для всех объектов выделенного имущества используется одно и то же общее имущество в объеме, пропорциональном площади помещений.

---

<sup>1</sup>Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. М.: ДЕЛОВОЙ ДВОР, 2010. С.335-338.

Для использования дифференцированного подхода при определении доли в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения и доли обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, необходимо располагать сведениями, которые позволяют идентифицировать помещения, входящие в состав общего имущества. Данные об этих помещениях должны включать: сведения о месте нахождения каждого помещения, его характеристиках (размеры, функциональное назначение), о составе групп однородных объектов выделенного имущества, которые обслуживает конкретный объект общего имущества. Кроме того, необходимы сведения о том, какие именно услуги предоставляются с использованием того или иного помещения или оборудования, входящих в состав общего имущества, и их распределении по группам однородных объектов выделенного имущества. Основным источником перечисленных данных должна стать проектная документация на строительство многоквартирных домов, а также документы технического и кадастрового учета.

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", ст. 21, информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию: о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией; о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом

недвижимости является многоквартирный дом; о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. Однако наличие этой информации в проектной документации на строительство многоквартирных жилых зданий не предусмотрено Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию<sup>1</sup>.

Для обеспечения соблюдения имущественных и неимущественных прав собственников объектов выделенного имущества в многоквартирном доме проектная документация на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт этих домов должна содержать все сведения, которые входят в проектную декларацию, подготавливаемую в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ, и позволять устанавливать соответствие декларируемых показателей проектным, а также приведенным в заключении экспертизы, исполнительной документации и в разрешении на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Эти сведения являются серьезным препятствием для включения в состав выделенного имущества в качестве объектов самостоятельного гражданского оборота вспомогательных помещений, функциональное назначение которых связано с обслуживанием объектов долевого строительства, их использованием, повышением комфортности проживания в доме. Например, кладовых, локеров и др., которые находятся за пределами того или иного объекта долевого строительства, но должны входить в их состав, являться принадлежностью этих объектов. В разрешении на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию необходимо приводить результаты оценки соответствия потребительских качеств общего имущества и

---

<sup>1</sup> Утверждено Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" // СПС "КонсультантПлюс".

выделенного имущества, которые отражены в проектной декларации, проектной документации, исполнительной документации и в документах технического и кадастрового учета (технической документации).

Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется использованными при его проектировании и реализованными при строительстве архитектурными, конструктивными и объемно-планировочными решениями и решениями по инженерному оборудованию<sup>1</sup>. Проектная документация на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт многоквартирных жилых домов должна содержать все необходимые сведения, которые позволяют идентифицировать общее имущество в доме и дифференцировать его по группам однородных объектов выделенного имущества. Проектная документация должна содержать данные о доле в праве общей собственности на общее имущество, приходящихся на каждую группу однородных помещений, входящих в состав объектов выделенного имущества, а также на каждое жилое и нежилое помещение (машиноместо) выделенного имущества<sup>2</sup>. Сведения об общем имуществе многоквартирного дома должны обеспечивать возможность оценки бремени расходов на его содержание и распределение этого бремени между собственниками объектов выделенного имущества.

В многоквартирном доме, содержащем объекты выделенного имущества, имеющие разное назначение и (или) качество, долю обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, и долю в праве общей собственности на общее имущество в доме указанного собственника необходимо определять путем дифференцированного учета площади

---

<sup>1</sup> Рузанова В.Д. Проблемы реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме как членов ТСЖ // Проблемы правового положения участников юридических лиц: Сборник научных статей. Самара, 2008.

<sup>2</sup> Нарышкин С.Е., Хабриева Т.Я., Абрамова А.И. [и др.]. Научные концепции развития российского законодательства: Монография / Отв. ред. академик РАН, д. ю. н., проф. Т.Я. Хабриева, д. ю. н., проф. Ю.А. Тихомиров. 7-е изд. доп. и перераб. М.: Юриспруденция, 2015 // СПС "КонсультантПлюс".

помещений, входящих в состав общего имущества, которые предназначены и обслуживают объект выделенного имущества этого собственника. Реализация предлагаемой системы идентификации и учета общего имущества в многоквартирном доме на всех стадиях его жизненного цикла может стать значимым фактором предупреждения действий, вводящих в заблуждение потребителей. Эта система направлена на защиту имущественных и неимущественных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, справедливое распределение между ними бремени расходов на содержание общего имущества. Она является преградой для действий, направленных на манипулирование количественными и качественными показателями, характеризующими жилище и влияющими на его цену, а также действий, приводящих к захвату помещений из состава общего имущества и их переводу в выделенное имущество<sup>1</sup>.

Использование предлагаемой системы идентификации и учета общего имущества в многоквартирном доме лишит информационных преимуществ отдельных участников воспроизводства многоквартирных домов, сделает сведения об общем имуществе в равной степени доступными для всех участников этого процесса. Публичность полных и достоверных сведений об общем имуществе в многоквартирном доме, и прежде всего о помещениях, на всех стадиях его жизненного цикла позволит осуществлять действенный контроль над его использованием, будет препятствовать его незаконному перераспределению в пользу тех или иных лиц. Использование этой системы будет способствовать росту доверия как между участниками процесса воспроизводства жилищного фонда, так и между членами сообществ собственников жилых помещений. Как известно, уровень доверия между членами этих сообществ, членами и исполнительными органами этих сообществ, исполнительными органами и их руководителями во многом

---

<sup>1</sup> Рузанова В.Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. N 10.С.14-18.

определяет дееспособность этих сообществ и, как следствие, комфортность, безопасность проживания и благополучие в доме.

Внедрение предлагаемой системы идентификации и учета общего имущества в жилых многоквартирных зданиях<sup>1</sup>, а также в многофункциональных зданиях<sup>2</sup> потребует внесения определенных изменений в жилищное законодательство и в законодательство о техническом регулировании. Прежде всего это относится к ЖК РФ, п. 1 ст. 37 которого следовало бы дополнить и изложить в следующей редакции: "Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, если иное не установлено в проектной и (или) в технической документации".

### **§3. Договор управления многоквартирным домом: правовая природа и практические проблемы заключения договора**

Большинство специалистов в области жилищного и гражданского права (А.И. Бычков, Д.П. Гордеев, В.Е. Жуйков, С.Л. Филимонов), основываясь на положениях ст. 421 ГК РФ, называют договор управления многоквартирным домом смешанным договором. Подобная квалификация договора предполагает соединение в нем различных элементов договоров подряда, оказания услуг, купли-продажи и ее разновидности - договора энергоснабжения, а также договоров поручения, доверительного управления имуществом, агентского договора и т.д. Соответственно, при возникновении коллизий, а также при оспаривании договора или привлечении к ответственности будут применяться правила о видах и подвидах договоров,

---

<sup>1</sup> СП 54.13330.2011. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 // СПС "КонсультантПлюс".

<sup>2</sup> СП 00.13330.2014. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования (проект) // СПС "КонсультантПлюс".

входящих в состав смешанного договора, если иное не следует из существа смешанного договора или соглашения его сторон.

В судебной практике также нередко встречаются решения, в которых договор управления квалифицируется как смешанный договор<sup>1</sup>.

Позволим себе не согласиться с подобным толкованием договора управления. Признать данный договор смешанным и искать в нем элементы иных гражданско-правовых договоров было бы совершенно неразумно. Как точно подчеркнул А.А. Собчак, "договоры, уже сформировавшиеся, законодательно закрепленные в качестве самостоятельных видов, не могут рассматриваться как смешанные, так как отпадает надобность в применении к ним положений о тех традиционных договорах, элементы которых включены в их содержание"<sup>2</sup>. Иными словами, если законодательно не урегулированный договор все же находит собственную регламентацию в законодательстве, то отпадают основания рассматривать этот договор в качестве смешанного.

Дефект позиции ученых, рассматривающих договор управления как смешанный, заключается в попытке рассмотреть элементы договора управления не в их единстве (совокупности), а по отдельности.

Действительно, если разделить предмет договора управления на отдельные части: работы, услуги, иные действия, выполняемые управляющей организацией, то можно прийти к ложному выводу о том, что договор управления многоквартирным домом не является самостоятельным видом договора и представляет собой одновременно договор об оказании услуг и выполнении работ. С.Л. Филимонов называет договор управления

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 1 марта 2013 г. по делу N А13-2716/2012; Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2014 г. по делу N А21-9674/2013 // СПС "КонсультантПлюс".

<sup>2</sup> Собчак А.А. Смешанные и комплексные договоры в гражданском праве // Советское государство и право. 1989. N 11. С. 61 - 66.

смешанным именно потому, что "выполнение жилищных и коммунальных работ по совокупности состоит из набора услуг, работ и товаров"<sup>1</sup>.

Однако подобный подход ученых и специалистов к предмету договора имеет очевидное несовершенство. Предметом договора являются не какие-то услуги или работы по отдельности, а именно деятельность по управлению, включающая в себя целый комплекс фактических и юридических действий, осуществляемых в четырех направлениях: правовом, экономическом, техническом, организационном. И такая деятельность должна рассматриваться исключительно в своей целостности и единстве (п. 2 Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами").

Законодатель отнюдь не случайно проводит разграничение в п. п. 4 и 6 ст. 148, п. 9.1 ст. 161 ЖК РФ, подп. "а" п. 16 Правил содержания общего имущества от 13 августа 2006 г. N 491 (далее - Правила N 491) между договором управления и договором оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту. Так, законодатель еще раз убеждает в том, что договор управления существенно отличается от простого оказания услуг и выполнения работ.

Вторая группа ученых и специалистов придерживается иного взгляда, квалифицируя договор управления в качестве непоименованного вида договора<sup>2</sup> (Т.А. Филиппова). Признание договора непоименованным означает отсутствие урегулирования не только вида договора, но и соответствующего ему типа. Договор управления действительно можно рассматривать как непоименованный договор, но лишь до момента вступления в силу Жилищного кодекса РФ (до 1 марта 2005 г.). Ведь до этого времени регламентация договора управления отсутствовала. В старом Законе о ТСЖ

---

<sup>1</sup> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. В.М. Жуйкова. М.: КОНТРАКТ, 2016.

<sup>2</sup> Филиппова Е.С. Жилищное право: учебник для вузов. М.: Юстицинформ, 2007. – С.220-224.

от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ можно было встретить лишь некоторые упоминания о данной разновидности договора в целях управления кондоминиумом (ст. 20 Закона).

Третья группа ученых и специалистов рассматривает договор управления как самостоятельный, поименованный в законодательстве вид договора (Е.Б. Козлова, В.К. Михайлов, Ю.П. Свит, Л.А. Юрьева).

Некоторые ученые, говоря о поименованном характере договора управления, предлагают определить место договора в группе договоров, направленных на оказание услуг<sup>1</sup> или связанных с доверительным управлением имуществом<sup>2</sup>. Подобные выводы авторов встречают поддержку и в судебно-арбитражной практике. В Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 2 ноября 2009 г. по делу N А11-10022/2008 суд указал, что "поскольку цель договора на управление многоквартирным домом можно определить как оказание услуги по осуществлению прав собственника по владению, пользованию и распоряжению управляемым имуществом, то соответственно и место договора - в группе договоров, направленных на оказание услуг".

Рассмотрение договора управления в качестве самостоятельного и поименованного вида договора, на наш взгляд, заслуживает поддержки.

В Постановлениях Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14 мая 2012 г. по делу N 12АП-4188/11 и ФАС Западно-Сибирского округа от 1 ноября 2012 г. по делу N А27-6602/2012 абсолютно точно договор управления многоквартирным домом квалифицирован судами как особый вид договора, в отношении которого действует специальный режим правового регулирования.

Приведем соответствующее научное обоснование выбранной позиции относительно правовой природы договора управления.

---

<sup>1</sup> Козлова Е.Б. Договор управления многоквартирным домом: гражданско-правовая природа и место в системе договоров // Законы России: опыт, анализ, практика. 2008. N 8. С.96-105.

<sup>2</sup> Михайлов В.К. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право. 2017. N 3. С. 40 - 45.

Во-первых, следует пояснить, что выводы авторов о поименованном либо непоименованном характере договора управления основаны на правилах толкования ст. 421 ГК РФ. Если же буквально читать положение п. 2 ст. 421 ГК РФ, то следует сделать вывод о том, что непоименованным договором является лишь тот, который не предусмотрен не только ГК РФ, но и любым другим законом или иными правовыми актами. Правовая конструкция договора управления закреплена в Жилищном кодексе РФ. Следовательно, договор, получивший специальную регламентацию в нормах российского законодательства, не может рассматриваться в качестве непоименованного либо смешанного, поскольку отпадает необходимость искать подходящие к нему в соответствующих частях правила об иных типах и видах договоров.

Во-вторых, как известно, поименованный договор предполагает наличие в законе, по крайней мере, минимального набора норм, регулирующих соответствующий вид правоотношений<sup>1</sup>. В Жилищном кодексе не просто минимально, а достаточно детально раскрыто содержание договора управления, определены его стороны и форма договора. Так, в п. 3 ст. 162 ЖК РФ названы следующие существенные условия договора управления: 1) предмет договора (состав общего имущества многоквартирного дома, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества; перечень коммунальных услуг; порядок изменения перечня услуг и работ); 2) цена договора; 3) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В-третьих, по своей направленности и содержанию договор управления отличается от остальных договорных типов. В нем отсутствует набор тех признаков, которые характеризуют известные ГК РФ договорные типы. Так, жилищное законодательство к договору управления предъявляет особые

---

<sup>1</sup> Романец Ю.В. Непоименованные обязательства в системе гражданских договоров // Закон. 2013. N 5. С.77-83.

требования, носящие в большинстве своем императивный характер и отличающиеся от регулируемых нормами ГК РФ отношений по оказанию услуг и выполнению работ. К примеру, в договоре подряда работы выполняются в соответствии с тем перечнем и объемом, что согласован между сторонами; в случае необходимости стороны согласовывают дополнительный объем за дополнительную плату; периодичность (график) работ устанавливается по усмотрению подрядчика, если иное не указано в договоре.

