

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

С.В. Хохлов

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский университет "МЭИ"»,
г. Москва

Статья посвящена краткой характеристике способов управления многоквартирным домом, предусмотренных жилищным законодательством. Изложены преимущества и недостатки конкретных способов управления многоквартирным домом, таких как непосредственное управление собственниками помещений; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Предложены организационные и правовые меры по решению имеющихся проблем в рассматриваемых вопросах.

Ключевые слова: многоквартирный дом, управление многоквартирным домом, непосредственное управление собственниками помещений, товарищество собственников жилья, управляющая организация, общее собрание собственников.

Норма, предусмотренная в ст. 40 Конституции Российской Федерации, предусматривает гарантию права каждого человека на жилище [1].

В Российской Федерации часть населения проживает в многоквартирных домах (далее – МКД). Количество таких граждан гораздо больше, нежели проживающих в индивидуальных жилых домах. Отношения в сфере управления многоквартирными домами, в том числе касательно их содержания, проведения текущего ремонта помещений и оборудования, имеют большое значение. Вопросы управления многоквартирными домами в рамках норм современного законодательства имеют прямое отношение к реализации конституционного права каждого на жилище.

Способ управления МКД чаще всего непосредственно влияет на качество его содержания, своевременность устранения возникающих проблем, неисправностей, повреждений, и в конечном итоге – на удовлетворенность проживающих в таком доме жильцов оказываемыми услугами, их качество жизни, состояние физического и психического здоровья (например, если речь идет о комфортной температуре воздуха в помещениях, уборке подъездов, поддержании функционирования общедомового сантехнического оборудования, благоустройстве прилегающей территории).

Граждане, проживающие в МКД, выбирают способ управления на общем собрании собственников помещений.

В ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) изложены цели процесса управления МКД [2]. К ним относятся:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий для проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования им;
- оказание коммунальных услуг для жильцов;
- обеспечение готовности и работоспособности различных инженерных систем.

Вышеупомянутая статья определяет способы управления МКД:

- непосредственное управление собственниками помещений;
- управление товариществом собственников жилья (далее – ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление с помощью управляющей организации.

Вышеперечисленные способы, в зависимости от многих факторов и обстоятельств, имеют как преимущества, так и недостатки. Фактический выбор гражданами того или иного способа управления зависит от целого ряда аспектов. Это общее количество квартир в доме, год постройки, наличие/отсутствие инициативных жителей, наличие профессиональных и добросовестных управляющих организаций со штатом квалифицированных специалистов (слесарей, плотников, кровельщиков, электриков) и необходимой техники (тракторов, экскаваторов и иного специализированного транспорта).

Непосредственное управление – форма управления, при которой лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение и иные услуги, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными гражданско-правовыми договорами. Данный способ предусмотрен ст. 164 ЖК РФ.

По мнению А.В. Пушкиной, непосредственное управление представляет собой самый дешевый способ, «поскольку в этом случае собственники напрямую, минуя посредников, заключают договор с ресурсоснабжающими организациями» [9, с. 100].

В целом, затраты при указанном способе меньше, чем при других способах, т. к. не нужно содержать постоянный штат сотрудников, нести расходы, связанные с функционированием юридического лица, как, например, при создании ТСЖ.

Нельзя не отметить и наличие у жильцов солидарного чувства общей ответственности. Какая-либо сторонняя организация не вмешивается в

принятие решений. Все собственники (физические и юридические лица) участвуют в управлении домом [5, с. 79].

Есть и отрицательные особенности непосредственного управления МКД собственниками. Сложность такого способа управления усматривается в необходимости каждого собственника заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на горячее и холодное водоснабжение, электроснабжение и прочие ресурсные услуги от своего имени. Речь идет также и о договорах с различными подрядчиками. Договоры заключаются каждым из собственников.

Ответственность собственников за получение той или иной услуги может рассматриваться и как недостаток. Ресурсоснабжающие организации поставляют ресурс не до самой квартиры, а до границы эксплуатационной ответственности