Применительно к договору управления неважно, какой перечень услуг и работ прописан в договоре, он должен быть не менее того перечня и объема, а также выполняться с той периодичностью, которая установлена в Минимальном перечне работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Постановлением Правительства от 3 апреля 2013 г. N 290.

Итак, договор управления регулируется нормами ЖК РФ. При этом нормы гражданского законодательства применяются к отношениям из договора управления лишь в части общих положений об обязательствах и договорах (раздел 3 ГК РФ).

В-четвертых, договор управления характеризуется специальным субъектным составом. Одной из сторон договора является управляющая организация, в отношении которой с 1 сентября 2014 г. установлены особые требования относительно получения лицензии на управление многоквартирными домами в срок до 1 мая 2015 г.

В-пятых, особая процедура заключения договора управления, которая существенно отличается от традиционной процедуры оферты и акцепта (ст. 432 ГК РФ). В частности, для заключения договора требуется совокупность следующих юридических фактов: 1) утверждение условий договора на общем собрании собственников помещений; 2) положительное волеизъявление не менее 50% голосов собственников помещений; 3) оформление в письменной форме решения о заключении договора.

Предусмотренная Жилищным кодексом процедура заключения договора управления с точки зрения законодательной техники является неудовлетворительной. Предлагаем подробнее рассмотреть законодательные несовершенства, использование которых может нанести серьезный урон стабильности договорных отношений, создав дополнительные возможности по оспариванию договоров управления.

Первый пример законодательного несовершенства. В п. 1 ст. 162 ЖК РФ содержатся два противоречивых предложения. Сначала законодатель пишет, что "с каждым собственником помещения в многоквартирном доме заключается договор управления". Следующее предложение: "собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений... выступают в качестве одной стороны заключаемого договора".

Отсюда вопрос: идет ли речь об индивидуальном договоре с каждым собственником или о договоре с множественностью лиц на стороне собственников? С какого момента договор считается заключенным: с момента заключения договора управления с собственниками помещений, обладающими более 50% голосов, или с момента заключения индивидуального договора с каждым собственником?

Положение о множественности лиц на стороне собственников было внесено в Жилищный кодекс Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ. Полагаем, что при внесении подобного дополнения в п. 1 ст. 162 ЖК РФ у законодателя отсутствовал концептуальный подход, и была допущена логическая непоследовательность в изложении законодательного текста.

Ведь неизбежным следствием участия нескольких лиц на одной из сторон гражданского правоотношения является присвоение права и обязанности в этом правоотношении таким субъектом, который представлен двумя или более лицами. Подобное присвоение права и обязанности означает, что составляющие содержание этого права возможности и слагающие эту обязанность долженствования "принадлежат

соуправомоченным (сообязанным) лицам всем вместе как единому целому, как субъекту (стороне) осложненного множественностью участников гражданского правоотношения"<sup>1</sup>. Таким образом, ключевой особенностью договора с множественностью лиц является то, что у всех участников, выступающих на одной стороне договора, возникают одинаковые права и обязанности. Для того чтобы понять меру индивидуальных возможностей сообладателей, необходимо уяснить содержание отношений, складывающихся между сообладателями.

В юридической литературе небезосновательно делаются выводы о недопустимости признания за каждым из сообладателей самостоятельных возможностей, которые в своей совокупности составляют содержание общего для всех права<sup>2</sup>. Общее право или общая обязанность принадлежат совместно всем сообладателям, выступающим одной стороной, но не всякому и каждому из них в отдельности.

Таким образом, основываясь на концепции правоотношения с множественностью лиц, следует сделать вывод, что при заключении договора управления отпадает необходимость подписывать индивидуальные договоры с каждым собственником. Ведь в силу п. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники (а не собственник!) помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом многоквартирного дома путем совершения в отношении этого имущества любых действий. По смыслу данной нормы собственники имеют право только сообща заключить договор управления общим имуществом многоквартирного дома.

Представляется, что заключение договора с множественностью лиц на стороне собственника можно обеспечить следующим способом, а именно в решении общего собрания собственников уполномочить председателя совета

---

<sup>1</sup> Сердюков К.А. Правоотношения с множественностью лиц в российском гражданском праве: Дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2011. С. 80.

<sup>2</sup> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Статут, 2008. С. 250.

дома или иное лицо подписать договор управления от имени всех собственников.

Второй пример законодательного несовершенства. Противоречиво оценивается процент голосов, отдаваемых при принятии решения о заключении договора управления многоквартирным домом.

Согласно общему правилу собрание собственников считается правомочным принимать решение, если в нем участвуют собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. При этом за принятие решения должно проголосовать простое большинство (50% + 1 голос) от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников (п. 3 ст. 45, п. 1 ст. 46 ЖК РФ).

То есть для принятия решения достаточно получить голоса собственников, площадь которых в совокупности составляет более 25% площади всех помещений в многоквартирном доме. Таким образом, воля большинства участвующих в собрании собственников становится общей волей всех собственников.

Теперь проведем небольшой сравнительный анализ п. 4 ст. 44, п. 1 ст. 46 ЖК РФ с п. 1 ст. 162 ЖК РФ. В этих целях напомним, что согласно п. 1 ст. 162 ЖК РФ договор управления считается заключенным с собственниками помещений, обладающими более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме (п. 1 ст. 162 ЖК РФ)<sup>1</sup>. Очевидно, что в данной статье речь идет не о простом большинстве участвующих в собрании, а о большинстве голосов от общего числа голосов всех собственников. Подобное исключение из общего правила хотя и является, на наш взгляд, целесообразным, но оно никак не отражено в ст. 44 - 46 ЖК РФ, хотя именно эти статьи посвящены порядку проведения собраний собственников и принятия ими решений.

---

<sup>1</sup> Крашенинников П.В., Бадулина Е.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. 2016. N 4. С. 29 - 34, N 5. С. 38 - 41.

Налицо коллизия между нормами жилищного законодательства, которая, несомненно, нуждается в устранении. Ведь сохранение коллизии угрожает прежде всего оспариванием договора управления как незаключенного. Предлагается в ст. 44 ЖК РФ в компетенцию общего собрания собственников включить вопрос о заключении договора управления, а п. 1 ст. 46 ЖК РФ дополнить исключением из общего правила относительно кворума для принятия решения о заключении договора.

Проведенное исследование позволило сделать ряд практических выводов.

Договор управления многоквартирным домом, в силу своей специфичной природы, является самостоятельным и поименованным видом гражданско-правового договора.

От правильности квалификации договора управления зависят его существенные условия, права и обязанности сторон, порядок расторжения договора, а также распределение рисков и ответственности. Квалифицируя договор управления в качестве поименованного, участники договорных отношений, а также правоприменитель ориентированы на использование прежде всего норм жилищного законодательства, посвященных особенностям договора управления. И только при отсутствии норм в Жилищном кодексе - на применение норм гражданского законодательства.

Договор управления представляет собой обязательство, осложненное множественностью лиц на стороне собственников. Права и обязанности по договору управления принадлежат, с одной стороны, управляющей организации и, с другой стороны, совместно всем собственникам, но не всякому и каждому из собственников в отдельности.

## ГЛАВА II. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

### §1. Управление общим имуществом многоквартирного дома непосредственно собственниками

Современный многоквартирный дом - это сложное техническое устройство, по образному выражению известного архитектора Ш.Э. ле Корбюзье, - "машина для жилья".

Многоквартирный дом, жилые и нежилые помещения в котором находятся в частной собственности физических и юридических лиц, уже является социотехнической системой, которая тем сложнее, чем больше собственников в доме и чем разнороднее их состав. Устойчивое функционирование такой системы определяется не только техническими и экономическими факторами, но и социальными, психологическими, правовыми и др.

Эффективное управление многоквартирными жилыми домами невозможно без изменения отношения к ним со стороны собственников и пользователей жилищ<sup>1</sup>. Затраты на содержание, комфортность и безопасность проживания во многом определяются самосознанием самих жителей. Без их заинтересованного участия в сохранности жилья, в поддержании в нем надлежащего порядка невозможно обеспечить достойные жилищные условия. Широкое вовлечение домовладельцев в управление недвижимым имуществом, формирование эффективного пользования являются важнейшими задачами жилищной реформы и, по мнению авторов, должны стать важнейшими составляющими современной жилищной политики.

---

<sup>1</sup> Профессиональное управление многоквартирными домами. Международный опыт. М.: Фонд "Институт экономики города", 2014. С.400.

Интерес к собственному жилью не должен для собственника ограничиваться пределами исключительно жилого помещения. Форма и результаты управления общим имуществом дома не должны быть собственнику безразличны. Действующее законодательство направлено на изменение существующего стереотипа поведения собственников жилищ, ориентируя их на активное участие в управлении многоквартирным домом, на принятие на себя ответственности за его состояние.

Современная отечественная действительность диктует принятие незамедлительных и действенных мер, направленных на обеспечение эффективного управления жилищным фондом, состоящим преимущественно из многоквартирных домов. Промедление и ошибки чреваты не только снижением потребительских качеств жилищ и комфортности проживания в них, но и несут в себе реальную угрозу безопасности граждан. Очевидно, что имущественный комплекс многоквартирного дома для целей обеспечения его сохранности, а также для надлежащей эксплуатации нуждается в должном управлении. Такое управление в соответствии с действующим законодательством может осуществляться как при помощи специализированных управляющих компаний, так и посредством некоммерческих юридических лиц (таких как товарищества собственников жилья и до определенных пределов жилищные, жилищно-строительные и жилищно-накопительные кооперативы) и непосредственно самими собственниками.

Следует заметить, что представляется несколько неоправданной весьма узкая трактовка понятия управления многоквартирными домами, предлагаемая в разд. VIII ЖК РФ. Традиционно под управлением понимаются все формы и способы целенаправленного регулирующего и упорядочивающего воздействия субъекта на объект. Несмотря на то что в качестве целей управления указаны обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг, содержание

упомянутого раздела сводится к регулированию работ и услуг по ремонту и содержанию дома, а также коммунальных услуг. Не следует понимать управление многоквартирным домом как некое особое правомочие, управление домом - это деятельность собственников помещений по его эксплуатации и улучшению, в рамках которой осуществляются правомочия собственников.

Между тем девелопмент имущественного комплекса многоквартирного дома как совокупность мер по его развитию и улучшению с целью обеспечения интересов домовладельцев также относится к управлению многоквартирным домом, как и меры по его содержанию. С этих позиций целесообразнее было бы принять точку зрения Московской городской думы, определяющей, что управлением является "содержание, эксплуатация, ремонт, сдача в аренду, сбор арендной платы, передача в безвозмездное пользование" объектов, входящих в состав многоквартирного дома.

Более того, представляется, что концептуально ЖК РФ рассчитан исключительно на поддержание в каком-то относительно стабильном состоянии существующего жилого фонда (как сказано в одном из соответствующих местных актов, для "обеспечения сохранности недвижимого имущества в кондоминиуме и повышения его благоустройства"), но законодатель совершенно не учитывает необходимость развития многоквартирных домов.

Кроме того, выбор формы осуществления полномочий собственников либо самим общим собранием собственников, либо специальным юридическим лицом является выбором организационно-правовой формы, а уже в рамках выбранной формы выбирается непосредственное управление либо привлечение управляющей компании (в германском правовом порядке назначение управляющего является обязательным (§ 20 WEG))<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Овчарова А.С. Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Журнал российского права. 2015. N 7. С.67-74.

Управление жилым домом непосредственно самими собственниками без образования юридического лица путем принятия решений на общем собрании собственников сопряжено с проблемами как теоретического, так и практического свойства. Происходит это во многом вследствие того, что сама природа общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме представляет значительные сложности для юридической квалификации. Так, В.Н. Литовкин полагает, что общее собрание следует рассматривать в качестве органа общественной самодеятельности<sup>1</sup>. Такой вывод представляется несколько неоднозначным. Орган общественной самодеятельности формируется по инициативе граждан, заинтересованных в решении указанных проблем, и строит свою работу на основе самоуправления в соответствии с уставом, принятым на собрании учредителей. Исходя из данного определения, очевидно, что общее собрание собственников помещений многоквартирного дома не является органом общественной самодеятельности. Во-первых, общее собрание - не общественное объединение, но орган управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ). Во-вторых, общее собрание основано на членстве, причем членом общего собрания может быть только собственник помещения в данном доме, т.е. круг лиц, входящих в данный орган управления, ограничен законом. В-третьих, у общего собрания нет устава. Наконец, цели общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отличаются от целей создания органов общественной самодеятельности.

Сложность данного способа проистекает из большого количества участников общей собственности и из специфики самого права коммунальной собственности. Наиболее близкими аналогами данных отношений являются отношения участников договора простого товарищества, а также отношения, складывающиеся между учредителями юридических лиц до момента их государственной регистрации. Ввиду

---

<sup>1</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой: в 3 т. (постатейный) / Т.Е. Абова, З.С. Беляева, Е.Н. Гендзехадзе и др.; под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт-Издат, 2017. – Т. 1. – С.673.

усложненной по сравнению с установленной для общей собственности процедуры принятия решений в данном случае возможно говорить о квазикорпоративных отношениях, складывающихся между собственниками помещений по поводу общего имущества многоквартирного дома.

Для того чтобы приступить к управлению общим имуществом многоквартирного дома, для собственников помещений прежде всего необходимо определить объем полномочий каждого из них по принятию решений. Как мы помним, доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме равна частному от деления площади его помещения на суммарную площадь всех помещений многоквартирного дома, не входящих в состав общего имущества. Закон устанавливает прямую пропорциональную зависимость количества голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений, от размера доли в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Указанное правило не может быть пересмотрено соглашением участников долевой собственности.

В связи с данным законоположением возникают некоторые практические вопросы. Прежде всего затруднение вызывает процедура определения долей для проведения первого собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Если в случае с домами, в которых ТСЖ созданы до вступления в силу ЖК РФ, а также с домами, которые построены после создания системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, т.е. в период с 1998 по 1 марта 2005 г., проблем обычно не возникает, то с иными домами, в отношении которых информация о площади квартир в организациях технической инвентаризации не сохранилась или неактуальна вследствие того, что дом в целом или отдельные квартиры в нем подвергались перепланировке или реконструкции, мы встречаемся с указанными затруднениями. Единственным выходом из подобной ситуации является получение информации о площади занимаемого

помещения непосредственно от собственника. В связи с чем возникает вопрос: каким образом эта информация может быть получена, кто уполномочен собирать ее и обязаны ли собственники предоставлять ее, если на то нет их воли? Косвенно о требовании к собственникам о способствовании сборанию информации говорится в ч. 1 ст. 45 ЖК РФ, устанавливающей обязательное ежегодное проведение собственниками общих собраний. Очевидно, что ни о каком проведении собраний без решения вопроса об определении долей в общей собственности, а, следовательно, и о количестве голосов на таком собрании, речи быть не может, этому корреспондируют и нормы ст. 161 ЖК РФ, устанавливающие преклюзивный годичный срок осуществления собственниками права выбора способа управления жилым домом. Между тем ЖК РФ не предусматривает процедуры, способствующие установлению количества голосов, принадлежащих каждому собственнику, и ответственности собственников за непредоставление такой информации. В связи с этим следует включить в ЖК РФ нормы, обязывающие муниципальные органы по заявлению любого собственника осуществить установление общей площади всех помещений в многоквартирном доме, а в КоАП ввести статью, аналогичную ст. 5.39 Кодекса, предусматривающую ответственность за отказ (воспрепятствование) предоставлению информации для проведения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, вряд ли возможно признать удачным современное правовое регулирование и в том, что при определении правомочий по управлению домом не принимаются во внимание интересы постоянных и бессрочных пользователей жилых помещений - нанимателей по договору социального найма. Ведь если публичный собственник осуществляет принадлежащие ему правомочия по управлению домом (в частности, по вопросам установления размера платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги) без учета мнения нанимателей - субъектов договоров социального найма, это может повлечь существенное ухудшение их

материального положения. А как известно, ухудшение материального положения широких слоев населения в свою очередь влечет общую дестабилизацию обстановки в стране. В таких вопросах законодатель несет повышенную ответственность перед обществом за последствия нормотворчества.

В связи с изложенным порядок определения доли в общем имуществе, установленный ч. 3 ст. 48 ЖК РФ, трудно признать оптимальным. Представляется, что более целесообразным было бы определение количества голосов на общем собрании не каждого отдельного субъекта прав, а применительно к самостоятельному объекту права - помещению. Тогда от лица всех собственников помещения должен выступать один уполномоченный представитель, обладающий всеми голосами, приходящимися на данное помещение исходя из его общей площади. Кроме того, если помещение, находящееся в муниципальной собственности, сдано в социальный наем, следует законодательно разграничить полномочия по управлению многоквартирным домом между наймодателем и нанимателем. Последнему, возможно, дать право на участие в принятии решений общего собрания собственников (или ТСЖ, если такое организовано) по текущим вопросам и по вопросам установления размера платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, а также в случаях, когда это возможно, платы за коммунальные услуги.

Если все же собственники сумели подготовиться к проведению собрания и провести его, перед ними встает задача определения способа управления: либо через специализированную организацию (ТСЖ или ЖК), чему посвящен следующий параграф настоящей работы, либо осуществляя управление непосредственно самим, либо привлекая для этого управляющую

организацию. В целом данные способы должны, по мысли разработчиков ЖК РФ, приблизить сектор ЖКХ к рыночным условиям<sup>1</sup>.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений по решению общего собрания заключаются отдельные договоры на выполнение работ (оказание услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с третьими лицами. В отличие от Закона о ТСЖ, ограничивавшего численность собственников многоквартирного дома для избрания непосредственного управления (не более четырех помещений и не более четырех домовладельцев), ЖК РФ никаких количественных ограничений не содержит, предоставляя самим домовладельцам решать, когда непосредственное управление становится сопряженным с чрезмерными организационными издержками.

Решение общего собрания собственников помещений, избравших непосредственное управление многоквартирным домом, при соблюдении требований о процедуре голосования (ст. 46 ЖК РФ) распространяется на всех собственников и считается их общим волеизъявлением. Вследствие этого представляется не вполне удачной формулировка ч. 1 ст. 164 ЖК РФ, гласящая, что при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Из чего напрашивается ошибочный вывод о том, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе возлагающие обязанности

---

<sup>1</sup> Кицай Ю.А. Роль управляющих компаний и муниципальных органов власти в сфере ЖКХ // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы междунар. науч. конф. Пермь: Меркурий, 2012. С. 31 - 33.

на собственников) необязательны для части домовладельцев, которые не являются участниками данных договорных отношений<sup>1</sup>.

Еще более опасной представляется норма ч. 2 указанной статьи, устанавливающая, что договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени. Такая формулировка также лишена указания на обусловленность условий заключаемого договора решением общего собрания и оставляет эти условия на усмотрение сторон.

Из интенции законодателя на формирование многоквартирных домов как имущественных комплексов, находящихся в общем управлении собственников помещений, проистекает общеобязательность решения общего собрания, установившего цену и иные существенные условия жилищно-коммунальных договоров при заключении таких договоров непосредственно с каждым собственником. Иначе собственники помещений перестают быть единым субъектом управления, что также не отвечает общим целям регулирования, предлагаемым новым ЖК РФ.

Как уже говорилось, при непосредственном управлении все решения относительно общего имущества принимаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме<sup>2</sup>. Законодатель установил различные правила для принятия решений в зависимости от их значимости. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются по общему правилу простым большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников

---

<sup>1</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2016. – С.200.

<sup>2</sup> Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. М.: ДЕЛОВОЙ ДВОР, 2010. С.343.

помещений в многоквартирном доме (п. 1 ст. 46 ЖК РФ). Квалифицированное большинство не менее  $2/3$  голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме требуется для принятия решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме; о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе о введении ограничений пользования им, а также о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

Особняком от норм, регламентирующих компетенцию общего собрания, в ЖК РФ размещены нормы, относящиеся к принятию решения о реконструкции, имеющей результатом уменьшение общего имущества (п. 3 ст. 36 ЖК РФ), и определяющие порядок изменения границ помещений в многоквартирном доме с присоединением к каждому помещению части общего имущества (п. 2 ст. 40 ЖК РФ). Обе нормы предусматривают получение согласия на такие действия всех собственников помещений многоквартирного дома. Трудно предположить, чем руководствовался законодатель, допуская принятие решения о реконструкции всего многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой) квалифицированным большинством в  $2/3$  голосов от общего числа голосов собственников помещений, тогда как принятие решения о любом уменьшении общего имущества в результате реконструкции, переустройства и (или) перепланировки связывается с достижением консенсуса. Такое законодательное регулирование заведомо неэффективно. Даже с учетом того, что ЖК РФ допускает в качестве формы проведения общего собрания заочное голосование (п. 2 ч. 5 ст. 45 ЖК РФ), практически недостижимо с учетом всего многообразия жизненных реалий получить согласие абсолютно всех собственников помещений многоквартирного дома. Вряд ли выдерживает критику подобное законоположение и с другой точки зрения:

речь зачастую идет по существу об объединении двух или нескольких помещений в одно или одного в два и более с использованием при подобных реконструкции, переустройстве и (или) перепланировке какой-то площади лестничной площадки, общего коридора либо холла. Очевидно, что такое уменьшение общего имущества не затрагивает интересы всех без исключения собственников помещений. Более разумно было бы предусмотреть предварительное согласование таких реконструкции, переустройства и (или) перепланировки с уменьшением общего имущества только с собственниками непосредственно граничащих с реконструируемыми помещений и последующим одобрением общим собранием или даже без такового при условии, что суммарное уменьшение общего имущества в результате реконструкции составит не более 1% от его общей площади или от общей площади всего дома.

Небезынтересным представляется вопрос о последствиях принятия общим собранием решения о выборе непосредственного управления в качестве способа управления и принятия им решения о заключении договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в объеме, недостаточном для его нормального содержания<sup>1</sup>. То есть размер оплаты устанавливается общим собранием, что позволяет избежать обязательного установления публичным органом размера оплаты исходя из рыночных цен (п. 36 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 )), но он недостаточен для обеспечения содержания общего имущества.

Законодатель не предусматривает ответа на данный вопрос. К разрешению данной ситуации возможны два подхода.

---

<sup>1</sup> Нарышкин С.Е., Хабриева Т.Я., Абрамова А.И. [и др.]. Научные концепции развития российского законодательства: Монография / Отв. ред. академик РАН, д. ю. н., проф. Т.Я. Хабриева, д. ю. н., проф. Ю.А. Тихомиров. 7-е изд. доп. и перераб. М.: Юриспруденция, 2015 // СПС "КонсультантПлюс".

В соответствии с первым, исходя из принципа *laissez faire*, следует считать, что собственники свободны в отношении своего имущества, они могут, как содержать его в нормальном состоянии, так и не заботиться об этом<sup>1</sup>. Когда же в силу небрежения дом придет в аварийное состояние, он в соответствии с ч. 10 ст. 32 ЖК РФ подлежит сносу собственниками по требованию компетентного органа либо земельный участок с многоквартирным домом подлежит принудительному изъятию. При этом собственникам помещений в таком доме выплачивается выкупная цена, рассчитываемая исходя из рыночной стоимости. Соответствующее понижение рыночной стоимости помещения в многоквартирном доме, вызванное его бесхозяйным содержанием, будет являться неблагоприятным имущественным последствием нерыночного поведения собственников. При этом не учитывается, что неблагоприятные последствия не могут быть возложены на тех лиц, которые выражают готовность содержать общее имущество, но не могут этого сделать из-за отсутствия такой готовности у соседей.

Принимая во внимание повышенную общественную значимость жилищных отношений, более соответствующей социальной миссии современного государства следует признать вторую модель, согласно которой заключение договора управления многоквартирным домом должно быть обязательным для собственников (ст. 445 ГК РФ), механизм его заключения должен быть аналогичен механизму, предусмотренному п. 4 - 6 ст. 161 ЖК РФ.

Однако выбор способа управления по смыслу ст. 161 ЖК РФ является хотя и весьма значимым, но лишь одним из полномочий общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по управлению им. Наряду с ним ЖК РФ особо выделяет полномочия общего собрания по принятию решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с

---

<sup>1</sup> Михайлов В.К. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право. 2017. № 3. С. 40 - 45.

его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме; о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в том числе о введении ограничений пользования); а также о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме. Поскольку вопросы изменения состава, структуры и правового режима объектов общего имущества имеют особую значимость, решения по названным вопросам принимаются квалифицированным большинством голосов собственников помещений.

Проблема определения пределов использования земельного участка требует решения двух вопросов. Во-первых, каковы возможности самих собственников по использованию участка и в частности, каковы права и обязанности каждого из домовладельцев по улучшению придомовой территории (высаживание палисадников, озеленение территории), возможно ли использование территории под временные строения (в особенности так называемые гаражи-ракушки), огораживать ли территорию земельного участка многоквартирного дома и устанавливать ли закрытый режим прохода на него? Во-вторых, каковы права и возможности установления прав третьих лиц на земельный участок: сервитуты, а также публичные ограничения на территории городских поселений, возможность сдачи земли в аренду? Данный вопрос корреспондирует с вопросом о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

В связи с последним правомочием возникает уже затрагивавшийся в работе вопрос о разграничении предметов ведения ГК РФ и ЖК РФ. Как указывает А.М. Эрделевский, ЖК РФ, устанавливая отличную от ГК РФ процедуру принятия решения о судьбе имущества, находящегося в общей долевой собственности, относит к предмету своего регулирования лишь осуществление пользования общим имуществом, в то время как передача

имущества в пользование является формой распоряжения имуществом<sup>1</sup>. Однако, как уже говорилось, триада правомочий собственника скорее умозрительна, и на практике каждый акт собственника не предполагает его обязательной квалификации как формы реализации одного из правомочий, проблемы же разграничения компетенций ГК РФ и ЖК РФ носят концептуальный характер и связаны с недочетами общих принципов организации системы отечественного законодательства.

Было бы разумно законодательно установить необходимость закрепления порядка распоряжения доходами, полученными от передачи объектов общего имущества в пользование, непосредственно в решении общего собрания о такой передаче.

## **§2. Управляющая компания как способ управления общим имуществом многоквартирного дома**

При системном анализе положений ЖК РФ можно прийти к выводу, что управляющая организация - это сторона в договоре управления многоквартирным домом, который может заключаться с ТСЖ, ЖСК или с каждым домовладельцем напрямую, если домовладельцы выбрали способ управления, предусмотренный п. 3 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ.

Понятие управляющей организации сформулировано в п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам. Для целей этих Правил управляющая организация - это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Вместе с тем ЖК РФ упоминает об управляющей организации как о собирательном понятии, которое включает в себя лиц, осуществляющих

---

<sup>1</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой: в 3 т. (постатейный) / Т.Е. Абова, З.С. Беляева, Е.Н. Гендзехадзе и др.; под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт-Издат, 2017. – Т. 1. – С.767.

управление многоквартирными домами (ч. 4 ст. 155 ЖК РФ). Целью законодателя при формулировании этой нормы, видимо, было закрепить положение, согласно которому наниматели вносят платежи в ту же организацию, в которую платят домовладельцы<sup>1</sup>. Такой организацией, действительно, может быть управляющая организация, понятие которой дано выше. В то же время это может быть и ТСЖ, и ЖСК.

Деятельность управляющей организации состоит, в том числе в организации поставки ресурсов домовладельцам, обеспечении предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества путем заключения соответствующих договоров с домовладельцами (или с ТСЖ, ЖСК) и с третьими лицами, которые непосредственно осуществляют поставку ресурсов и предоставление услуг (выполнение работ). Данная деятельность является предпринимательской, поскольку носит систематический характер, направлена на извлечение прибыли и осуществляется на риск управляющей организации. На наш взгляд, по общему правилу некоммерческая организация (за исключением ЖСК и ТСЖ) не вправе осуществлять данную деятельность (п. 3 ст. 50 ГК РФ).

В настоящее время Государственной Думой РФ рассматривается законопроект, предусматривающий, что управляющая организация не вправе осуществлять иные виды деятельности, непосредственно не связанные с управлением многоквартирным домом.

В целом следует признать, что данный законопроект отвечает нынешним социально-экономическим реалиям, возможно, он повысит уровень качества услуг, предоставляемых управляющими организациями. Вместе с тем недостатком законопроекта является то, что в нем не предусмотрены необходимость и сроки внесения изменений в части ограничения правоспособности в учредительные документы существующих управляющих организаций. В то же время сужение правоспособности

---

<sup>1</sup> Кицай Ю.А. Роль управляющих компаний и муниципальных органов власти в сфере ЖКХ // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы междунар. науч. конф. Пермь: Меркурий, 2012. С. 31 - 33.

управляющих организаций на законодательном уровне может ограничить конкуренцию на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

По смыслу ч. 1 ст. 162 ЖК РФ в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом должна быть указана конкретная организация, которая будет управлять многоквартирным домом<sup>1</sup>. Кроме того, в решении определяются условия договоров управления, которые должны быть одинаковы для всех домовладельцев (ч. 4 ст. 162 ЖК РФ).

Возможна ситуация, когда договоры с выбранной управляющей организацией заключили не все домовладельцы. В этом случае нет механизма понуждения домовладельца к заключению договора. Однако если управляющая организация выбрана органом местного самоуправления, то для домовладельцев заключение договора управления с такой организацией на условиях, сообщенных органом местного самоуправления, является обязательным (ч. 4, 5 ст. 161 ЖК РФ, ст. 445 ГК РФ). В том случае если способ управления выбран общим собранием, то домовладельца, видимо, нельзя понудить к заключению договора. Данные нормы законодательства нелогичны: заключение договора для домовладельца должно быть обязательным и в том случае, когда способ управления выбран общим собранием<sup>2</sup>.

Необходимо отметить, что при буквальном толковании ч. 5 ст. 161 ЖК РФ можно сделать вывод о том, что если управляющая организация выбрана органом местного самоуправления, то с домовладельцами заключается один на всех договор. В то же время в соответствии с подзаконным нормативным актом, изданным во исполнение ЖК РФ, договоры управления заключаются отдельно с каждым домовладельцем.

---

<sup>1</sup> Жилые помещения: права граждан при приобретении и управлении. Комментарии и разъяснения специалистов юридической фирмы "АВЕЛАН" / В.С. Костко, С.Л. Казинец, Н.В. Северина и др. М.: Библиотечка "Российской газеты". – 2016. – СПС "КонсультантПлюс".

<sup>2</sup> Овчарова А.С. Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Журнал российского права. 2015. N 7. С.99.

Как видим, здесь снова возникает некоторая двойственность: домовладельцы, заключившие договоры, вносят платежи на основании таких договоров, а остальные домовладельцы обязаны возмещать суммы неосновательного обогащения управляющей организации или домовладельцам.

В целом следует отметить, что действующая редакция положений ЖК РФ, касающихся управления многоквартирными домами, оставляет возможности для совершенствования правового регулирования в этой сфере. Представляется, что такое совершенствование должно идти по пути вовлечения в договорные правоотношения с организациями, заказывающими коммунальные услуги и обеспечивающими содержание и ремонт общего имущества, всех без исключения домовладельцев. Очевидно, что достичь этого можно путем установления соответствующих договорных отношений на этапе приобретения лицом права собственности на помещение.

Одним из приоритетных направлений социально-экономической политики Российской Федерации на сегодняшний день является повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. В 2014 году введено лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом и установлена обязательность наличия лицензии с 1 мая 2015 года (ранее на рынке жилищно-коммунальных услуг действовало саморегулирование на добровольной основе).

Необходимо отметить, что лицензирование управляющих организаций уже вводилось Госстроем в 2000 году и было отменено через год ввиду невозможности сформулировать единые лицензионные требования и условия для субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность на рынке жилищно-коммунальных услуг. Возникает вопрос, необходимы ли новые изменения в механизме правового регулирования предпринимательской деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг и не идут ли они вразрез с общими тенденциями по снижению числа лицензируемых видов предпринимательской деятельности в РФ?

Мировая практика показывает, что деятельность саморегулируемых организаций является более эффективной мерой и формой контроля участников рынка, а сами организации - важнейшим элементом общей системы регулирования предпринимательской деятельности. В этой связи изменения законодательного регулирования представляются не совсем оправданными, а иным вариантом, направленным на упорядочение деятельности субъектов на рынке жилищно-коммунальных услуг, является переход к обязательному саморегулированию и расширению контрольных полномочий саморегулируемых организаций.

За нарушение правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии предусматривается административная ответственность. Приведенный в статье 193 ЖК РФ перечень лицензионных требований долгое время не включал ни обеспечения надлежащего содержания общего имущества, ни бесперебойного предоставления качественных коммунальных услуг. Проблема разрешилась только с введением в часть 1 статьи 193 ЖК РФ нового пункта 7, который предоставил Правительству РФ возможность устанавливать дополнительные лицензионные требования, не указанные в Жилищном кодексе, и легализовал применение к управляющим организациям требований Постановления Правительства РФ от 28 октября 2014 года N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами", в частности об исполнении обязанностей по договору управления многоквартирным домом, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ. Кроме того, указанными изменениями частично разрешена проблема осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами управляющей организацией, не получившей лицензию до 1 мая 2015 года. Не получившая лицензию управляющая компания должна исполнять свои обязательства по управлению многоквартирным домом до возникновения обязательств в

рамках нового способа управления. Данные изменения не затрагивают предшествующий период, что создает неопределенность относительно правового статуса организаций, управлявших домами без лицензии.

Статьей 195 ЖК РФ предусмотрено ведение нескольких реестров информации, содержащих сведения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, лицензиатах, осуществляющих или осуществлявших данный вид деятельности. Реестры лицензий сформированы на уровне субъектов Российской Федерации и содержат раздел, включающий в себя сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат. Формированием сводного федерального реестра лицензий, а также реестра дисквалифицированных лиц занимается Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Одной из целей создания указанных реестров является повышение прозрачности управления многоквартирными домами<sup>1</sup>. Появление реестров было призвано разрешить проблему "двойных" квитанций и наличия нескольких субъектов управления на один многоквартирный дом. При этом процедура внесения изменений в реестр субъекта РФ об адресах многоквартирных домов, принявших решение о смене способа управления или конкретной организации, управляющей многоквартирным домом, от которой напрямую зависит возникновение права на управление, ни на уровне закона, ни на уровне подзаконных актов детально не регламентирована.

Необходимым условием выдачи лицензии является, в соответствии со статьей 193 ЖК РФ, наличие у должностного лица управляющей организации квалификационного аттестата. Аттестат выдается на пять лет при условии, что претендент сдал квалификационный экзамен. Процедура проведения экзамена, а также процедуры, связанные с выдачей

---

<sup>1</sup> Профессиональное управление многоквартирными домами. Международный опыт. М.: Фонд "Институт экономики города", 2014. С.28-33

квалификационного аттестата, регламентируются Приказом Минстроя России.

Квалификационный аттестат аннулируется в случаях:

- 1) получения квалификационного аттестата с использованием подложных документов;
- 2) внесения сведений о должностном лице лицензиата в реестр дисквалифицированных лиц;
- 3) вступления в законную силу приговора суда в отношении должностного лица лицензиата, предусматривающего наказание за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

Законом предусматриваются две формы воздействия на организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами: исключение домов из реестра лицензий субъекта Российской Федерации и аннулирование лицензий в судебном порядке по заявлению лицензионной комиссии. Управляющая организация может лишиться права обслуживать конкретный дом в случае назначения судом два или более раз административного наказания в течение календарного года за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписаний органов государственного жилищного надзора. Однако согласно статье 200 ЖК РФ собственники на общем собрании могут сохранить договорные отношения с данной организацией и она продолжит деятельность по управлению многоквартирным домом даже при наличии указанных выше обстоятельств. Введенной Федеральным законом от 29 июня 2015 года N 176-ФЗ частью 5.1 статьи 198 ЖК РФ предусматривается возможность исключения из реестра лицензий субъекта сведений обо всех домах, за исключением тех, в которых общим собранием собственников принято решение о сохранении договорных отношений, в случае если в течение календарного года суд два или более раз назначил наказание за неисполнение и ненадлежащее исполнение предписания органа государственного жилищного надзора об устранении

нарушений лицензионных требований, предусмотренных пунктами 1 - 5 части 1 статьи 193 ЖК РФ. Лицензия при этом не аннулируется, что сохраняет для управляющей организации возможность управления домами в дальнейшем на общих основаниях и в порядке, предусмотренном жилищным законодательством<sup>1</sup>.

Аннулирование лицензии возможно в судебном порядке в случае исключения из реестра сведений о многоквартирных домах общей площадью 15% и более от площади всех обслуживаемых управляющей организацией помещений. Решение об обращении в суд должно быть принято лицензионной комиссией субъекта РФ. В этом случае управляющая организация вообще лишается права осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами. Представляется, что данные нормы способны привести к отказу от обслуживания управляющими организациями "проблемных" домов, где оказание качественных жилищно-коммунальных услуг затруднено или невозможно, что в результате отразится на потребителях, а также предоставит возможности для злоупотребления конкурирующим организациям.

При этом необходимо отметить несовершенство в вопросах разграничения ответственности между собственниками жилых помещений, управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями. На сегодняшний день основную ответственность за некачественное предоставление жилищно-коммунальных услуг несет субъект управления, но влиять на качество поставляемых ресурсоснабжающими организациями услуг он фактически не имеет возможности. Сформировавшаяся практика управления жилищным фондом усугубляется высокой долей естественных локальных монополий в сфере жилищно-коммунального хозяйства<sup>2</sup>. Эффективность механизма правового регулирования предпринимательской

---

<sup>1</sup> Кицай Ю.А. Роль управляющих компаний и муниципальных органов власти в сфере ЖКХ // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы междунар. науч. конф. Пермь: Меркурий, 2012. С. 31 - 33.

<sup>2</sup> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. Под ред. Крашенинникова П.В. 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут. 2016. С.399.

деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг напрямую зависит от соблюдения баланса интересов ресурсоснабжающих организаций, управляющих организаций и конечных потребителей услуг, а также распределения ответственности между ними. Система предоставления жилищно-коммунальных услуг включает в себя деятельность двух звеньев. Это взаимодействие ресурсоснабжающих и управляющих организаций по вопросам поставки коммунального ресурса в целях предоставления коммунальных услуг и оплаты поставленных в многоквартирный дом коммунальных ресурсов, а также взаимодействие управляющих организаций с потребителями по вопросам предоставления коммунальных услуг и оплаты предоставленных коммунальных услуг. В ряде зарубежных стран, например, во Франции, Нидерландах, Канаде, управление в сфере жилищно-коммунального хозяйства рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, за которую управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед ними за содержание здания несет объединение собственников жилья .

В настоящее время органами государственной власти как на федеральном, так и на местном уровнях большое внимание уделяется проблемам во взаимоотношениях между управляющей организацией и потребителями, при этом нарушения, допускаемые управляющей организацией при предоставлении коммунальных услуг потребителям, являются следствием нарушений во взаимоотношениях между ресурсоснабжающей и управляющей организациями.

В рассматриваемой схеме лицензирование деятельности управляющих организаций неспособно напрямую улучшить качество оказываемых услуг. Например, именно по вине ресурсоснабжающих организаций плата граждан за отдельные виды коммунальных услуг часто необоснованно завышена. Таким образом, в первую очередь необходимо устранять нарушения, возникающие при взаимодействии ресурсоснабжающих организаций с

субъектами управления<sup>1</sup>. Целесообразно более четко разграничить на законодательном уровне ответственность между указанными субъектами.

Таким образом, возврат к лицензированию на рынке жилищно-коммунальных услуг может упорядочить деятельность организаций, но в то же время реализация отдельных несовершенных положений нового закона способна прямо или косвенно привести к ухудшению качества оказываемых потребителям услуг. Альтернативным вариантом представляется усиление роли саморегулирования в данной сфере, а также совершенствование технических регламентов по оказанию жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. В случае если управляющая организация (далее - УК), которая управляет многоквартирным домом, выполняет обязанности по управлению ненадлежащим образом или по любой другой причине не устраивает жильцов, то единственный способ поменять ее - провести общее собрание собственников, на котором принять решение о расторжении договора с УК и выборе другой УК.

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Пункт 8 ст. 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

---

<sup>1</sup> Михайлов В.К. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право. 2017. № 3. С. 40 - 45.

Исходя из изложенного появляется противоречие, поскольку, с одной стороны, ЖК РФ императивно установил возможность собственникам в любое время выбирать способ управления, а с другой - указывает на возможность расторжения договора в порядке, который устанавливает ГК РФ, где указано, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной. То есть если исходить из норм ГК РФ, то собственники могут расторгнуть договор с УК только в случае, если она существенно нарушает условия договора управления, что сделать довольно проблематично, потому что не понятны критерии, по которым возможно это установить, и процесс доказывания. На данный вопрос ответ дал Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 22.11.2011 N 7677/11<sup>1</sup>, в соответствии с которым правовая конструкция договора управления многоквартирным домом не позволяет усмотреть в нем наличие таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих организаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг, при иной форме управления домом.

Указанная позиция нашла отражение и в судебной практике.

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23 сентября 2015 г. по делу N А56-73665/2013: "Согласно статье 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

Пунктом 8 статьи 162 ЖК РФ предусмотрена возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

---

<sup>1</sup> Российская газета. – 2011. 30 ноября.

В данном случае собственники помещений многоквартирного дома отказались от договора управления многоквартирным домом с ТСЖ "Дом купца Елисеева", избрав иной способ управления многоквартирным домом - управление ТСЖ "Дворцовый, 37".

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 2 сентября 2015 г. по делу N А56-62648/2014: "Нормы части 8.2 статьи 162 ЖК РФ позволяют собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменения способа управления данным домом".

Указанную сложившуюся практику немного сбilo Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28.04.2015 N 46-КГ15-3, в котором указано: "Применительно к части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации право на односторонний отказ от исполнения договора управления жилым домом возникает у собственников помещений лишь при условии неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией принятого на себя обязательства.

По настоящему делу оснований, предусмотренных частями 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, для расторжения договора управления многоквартирным домом по инициативе собственников жилых помещений в одностороннем порядке не установлено.

Вместе с тем частью 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрена возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством, однако в порядке, предусмотренном статьями 450 - 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственники жилых помещений к ООО "Управляющая компания N 2

жилищно-коммунального хозяйства" с требованием о расторжении договора управления многоквартирным жилым домом не обращались".

Указанный судебный акт Верховного Суда РФ можно понять следующим образом: собственники могут изменить способ управления или поменять УК в любое время, но они обязаны уведомить предыдущую УК, тем самым будет соблюден порядок расторжения договора, предусмотренный ГК РФ.

Таким образом, ключевым моментом при ситуации, когда жители хотят поменять УК, является принятие ими решения о смене УК и направление письменного уведомления в адрес УК о расторжении договора (для подстраховки желательно с указанием причин неудовлетворительной работы и фиксированием недостатков в оказании услуг актами).

В ЖК РФ введена новая форма проведения общего собрания собственников - общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в форме очно-заочного голосования. Указанная форма является наиболее удобной для проведения общих собраний, поскольку всегда сложно набрать необходимый кворум на очном голосовании, и после проведения очного необходимо проведение заочного голосования. А при новой форме, по сути, сразу одновременно проводится очное и заочное голосование.

Также необходимо иметь в виду, что вышел Приказ Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор"<sup>1</sup>. Указанным Приказом утверждены Требования к оформлению и содержанию протокола общего собрания

---

<sup>1</sup> Зарегистрирован в Минюсте РФ 14 апреля 2016 года. - № 41802.

собственников помещений МКД и Порядок передачи копий решений и протоколов общего собрания в региональные органы Госжилнадзора.

### **§3. Товарищество собственников жилья как собственник и объединение собственников**

Товарищество собственников недвижимости - это относительно новая перспективная организационно-правовая форма некоммерческой корпорации, которая позволяет объединить владельцев любых видов недвижимого имущества независимо от места его нахождения для решения практических вопросов совместного управления недвижимым имуществом, в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами. Эффективность создания и деятельности такого товарищества во многом зависит от четкости и полноты правового регулирования общественных отношений с его участием. В связи с чем необходимо выявить и решить проблемы, связанные с определением сущности и правового статуса товарищества собственников недвижимости.

В соответствии с п. 3 ст. 50 ГК РФ юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах товариществ собственников недвижимости, к которым относятся в том числе товарищества собственников жилья. В п. 1 ст. 123.12 ГК РФ указано, что товариществом собственников недвижимости (далее по тексту - ТСН) признается добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем

пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами. Таким образом, появилась новая организационно-правовая форма некоммерческих организаций, объединяющих владельцев любых видов недвижимого имущества независимо от места его нахождения.

Согласно буквальному толкованию положения п. 3 ст. 50 ГК РФ ТСН является родовым понятием (типом), включающим такие разновидности, как, в частности, товарищества собственников жилья (далее по тексту - ТСЖ) (разд. VI ЖК РФ) и садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества, деятельность которых урегулирована специальными законами.

ТСН в соответствии с п. 1 ст. 123.12 ГК РФ может объединять собственников любых видов недвижимого имущества независимо от места нахождения недвижимости, а ТСЖ (ст. 135 ЖК РФ) объединяет собственников помещений в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домах), жилых домах и преследует, прежде всего, цели управления общим имуществом в многоквартирном доме<sup>1</sup>. Кроме того, в соответствии с чч. 1 - 2 ст. 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья, ТСЖ может быть создано в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах, а также собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые

---

<sup>1</sup> Летягина Е.Н. Вопросы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в контексте изменений Жилищного кодекса РФ // Государственная власть и местное самоуправление. 2014. № 3. С. 34 - 36.

имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

Обобщая изложенное, необходимо сделать следующие выводы. Действующая редакция ч. 4 п. 3 ст. 50 ГК РФ не позволяет четко и эффективно регулировать отношения, связанные с участием в гражданском обороте некоммерческих товариществ. ТСН, исходя из его сущности и особенностей правового регулирования, не может являться родовым типом для других некоммерческих товариществ. ТСН - это такая же разновидность некоммерческого товарищества, как и ТСЖ, садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие товарищества. Каждый из перечисленных видов некоммерческих товариществ является корпоративной организацией, создаваемой в определенной сфере деятельности, имеющей свои ярко выраженные особенности и нуждающейся в специальном правовом регулировании.

В рамках заявленной темы исследования, необходимо более подробно изучить правовое положение товарищества собственников жилья, как один из способов управления общим имуществом многоквартирного дома.

Товарищество собственников жилья, являясь юридическим лицом, представляющим собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме, одновременно выступает в роли собственника принадлежащего ему имущества и субъекта, имеющего определенные права на чужое имущество - общее имущество в многоквартирном доме.

В силу ч. 1 ст. 135 ЖК РФ целью создания ТСЖ является совместное управление собственниками помещений в многоквартирном доме общим имуществом в доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжение таким имуществом. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья "внутренние" отношения собственников общего имущества по управлению осложняются их взаимоотношениями с иным субъектом управления -

юридическим лицом - ТСЖ, членами которого выступают сами собственники. Обеспечение соблюдения прав и законных интересов всех собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом является прямой обязанностью ТСЖ (ст. 138 ЖК РФ). Именно на товариществе лежит обязанность установить справедливый порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Иными словами, ТСЖ - это институциональный субъект (юридическое лицо), выступающий в качестве некоего механизма реализации общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

В юридической литературе в связи с этим обращается внимание на необходимость четко разграничивать правомочия ТСЖ в отношении своего собственного имущества и общего имущества в многоквартирном доме, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в этом доме<sup>1</sup>.

Согласно ч. 1 ст. 151 ЖК РФ в собственности товарищества собственников жилья как юридического лица может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. К такому имуществу относятся, например, нежилое помещение, служащее офисом, обстановка офиса (столы, стулья, оргтехника) и другое имущество, обеспечивающее деятельность ТСЖ (хозяйственный инвентарь, стройматериалы, расходные элементы, при помощи которых осуществляются содержание и ремонт общего имущества силами штатных работников товарищества). Средства товарищества состоят из различных поступлений, в частности обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества, доходов от хозяйственной деятельности, соответствующих субсидий и прочих поступлений (ч. 2 ст. 151 ЖК РФ).

---

<sup>1</sup> Аллямов Р.Р. ЖК, ЖСК и ТСЖ: особенности правового регулирования и основные отличия // Управление многоквартирным домом. – 2014. – № 5. – С. 59.

ТСЖ как собственнику имущества принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения (ст. 209 ГК РФ), нашедшие конкретное закрепление в ЖК РФ. Так, товарищество вправе продавать свое имущество и передавать его во временное пользование, а также обменивать (п. 7 ч. 1 ст. 137 ЖК РФ). Оно может образовывать специальные фонды и расходовать их на предусмотренные уставом цели (ч. 3 ст. 151 ЖК РФ). Полномочия по формированию и распоряжению имуществом ТСЖ рассредоточены между различными органами управления. Так, порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества (ч. 3 ст. 151 ЖК РФ), право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом товарищества имеет правление товарищества собственников жилья (ч. 4 ст. 151 ЖК РФ) и т.д.<sup>1</sup>

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме довольно четко определен в ст. 36 ЖК РФ, и, казалось бы, не должно возникать сложностей при его отграничении от имущества ТСЖ. Однако нередко помещение, используемое товариществом в качестве офиса, является общей долевой собственностью собственников помещений в доме и передано товариществу в аренду или в безвозмездное пользование. Не исключена также возможность улучшения объектов общего имущества и создания новых объектов, в том числе и за счет средств, принадлежащих ТСЖ, например, строительство детской площадки на земельном участке около дома, установка шлагбаума на въезде на придомовую территорию либо ограждения и ворот. Как видим, функциональное назначение имущества не является решающим критерием при отнесении его к имуществу товарищества. В связи с этим требуются специальные критерии отграничения собственного имущества ТСЖ от общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В качестве таковых можно предложить несколько критериев.

---

<sup>1</sup> Иванова Л.А., Субботина Е.В. ТСЖ: проблемы законодательства и жилищной культуры // Семейное и жилищное право. – 2015. – № 6. – С. 26.

1. Основания формирования. Все решения относительно общего имущества, в том числе и о создании новых объектов, должны приниматься общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

2. Цели формирования. Новые объекты общего имущества возводятся с целью обслуживания всех помещений в доме.

3. Источники формирования. Новые объекты общего имущества создаются на целевые взносы всех собственников помещений (независимо от членства). Товарищество же приобретает собственное имущество на принадлежащие ему средства.

И только в том случае, когда названные признаки отсутствуют, мы можем говорить о создании собственного имущества ТСЖ. Например, члены ТСЖ принимают решение установить входную металлическую дверь в офисе товарищества за счет членских взносов - дверь становится собственностью ТСЖ. Для сравнения: на общем собрании собственников помещений в доме принимается решение установить металлические двери в подъездах за счет средств всех собственников - двери являются общей долевой собственностью. Встречающееся иногда присвоение товариществом вновь созданных объектов общего имущества, объясняемое лишь удобством оформления всего имущества на одно лицо - ТСЖ, а не на множество собственников, недопустимо<sup>1</sup>.

ЖК РФ предоставляет ТСЖ целый комплекс прав, связанных с общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, которые могут осуществляться при условии, что это не нарушает прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 137). Указанные права товарищества можно подразделить на права по распоряжению общим имуществом и по изменению, в том числе приращению, общего имущества. Первая группа прав сводится к праву ТСЖ

---

<sup>1</sup> Иванова Л.А., Субботина Е.В. ТСЖ: проблемы законодательства и жилищной культуры // Семейное и жилищное право. – 2015. – № 6. – С. 24-27.

предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме (п. 1 ч. 2 ст. 137 ЖК РФ). Права по изменению, в том числе приращению, общего имущества (вторая группа прав) состоят в том, что ТСЖ может:

- надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков (п. 2 - 4 ч. 2 ст. 137 ЖК РФ).

Перечисленные права могут реализовываться ТСЖ в том числе и путем совершения сделок. Между тем в п. 5 ч. 2 ст. 137 ЖК РФ отдельно указывается на право товарищества заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия. Из этого следует, что перечень прав ТСЖ в отношении общего имущества в многоквартирном доме не является исчерпывающим. В связи с этим необходимо сказать и о том, что отдельные права ТСЖ в отношении общего имущества нашли отражение и в видах хозяйственной деятельности, которую товарищество может осуществлять.

Перечень видов хозяйственной деятельности ТСЖ носит закрытый характер, что вызывает справедливую критику со стороны многих авторов, поскольку ЖК РФ не исключает осуществления товариществом и иных, не предусмотренных названной статьей видов деятельности<sup>1</sup>. Считаем

---

<sup>1</sup> Крюкова Е.С., Рузанова В.Д. Особенности управления многоквартирным домом посредством товарищества собственников жилья // Юрист Поволжья. – 2013. – N 1-2(109).

целесообразным в ч. 3 ст. 152 ЖК РФ также указать и на хозяйственную деятельность, связанную с имуществом, принадлежащим ТСЖ.

В силу ч. 3 ст. 152 ТСЖ вправе распоряжаться доходом от хозяйственной деятельности. Как следует из закона, указанные доходы товарищество получает от эксплуатации (использования) не принадлежащего ему имущества - общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. На основании решения общего собрания членов ТСЖ они используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные гл. 14 ЖК РФ и его уставом (ч. 3 ст. 152 ЖК РФ). Это порождает странную правовую ситуацию, при которой судьба доходов определяется решением органа управления юридического лица, не являющегося собственником имущества, от эксплуатации которого доход получен. При таком легальном подходе ТСЖ, не обладая правом собственности на общее имущество в многоквартирном доме, приобретает не только право распоряжаться чужим имуществом как своим, но и использовать полученные от него доходы на собственные цели<sup>1</sup>.

Предложенная ЖК РФ модель управления общим имуществом постоянно наталкивается на противоречия между принадлежностью прав и способами их осуществления. Это выражается, в том числе и в непоследовательности законодателя в решении вопросов, касающихся распределения полномочий между органами управления ТСЖ и общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по реализации правомочия распоряжения общим имуществом в доме. Например, право предоставлять в пользование часть общего имущества в многоквартирном доме принадлежит самому ТСЖ, однако полномочием по его реализации не обладает ни один из его органов управления. Такое

---

<sup>1</sup> Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. М.: Юстицинформ, 2007. С.189.

полномочие, как известно, закреплено за общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно п. п. 3 и 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ только общее собрание собственников помещений вправе принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами и об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания. Следовательно, ТСЖ может заключать указанные договоры только при условии, что оно определено в качестве "уполномоченного" на это лица.

Анализ норм ЖК РФ позволяет сделать вывод о том, что законодатель практически стер границу между субъектом (носителем) права (в нашем случае - собственниками общего имущества) и лицом, осуществляющим (оказывающим помощь в осуществлении) правомочия этого субъекта (лицом, осуществляющим управление общим имуществом). Последний как бы присвоил себе чужие правомочия<sup>1</sup>. На наш взгляд, в данной ситуации правила о субъектах вступают в противоречие с постулатами о правовом режиме объекта. Иными словами, по общему правилу юридические лица управляют имуществом, принадлежащим им на вещном праве: конструкция юридического лица, рассчитанная на бездоговорное управление, построена именно на таком принципе. Однако законодатель применил указанную конструкцию к управлению чужим имуществом, не наделяя субъекта управления - юридическое лицо вещными правомочиями, дал ему право управлять данным имуществом как своим. Этим он фактически легализовал правовую модель, противоречащую самой сущности юридического лица тем,

---

<sup>1</sup> Масальская Н.Л., Репина Т.А. Мифы и реальность ТСЖ // Управление многоквартирным домом. – 2013. – № 2. – С. 47-56.

что она позволяет ТСЖ практически "забрать" полномочия у собственников общего имущества, не являющихся его членами .

Полагаем, что право ТСЖ распоряжаться общим имуществом и доходами от его использования не должно закрепляться за ТСЖ законом. Такое право ему может быть предоставлено только самими собственниками помещений в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников. В связи с этим следует говорить не о правах, принадлежащих ТСЖ в силу указания закона, а о правах, предоставленных ТСЖ собственниками общего имущества. Считаем, что концептуальной основой построения сбалансированной системы управления общим имуществом в многоквартирном доме должно послужить такое разграничение полномочий носителя права собственности (собственников общего имущества) и субъекта, его осуществляющего (ТСЖ), которое исключало бы подмену права собственности правореализационной моделью.

Еще одной проблемой является непостоянство состава членов ТСЖ. После принятия Конституционным Судом Российской Федерации Постановления N 10-П законодатель в ЖК РФ закрепил добровольность членства собственников помещений в ТСЖ. Такое членство возникает на основании заявления собственника помещения, которое не нуждается в утверждении и согласовании. Это единоличное решение собственника помещения. Но наряду с положительными сторонами такого решения есть и отрицательные. Так, любой собственник помещения, не являющийся членом ТСЖ, имеет легальное право до проведения общего собрания членов ТСЖ написать заявление о вступлении в товарищество и, став членом ТСЖ, может участвовать в таком собрании, принятии решений, а после общего собрания - написать заявление о выходе из членов ТСЖ. Хотя на практике такие ситуации бывают редко, необходимо признать нормативный дефект, создающий предпосылки для непостоянства состава членов ТСЖ.

Согласно части 2 статьи 141 ЖК РФ "общее собрание собственников помещений в МКД обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае,

если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме". Иначе говоря, если после выхода из состава членом ТСЖ очередного собственника помещения оставшимся членам ТСЖ будет принадлежать менее половины голосов от общего числа голосов собственников помещений в ТСЖ, то у общего собрания собственников помещений в МКД возникает обязанность принять решение о ликвидации товарищества. Законодательная конструкция, при которой ставится под сомнение волеизъявление большого количества собственников помещений (обладающих, например, 49 процентами голосов) от решения одного собственника помещения (который обладает, например, 1,5 процента голосов), нерациональна, однако именно так сегодня осуществляется законодательное регулирование в этой части деятельности ТСЖ<sup>1</sup>. Введение какого-либо запрета или ограничения в отношении написания заявлений о членстве в ТСЖ - тупиковый путь.

Таким образом, "плавающий" состав членом ТСЖ, зависимость существования ТСЖ как организации, созданной собственниками помещений в МКД, от волеизъявления одного или нескольких собственников лишает ТСЖ стабильности существования и деятельности, значительно снижает возможность такой организации участвовать в гражданско-правовых отношениях. Это влечет необходимость принятия мер, направленных на исправление указанной проблемы.

Следующая проблема, о которой необходимо сказать в рамках исследования, как следствие добровольности членства в ТСЖ, состоит в том, что собственники имеют различные права принимать решения по управлению домом и пользованию общим имуществом. В зависимости от членства в ТСЖ часть собственников помещений в МКД хотя и добровольно, но лишена возможности участвовать в управлении МКД. Одни собственники

---

<sup>1</sup> Овчарова А.С. Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Журнал российского права. 2015. N 7. С.90-99.

помещений не вступают в ТСЖ "по инерции", не испытывая острой потребности объединяться с соседями, проявлять активность, другие, понимая законодательную добровольность членства в ТСЖ, сознательно не хотят быть членами товарищества, поскольку, например, имеют предубеждение к этому способу управления МКД, недоверие к членам правления ТСЖ или желают сократить свои затраты на управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД.

Рассмотрим проявление отличий в правовом статусе собственников помещений в МКД, являющихся и не являющихся членами ТСЖ, на примере выполнения обязанности нести бремя содержания общего имущества в МКД. Как известно, собственники помещений в таком доме в зависимости от членства в ТСЖ имеют различные основания несения расходов на содержание общего имущества дома:

- члены ТСЖ обязаны вносить членские взносы;
- собственники, не являющиеся членами ТСЖ, обязаны вносить плату по возмездному договору с ТСЖ. Причем определенная часть таких собственников нередко сознательно игнорирует заключение таких договоров, выражает нежелание нести расходы на вознаграждение членам и председателю правления ТСЖ и другие управленческие статьи принятой товариществом сметы доходов и расходов на год.

Несмотря на то что существуют положения ГК РФ и ЖК РФ о несении собственниками помещений в МКД бремени содержания общего имущества в МКД и о том, что "доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника"<sup>1</sup>, возникновение обязательств на основании отношений членства и на основании возмездного гражданско-правового договора порождает неравенство при защите прав собственников. Так, собственник, не являющийся членом ТСЖ, может

---

<sup>1</sup> Тимофеева К.В. Товарищества собственников жилья // СПС "КонсультантПлюс".

предъявлять требования ТСЖ на основании законодательства о защите прав потребителей. Это стимулирует не вступать в члены ТСЖ, что порождает неравенство правового статуса собственников помещений в одном МКД. Представляется, что такое неравенство необходимо устранить.

На практике многие собственники помещений в ТСЖ не хотят вступать в члены ТСЖ, чтобы, например, не нести "дополнительные" расходы на управленческие затраты, такие как вознаграждение членам правления и председателю ТСЖ, расходы на проведение годового аудита, формирование резервного фонда ТСЖ, формально обосновывая это тем, что такие расходы должны нести только члены ТСЖ<sup>1</sup>. На самом деле созданная в соответствии с нормами ЖК РФ организация обязана осуществлять совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме. Для этого предназначены и все без исключения средства на управленческие расходы. Но надуманное нормативное разделение собственников помещений в многоквартирном доме на являющихся и не являющихся членами ТСЖ мешает собственникам помещений в МКД нести общие расходы по общим правилам. Это обуславливает ситуацию, когда объединение собственников помещений в МКД становится для части собственников помещений не партнером в решении совместных вопросов, связанных с управлением общим имуществом в МКД, а контрагентом. В свою очередь, это оказывает серьезное влияние на тональность взаимодействия собственников и товарищества, порождает ожидание того, что активная часть собственников, объединившихся в ТСЖ, обеспечит комфортное проживание в доме и надлежащее состояние общего имущества для всех, в том числе пассивных, собственников. Такое предначертанное нормами федерального закона размежевание собственников помещений в МКД препятствует сплочению коллектива собственников для решения общих проблем по договору

---

<sup>1</sup> Рузанова В.Д. Проблемы реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме как членов ТСЖ // Проблемы правового положения участников юридических лиц: Сборник научных статей. Самара, 2008. С.200-207.

управления МКД. Указанные недостатки жилищного законодательства нуждаются в исправлении.

Еще один недостаток - слабая проработанность конструкции института ТСЖ - проявляется в системной ненадежности ТСЖ как хозяйственного партнера. Эта ненадежность имеет не субъективные свойства, связанные с личностями членов и председателя правления ТСЖ, а с объективными особенностями законодательного регулирования деятельности ТСЖ. Мы уже упоминали в качестве недостатка добровольность членства собственников помещений в ТСЖ, что позволяет легально ликвидировать товарищество посредством написания заявлений о выходе из числа его членов.

Согласно частям 1 и 3 статьи 143 ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья возникает и прекращается у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в ТСЖ или о выходе из его членов. А при сокращении количества голосов, принадлежащих членам ТСЖ, ниже установленного уровня общее собрание собственников помещений в МКД обязано принять решение о ликвидации товарищества (ч. 2 ст. 141 ЖК РФ). Таким образом, ТСЖ имеет заложенную в законодательстве возможность до полного выполнения товариществом своих обязательств перед контрагентами быть легально ликвидированным.

Кроме этого, в части 6 статьи 135 ЖК РФ установлено, что "товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества".

Возможность ликвидации ТСЖ, которое не возвратило полностью кредит на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, и отсутствие ответственности членов ТСЖ по обязательствам товарищества привели к отсутствию на практике случаев кредитования капитального ремонта. Другое обеспечение возврата кредитов у ТСЖ отсутствует. Как правило, в ТСЖ нет собственного ликвидного имущества, а если есть, то это

чаще всего мебель и оргтехника. Из-за этого товарищества не могут получать кредиты на капитальный ремонт общего имущества в МКД. Это подтверждается повсеместным отсутствием такой практики. Причина - дефектное регулирование нормами ГК РФ и ЖК РФ деятельности ТСЖ. Для того чтобы сделать ТСЖ надежным участником гражданско-правовых отношений, необходимо устранить неустойчивость субъектного состава объединения собственников помещений в МКД и изменить подход к имущественной ответственности участника такого объединения (каждого собственника помещения в МКД, а не только члена ТСЖ в сегодняшнем понимании) за выполнение обязательств по несению общих расходов.

Из-за того, что в настоящее время создание ТСЖ как юридического лица является одним из способов управления МКД, сообщество собственников помещений в МКД при отсутствии ТСЖ как юридического лица не имеет возможности консолидированным образом оплачивать общие расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД. Собственники помещений в МКД, не имея "общего кошелька", не могут контролировать расходование своих средств, не заинтересованы вкладывать средства в общее имущество, поскольку не уверены в их целевом и эффективном использовании. Это проявляется, например, в том, что собственники помещений в МКД, в котором отсутствует ТСЖ, не могут совместно оплачивать услуги специалиста, нанимаемого для контроля качества выполнения управляющей организацией своих обязательств по договору управления МКД. Делать это при помощи той же управляющей организации нерационально, так как управляющая организация должна иметь для этого правовое основание. При этом у управляющей организации и у нанимаемого собственниками помещений в МКД специалиста существует конфликт интересов (один контролирует другого). При этом нанимаемый собственниками специалист не должен быть зависимым от управляющей организации. Такой специалист нанимается в интересах сообщества собственников помещений в МКД.

При наличии в жилищном законодательстве положений об общем счете дома, на который собственники могли бы перечислять общие платежи за жилищные и коммунальные услуги и с которого могли бы оплачивать общие расходы при любом способе управления МКД, в рассмотренных нами случаях можно было бы осуществлять такие платежи, не испытывая потребности в привлечении управляющей организации как лица, которого привлекаемый специалист или совет МКД должны контролировать. Пожалуй, важнее иметь общий счет дома для того, чтобы с него совместно осуществлять оплату услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме после их проверки и составления соответствующего акта. Сегодня законодательством предусмотрено разрозненное внесение платы за жилое помещение отдельными собственниками помещений в МКД<sup>1</sup>. При этом большинство таких собственников не имеют каких-либо сведений, выполнены ли все оплачиваемые услуги и работы, с каким качеством они выполнены, в положенный срок или с просрочкой и т.п. Общий счет дома необходим и для оплаты общих расходов на коммунальные услуги. При наличии общего счета дома у собственников помещений в МКД появилась бы мотивация для более четкого взаимодействия с управляющей, подрядными и ресурсоснабжающими организациями и для добросовестного выполнения своих платежных обязательств. В конечном итоге такой счет является необходимым элементом единства сообщества собственников помещений в МКД и его правового статуса. Предложения по правовому регулированию такого счета изложены далее.

В соответствии с существующим законодательством ТСЖ как юридическое лицо не адекватно коллективу собственников помещений в МКД. В настоящее время идея коллективного собственника общего имущества в МКД не нашла адекватного отражения ни в гражданском, ни в

---

<sup>1</sup> Токарева Е.В. Вопросы участия товарищества собственников жилья в хозяйственной деятельности // Современное право. – 2016. – N 4. – С.88-96.

жилищном законодательстве Российской Федерации<sup>1</sup>. И при таком способе управления МКД, как ТСЖ, и при других способах управления МКД собственники помещений не несут ответственность за состояние общего имущества в МКД. Эта ответственность переложена или на управляющие организации, или на ТСЖ, за результаты деятельности которых собственники помещений не отвечают. Несмотря на то, что общее имущество в МКД находится в общей долевой собственности собственников помещений в МКД, у собственников помещений в таком доме не возникают совместные обязательства в отношении общего имущества - каждый собственник помещения отвечает только за себя, и эта ответственность ограничена только внесением платы за содержание жилого помещения. Это результат неоправданно узкого законодательного определения правового статуса ТСЖ. Из-за этого коллектив собственников не имеет:

1) возможности формировать общие денежные средства для оплаты общих расходов на содержание общего имущества в МКД;

2) механизмов защиты общих интересов и воздействия на недобросовестных собственников (требовать полной и правомерной оплаты общих расходов и применения определенных мер воздействия к должникам-соседям) и на недобросовестных управляющих (возможность неоплаты при неоказании услуг, невыполнении работ);

3) возможности созыва общих собраний и принятия собственниками помещений в МКД общих решений из-за неоправданно сложного регулирования и высоких интеллектуальных и материальных затрат.

Представляется, что рассмотренные проблемы являются следствием отсутствия института коллективного собственника. Это препятствует взаимодействию собственников с целью улучшения состояния многоквартирных домов, подавляет инициативу собственников помещений в МКД. В конечном итоге культивирование такого разобщения собственников

---

<sup>1</sup> Токарева Е.В. Товарищество собственников жилья как социально-правовая форма объединения граждан по месту жительства: Автореф. дисс. канд. юрид. наук. Волгоград, 2012. – 33 с.

помещений в МКД на руку недобросовестным управляющим организациям и отдельным недобросовестным председателям правлений ТСЖ. В результате ТСЖ воспринимается как некоммерческая управляющая организация, членами которой является часть собственников помещений в МКД, а такое товарищество должно быть "юридической оболочкой" коллектива, объединяющей всех собственников помещений в МКД (в случае принятия собственниками решения о создании юридического лица). Сообщество собственников помещений в МКД должно существовать не как организация, основанная на членстве (каковым ТСЖ является сегодня). В связи с этим возникает острая необходимость изменения существующего правового статуса института ТСЖ (объединение, ассоциация, сообщество, товарищество - в более широком смысле, не путать с ТСЖ как юридическим лицом) всех без исключения собственников помещений в МКД.

Решение задачи по формированию ответственных и активных собственников помещений в МКД целесообразно посредством формирования института товарищества (объединения, сообщества, ассоциации) собственников помещений по управлению общим имуществом в МКД, в котором все собственники помещений в таком доме имеют одинаковый правовой статус без разделения на членов и "нечленов" товарищества. Это возможно при существенном изменении существующих концептуальных подходов к институту ТСЖ<sup>1</sup>. Главным подходом к преобразованию института ТСЖ, по нашему мнению, является переход от конструкции объединения части собственников помещений в МКД на основе членства к объединению собственников помещений в МКД без членства (с образованием или без образования юридического лица).

И в завершении данного раздела магистерской диссертации, необходимо обратиться к зарубежному опыту. Согласно исследованиям Фонда "Институт экономики города" в западных странах участие в

---

<sup>1</sup> Филиппенко А.В. Органы управления товарищества собственников жилья // "Бюллетень нотариальной практики". – 2009. – № 2. – С.44-60.

управлении МКД, в котором индивидуально-определенные помещения принадлежат отдельным собственникам, а общие части находятся в общей собственности, воспринимается собственниками квартир как преимущество, а не как бремя<sup>1</sup>. Отношения между домовладельцами по поводу управления общим имуществом реализуются в рамках ассоциации (товарищества) собственников жилья, которая в обязательном порядке создается и регистрируется для управления кондоминиумом, и каждый собственник квартиры или нежилого помещения автоматически становится членом ассоциации.

Обязательное членство в объединениях собственников достаточно часто предусматривается законодательством иностранных государств. Это обусловлено объективными особенностями общего владения жилой недвижимостью в многоквартирных домах. Создание объединения собственников жилья в многоквартирном жилом доме является обязательным по законодательству Норвегии, Дании, Германии, Нидерландов, Швейцарии, Польши, Венгрии и Чехии.

---

<sup>1</sup> Овчарова А.С. Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Журнал российского права. 2015. N 7. С.90-99.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволило сделать ряд выводов.

1. Многоквартирным домом признается жилой дом, состоящий из двух и более квартир. Отличительным признаком многоквартирного дома является то, что единый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома состоит из отдельных частей - помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, а также публично-правовых образований. Другие части этого комплекса (общее имущество) находятся в общей долевой собственности всех собственников помещений.

2. Несмотря на то, что в качестве целей управления указаны обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг, содержание упомянутого раздела сводится к регулированию работ и услуг по ремонту и содержанию дома, а также коммунальных услуг. Не следует понимать управление многоквартирным домом как некое особое правомочие, управление домом - это деятельность собственников помещений по его эксплуатации и улучшению, в рамках которой осуществляются правомочия собственников.

3. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется использованными при его проектировании и реализованными при строительстве архитектурными, конструктивными и объемно-планировочными решениями и решениями по инженерному оборудованию. К общему имуществу относятся: земельный участок, на котором расположен МКД, лестничные пролеты, лифтовые шахты, подвалы, технические этажи, крыша, несущие конструкции и т.д.

4. Представляется несправедливым установленный порядок определения доли обязательных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, поскольку единственным критерием является

размер общей площади помещения (выделенного имущества), принадлежащего собственнику. Это приводит к перераспределению бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме между собственниками помещений, как правило, в пользу тех из них, которые владеют помещениями, требующими для их эксплуатации и обслуживания большего количества общего имущества и ресурсов. Правила, закрепленные в ЖК РФ (ст. 37 и ст. 39), справедливы только для частного случая, когда выделенное имущество в многоквартирном доме представлено исключительно квартирами, т.е. однородно по своему целевому назначению, а также однородно по качеству.

5. В многоквартирных домах, имеющих в своем составе разнородные объекты выделенного имущества, долю обязательных расходов на содержание общего имущества следовало бы определять дифференцированно по группам однородных объектов. При этом надлежит учитывать площади помещений, входящих в состав общего имущества и предназначенных для обслуживания как всех объектов выделенного имущества в доме (общедомовые помещения), так и тех или иных групп однородных объектов выделенного имущества (групповые помещения). Соответственно, в таких домах и долю каждого собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома следует определять с учетом разнородности объектов выделенного имущества по их целевому назначению, а также качеству.

6. В многоквартирных домах, в составе которых имеются объекты выделенного имущества разного целевого назначения и (или) качества, часть помещений, входящих в состав общего имущества, может использоваться для обслуживания тех или иных сочетаний групп однородных объектов выделенного имущества (межгрупповые помещения). В этих случаях определение доли обязательных расходов на содержание этих помещений, бремя которых должны нести собственники каждой отдельной группы однородных объектов, должно осуществляться также с учетом фактора

разнородности. При этом размер доли, приходящейся на каждую группу в том или ином их сочетании, может определяться одним из следующих трех способов. Первый - пропорционально площадям или объемам помещений, входящих в эти группы. Второй - пропорционально количеству потребляемых ресурсов и (или) услуг, оказываемых с использованием того или иного межгруппового помещения, той или иной группе однородных объектов. Третий - пропорционально площади межгруппового помещения, занимаемой оборудованием для обслуживания той или иной группы однородных объектов.

7. Предлагаем разработать и внедрить систему идентификации и учета общего имущества в многоквартирном доме (посредством размещения в сети интернет специальных платформ), благодаря которой лишатся информационных преимуществ отдельные участники жилищных правоотношений. Публичность полных и достоверных сведений об общем имуществе в многоквартирном доме, и прежде всего о помещениях, на всех стадиях его жизненного цикла позволит осуществлять действенный контроль над его использованием, будет препятствовать его незаконному перераспределению в пользу тех или иных лиц.

8. Внедрение предлагаемой системы идентификации и учета общего имущества в жилых многоквартирных зданиях, а также в многофункциональных зданиях потребует внесения определенных изменений в жилищное законодательство и в законодательство о техническом регулировании. Прежде всего это относится к ЖК РФ, п. 1 ст. 37 которого следовало бы дополнить и изложить в следующей редакции: "Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, если иное не установлено в проектной и (или) в технической документации".

9. Статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации допускается возможность осуществления собственниками жилых помещений

непосредственного управления многоквартирными домами. Выполнение работ по содержанию дома и его ремонту возлагается на лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности, с которыми собственники в договорных отношениях. При этом в отличие от управляющих компаний на данных лиц не возлагаются обязанности по раскрытию информации о своей деятельности, в том числе о расходовании денежных средств граждан на содержание и ремонт жилищного фонда.

В целях обеспечения прозрачности названной сферы правоотношений представляется целесообразным распространить требования ч. 10 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации также на хозяйствующие субъекты, которые, не осуществляя функции управления, тем не менее выполняют названные работы в домах, собственники которых выбрали непосредственный способ управления домом.

10. Большинство специалистов в области жилищного и гражданского права (А.И. Бычков, Д.П. Гордеев и др.), основываясь на положениях ст. 421 ГК РФ, называют договор управления многоквартирным домом смешанным договором. Подобная квалификация договора предполагает соединение в нем различных элементов договоров подряда, оказания услуг, купли-продажи и ее разновидности - договора энергоснабжения, а также договоров поручения, доверительного управления имуществом, агентского договора и т.д.

Позволим себе не согласиться с подобным толкованием договора управления. Признать данный договор смешанным и искать в нем элементы иных гражданско-правовых договоров было бы совершенно неразумно. На наш взгляд договор управления в качестве самостоятельного и поименованного вида договора заслуживает поддержки, то есть договор управления многоквартирным домом, в силу своей специфичной природы, является самостоятельным и поименованным видом гражданско-правового договора.

11. От правильности квалификации договора управления зависят его существенные условия, права и обязанности сторон, порядок расторжения

договора, а также распределение рисков и ответственности. Квалифицируя договор управления в качестве поименованного, участники договорных отношений, а также правоприменитель ориентированы на использование прежде всего норм жилищного законодательства, посвященных особенностям договора управления. И только при отсутствии норм в Жилищном кодексе - на применение норм гражданского законодательства.

12. Предусмотренная Жилищным кодексом процедура заключения договора управления с точки зрения законодательной техники является неудовлетворительной. В п. 1 ст. 162 ЖК РФ содержатся два противоречивых предложения. Сначала законодатель пишет, что "с каждым собственником помещения в многоквартирном доме заключается договор управления". Следующее предложение: "собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений... выступают в качестве одной стороны заключаемого договора".

Отсюда вопрос: идет ли речь об индивидуальном договоре с каждым собственником или о договоре с множественностью лиц на стороне собственников? С какого момента договор считается заключенным: с момента заключения договора управления с собственниками помещений, обладающими более 50% голосов, или с момента заключения индивидуального договора с каждым собственником?

Положение о множественности лиц на стороне собственников было внесено в Жилищный кодекс Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ. Полагаем, что при внесении подобного дополнения в п. 1 ст. 162 ЖК РФ у законодателя отсутствовал концептуальный подход, и была допущена логическая непоследовательность в изложении законодательного текста.

Таким образом, основываясь на концепции правоотношения с множественностью лиц, следует сделать вывод, что при заключении договора управления отпадает необходимость подписывать индивидуальные договоры с каждым собственником. Ведь в силу п. 2 ст. 36 ЖК РФ

собственники (а не собственник!) помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом многоквартирного дома путем совершения в отношении этого имущества любых действий. По смыслу данной нормы собственники имеют право только сообща заключить договор управления общим имуществом многоквартирного дома.

13. Управление жилым домом непосредственно самими сособственниками без образования юридического лица путем принятия решений на общем собрании собственников сопряжено с проблемами как теоретического, так и практического свойства. Происходит это во многом вследствие того, что сама природа общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме представляет значительные сложности для юридической квалификации.

Решение общего собрания собственников помещений, избравших непосредственное управление многоквартирным домом, при соблюдении требований о процедуре голосования (ст. 46 ЖК РФ) распространяется на всех сособственников и считается их общим волеизъявлением. Вследствие этого представляется не вполне удачной формулировка ч. 1 ст. 164 ЖК РФ, гласящая, что при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Из чего напрашивается ошибочный вывод о том, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе возлагающие обязанности на сособственников) необязательны для части домовладельцев, которые не являются участниками данных договорных отношений.

14. В 2014 году введено лицензирование предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом и установлена обязательность наличия лицензии с 1 мая 2015 года (ранее на рынке жилищно-коммунальных услуг действовало саморегулирование на добровольной основе).

Необходимо отметить, что лицензирование управляющих организаций уже вводилось Госстроем в 2000 году и было отменено через год ввиду невозможности сформулировать единые лицензионные требования и условия для субъектов, осуществляющих предпринимательскую деятельность на рынке жилищно-коммунальных услуг. Возникает вопрос, необходимы ли новые изменения в механизме правового регулирования предпринимательской деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг и не идут ли они вразрез с общими тенденциями по снижению числа лицензируемых видов предпринимательской деятельности в РФ?

Мировая практика показывает, что деятельность саморегулируемых организаций является более эффективной мерой и формой контроля участников рынка, а сами организации - важнейшим элементом общей системы регулирования предпринимательской деятельности. В этой связи изменения законодательного регулирования представляются не совсем оправданными, а иным вариантом, направленным на упорядочение деятельности субъектов на рынке жилищно-коммунальных услуг, является переход к обязательному саморегулированию и расширению контрольных полномочий саморегулируемых организаций.

Таким образом, возврат к лицензированию на рынке жилищно-коммунальных услуг может упорядочить деятельность организаций, но в то же время реализация отдельных несовершенных положений нового закона способна прямо или косвенно привести к ухудшению качества оказываемых потребителям услуг. Альтернативным вариантом представляется усиление роли саморегулирования в данной сфере, а также совершенствование технических регламентов по оказанию жилищно-коммунальных услуг.

15. ТСЖ - это институциональный субъект (юридическое лицо), выступающий в качестве некоего механизма реализации общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

В юридической литературе обращается внимание на необходимость четко разграничивать правомочия ТСЖ в отношении своего собственного имущества и общего имущества в многоквартирном доме, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в этом доме .

Согласно ч. 1 ст. 151 ЖК РФ в собственности товарищества собственников жилья как юридического лица может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома. Функциональное назначение имущества не является решающим критерием при отнесении его к имуществу товарищества. В связи с этим требуются специальные критерии отграничения собственного имущества ТСЖ от общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В качестве таковых можно предложить несколько критериев:

- основания формирования. Все решения относительно общего имущества, в том числе и о создании новых объектов, должны приниматься общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- цели формирования. Новые объекты общего имущества возводятся с целью обслуживания всех помещений в доме;
- источники формирования. Новые объекты общего имущества создаются на целевые взносы всех собственников помещений (независимо от членства). Товарищество же приобретает собственное имущество на принадлежащие ему средства.

И только в том случае, когда названные признаки отсутствуют, мы можем говорить о создании собственного имущества ТСЖ.

16. Перечень видов хозяйственной деятельности ТСЖ носит закрытый характер, что вызывает справедливую критику со стороны многих авторов,

поскольку ЖК РФ не исключает осуществления товариществом и иных, не предусмотренных названной статьей видов деятельности. Считаем целесообразным внести дополнение в ч. 3 ст. 152 ЖК РФ, указав и на хозяйственную деятельность, связанную с имуществом, принадлежащим ТСЖ

17. В силу ч. 3 ст. 152 ТСЖ вправе распоряжаться доходом от хозяйственной деятельности. Как следует из закона, указанные доходы товарищество получает от эксплуатации (использования) не принадлежащего ему имущества - общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Это порождает странную правовую ситуацию, при которой судьба доходов определяется решением органа управления юридического лица, не являющегося собственником имущества, от эксплуатации которого доход получен. При таком легальном подходе ТСЖ, не обладая правом собственности на общее имущество в многоквартирном доме, приобретает не только право распоряжаться чужим имуществом как своим, но и использовать полученные от него доходы на собственные цели .

Полагаем, что право ТСЖ распоряжаться общим имуществом и доходами от его использования не должно закрепляться за ТСЖ законом. Такое право ему может быть предоставлено только самими собственниками помещений в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников. В связи с этим следует говорить не о правах, принадлежащих ТСЖ в силу указания закона, а о правах, предоставленных ТСЖ собственниками общего имущества. Считаем, что концептуальной основой построения сбалансированной системы управления общим имуществом в МКД должно послужить такое разграничение правомочий носителя права собственности (собственников общего имущества) и субъекта, его осуществляющего (ТСЖ), которое исключало бы подмену права собственности правореализационной моделью.

18. ТСЖ не могут получать кредиты на капитальный ремонт общего имущества в МКД. Это подтверждается повсеместным отсутствием такой

практики. Причина - дефектное регулирование нормами ГК РФ и ЖК РФ деятельности ТСЖ. Для того чтобы сделать ТСЖ надежным участником гражданско-правовых отношений, необходимо устранить неустойчивость субъектного состава объединения собственников помещений в МКД и изменить подход к имущественной ответственности участника такого объединения (каждого собственника помещения в МКД, а не только члена ТСЖ в сегодняшнем понимании) за выполнение обязательств по несению общих расходов.

И в завершении исследования следует отметить, что проведенный детальный анализ судебной практики позволяет сделать вывод о необходимости полных и системных разъяснений на уровне высшей судебной инстанции по вопросам об общем имуществе многоквартирного жилого дома, о субъектах, уполномоченных на обращение в суд с соответствующим иском, и о способах защиты прав собственников на него.

В целом действующая редакция положений ЖК РФ, касающихся управления многоквартирными домами, оставляет возможности для совершенствования правового регулирования в этой сфере. Представляется, что такое совершенствование должно идти по пути вовлечения в договорные правоотношения с организациями, заказывающими коммунальные услуги и обеспечивающими содержание и ремонт общего имущества, всех без исключения домовладельцев. Очевидно, что достичь этого можно путем установления соответствующих договорных отношений на этапе приобретения лицом права собственности на помещение.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 21.07.2014 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 01.08.2014.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ // Российская газета. – 2001, 31 декабря.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. – 2005, 12 января.
5. Федеральный закон от 24.12.1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета. – 1993, 23 января (утр. силу).
6. Федеральный закон от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» // Российская газета. – 1996, 24 января.
7. Федеральный закон от 15.06.1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» // Российская газета. – 1996, 26 июня (утр. силу).
8. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Российская газета. – 1997, 30 июля.
9. Федеральный закон от 08.08.2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Российская газета. – 2001, 10 августа.

10. Федеральный закон от 04.06.2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. – 2011, 7 июня.
11. Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" // Российская газета. № 169. 30.07.2014.
12. Указ Президента Российской Федерации от 23.12.1993 г. № 2275 «Об утверждении временного положения о кондоминиуме» // Российская газета. – 1994, 11 января (утр. силу).
13. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" // Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. № 40. Ст. 5064.
14. Отчет комитета жилищно-коммунального хозяйства и ТЭК Белгородской области за 2016 г. URL: <http://adm.rkursk.ru/index.php?id=31>.
15. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491) // СЗ РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.
16. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения". Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 12.09.2017).
17. Проект Федерального закона № 448902-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ (о

лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами)".

URL: [http://asozd.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)](http://asozd.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)).

18. Письмо ФНС России от 31.01.2014 г. № СА-4-14/1645 «О направлении правовых позиций в сфере государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online>.

19. Приказ Федеральной службы государственной статистики от 10 июля 2015 года N 305 "Об утверждении статистического инструментария для организации Минстроем России федерального статистического наблюдения за ходом реформы в жилищно-коммунальной сфере" /"Имущественные отношения в Российской Федерации". 2016. N 12.

20. Приказ Минстроя России от 25.12.2015 N 937/ пр "Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор" // Зарегистрирован в Минюсте РФ 14 апреля 2016 года. - № 41802.

### **Судебная практика**

21. Постановление Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска» // Российская газета. – 1998, 15 апреля.

22. Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Российская газета. – 2010, 30 апреля.

23. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Рос. Федерации от 26 янв. 2016 г. N 5-КГ15-207 // СПС "Гарант".  
Определение Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 21 окт. 2009 г. N ВАС-12537/09 // СПС "Гарант".
24. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18 сент. 2015 г. N А29-1153/2015-2э // СПС "Гарант".
25. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 1 марта 2013 г. по делу N А13-2716/2012; Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 июня 2014 г. по делу N А21-9674/2013 // СПС "КонсультантПлюс".
26. Решение Белгородского областного суда от 04.10.2012 г. «О признании правления ТСЖ утратившим полномочия» // [http://oblsud.blg.sudrf.rum\\_sud](http://oblsud.blg.sudrf.rum_sud).
27. Определение Белгородского областного суда от 30.05.2013 г. «Об отказе в передаче кассационной жалобы Шеховцовой Н.А. для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции» // [http://oblsud.blg.sudrf.ru\\_sud](http://oblsud.blg.sudrf.ru_sud).
28. Особое мнение судьи Конституционного Суда Российской Федерации Б.С. Эбзеева по делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 статьи 32 и пунктов 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года "О товариществах собственников жилья" в связи с запросом Советского районного суда города Омска // СПС "Гарант".
29. Постановление Белгородского арбитражного суда от 27 окт. 2015 г. N КГ-А40/10349-15 // СПС "Гарант".
30. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2013 г. по делу № А56-15426/2013 // <http://base.consultant.ru/co1>.
31. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 23 сентября 2015 г. по делу N А56-73665/2013 <http://base.consultant.ru/cgi/online.cgi?req=d4365>.
32. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 10.02.2014 г. № 33-2555 // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base>.

33. Апелляционное определение Томского областного суда от 14.03.2014 г. по делу № 33-699/2014 // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/>.

### Специальная литература

34. Аллямов Р.Р. Жилищные (жилищно-строительные) кооперативы и товарищества собственников жилья: особенности правового регулирования и основные отличия // *Жилищное право*. – 2015. – № 2. – С.25-29.

35. Аллямов Р.Р. ЖК, ЖСК и ТСЖ: особенности правового регулирования и основные отличия // *Управление многоквартирным домом*. – 2014. – № 5. – С. 59-64.

36. Большая юридическая энциклопедия. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Эксмо, 2010. – 656 с.

37. Гарднер Д. Демонстрационный проект создания ассоциаций (кондоминиумов) собственников жилья в Харькове (Украина) и Екатеринбурге (Россия) // *Реформирование жилищной политики на Украине в переходный период. Международная конференция*. Киев: Государственный комитет Украины по делам градостроительства и архитектуры, 1994. – 733 с.

38. Гражданское право: учебник: в 3 т. / С.С. Алексеев, И.З. Аюшеева, А.С. Васильев и др.; под ред. С.А. Степанова. – М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2010. – Т. 1. – 640 с.

39. Джиоев В.Г. Критерии разграничения трудового договора и договора подряда в целях регулирования трудовых правоотношений // *Право и экономика*. – 2012. – № 12. – С. 70 - 73.

40. Жилые помещения: права граждан при приобретении и управлении. Комментарии и разъяснения специалистов юридической фирмы "АВЕЛАН" / В.С. Костко, С.Л. Казинец, Н.В. Северина и др. М.: Библиотечка "Российской газеты". – 2016. – СПС "КонсультантПлюс".

41. Иванова Л.А., Субботина Е.В. ТСЖ: проблемы законодательства и жилищной культуры // Семейное и жилищное право. – 2015. – № 6. – С. 24-27.
42. Кирсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами // ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. – N 10. – С. 12 - 23.
43. Кицай Ю.А. Роль управляющих компаний и муниципальных органов власти в сфере ЖКХ // Юридические науки: проблемы и перспективы: материалы междунар. науч. конф. Пермь: Меркурий, 2012. – 637 с.
44. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой: в 3 т. (постатейный) / Т.Е. Абова, З.С. Беляева, Е.Н. Гендзехадзе и др.; под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт-Издат, 2017. – Т. 1. – 1060 с.
45. Крюкова Е.С., Рузанова В.Д. Особенности управления многоквартирным домом посредством товарищества собственников жилья // Юрист Поволжья. 2013. N 1-2(109). – С.44-49.
46. Крашенинников П.В. Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2016. – 413 с.
47. Крашенинников П.В., Бадулина Е.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. – 2016. – N 4. – С. 29 - 34.
48. Летягина Е.Н. Вопросы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в контексте изменений Жилищного кодекса РФ // Государственная власть и местное самоуправление. – 2014. – N 3. – С. 34 - 36.
49. Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. М.: Юстицинформ, 2007. – 255 с.
50. Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения. М.: ДЕЛОВОЙ ДВОР, 2010. – 560 с.

51. Михайлов В.К. Место договора управления многоквартирным домом в общей системе гражданско-правовых договоров // Жилищное право. – 2017. – N 3. – С. 40 - 45.
52. Мыскин А.В. К вопросу о фигуре ответственного квартиросъемщика в жилищном праве // Семейное и жилищное право. – 2014. – N 4. – С. 45 - 48.
53. Масальская Н.Л., Репина Т.А. Мифы и реальность ТСЖ // Управление многоквартирным домом. – 2013. – № 2. – С. 47-56.
54. Нарышкин С.Е., Хабриева Т.Я., Абрамова А.И. [и др.]. Научные концепции развития российского законодательства: Монография / Отв. ред. академик РАН, д. ю. н., проф. Т.Я. Хабриева, д. ю. н., проф. Ю.А. Тихомиров. 7-е изд. доп. и перераб. М.: Юриспруденция, 2015 // СПС "КонсультантПлюс".
55. Новикова Н. Судебная практика по делам, связанным с оспариванием решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, и спорам о создании и ликвидации ТСЖ // Жилищное право. – 2012. – N 8. – С. 79 - 83.
56. Овчарова А.С. Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Журнал российского права. – 2015. – N 7. – С.90-99.
57. Профессиональное управление многоквартирными домами. Международный опыт. М.: Фонд "Институт экономики города", 2014. – 433 с.
58. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ. Под ред. Крашенинникова П.В. 5-е изд., перераб. и доп. –М.: Статут. 2016. – 559 с.
59. Проект Федерального закона № 480570-6 «О внесении изменений в статью 136 Жилищного кодекса РФ и Кодекс РФ об административных правонарушениях» // <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/>.
60. Проект Федерального закона № 502279-6 «О внесении изменений в статьи 136 и 175 Жилищного кодекса Российской Федерации» // <http://asozd2.duma.gov.ru>.

61. Романец Ю.В. Непоименованные обязательства в системе гражданских договоров // Закон. – 2013. – N 5. – С.90-99.
62. Рузанова В.Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016– 10. – С. 38-47.
63. Рузанова В.Д. Проблемы реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме как членов ТСЖ // Проблемы правового положения участников юридических лиц: Сборник научных статей. Самара, 2008. – 366 с.
64. Субанова Н.В., Хусяйнова С.Г. К вопросу о лицензировании управляющих компаний // Юрист. – 2014. – N 19. – С. 36.
65. Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2011. – 524 с.
66. Тимофеева К.В. Товарищества собственников жилья // СПС "КонсультантПлюс".
67. Токарева Е.В. Вопросы участия товарищества собственников жилья в хозяйственной деятельности // Современное право. – 2016. – N 4. – С.88-96.
68. Токарева Е.В. Товарищество собственников жилья как социально-правовая форма объединения граждан по месту жительства: Автореф. дисс. канд. юрид. наук. Волгоград, 2012. – 33 с.
69. Толстой Ю.К. Жилищное право: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2011. – 192 с.
70. Филиппенко А.В. Органы управления товарищества собственников жилья // "Бюллетень нотариальной практики". – 2009. – № 2. – С.44-60.
71. Филиппова Е.С. Жилищное право: учебник для вузов. М.: Юстицинформ, 2007. – 448 с.

72. Шарикова Г.Ю. Как найти грань? Общее имущество собственников vs имущество ТСЖ // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2009. – № 5. – С.65-72.

73. Шахов С.Ю. Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 10. – С. 101 - 105.

### **Интернет-ресурсы**

74. <http://www.kremlin.ru/>.

75. <http://www.pr-tsj.ru/index.php/2009-11-14-23-06-55/2010/89-2010>

76. [http://sro.su/index.php?option=com\\_content&task=view&id=283&Itemid=88904](http://sro.su/index.php?option=com_content&task=view&id=283&Itemid=88904).

77. <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=116494>

78. <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=query;div=LAW> .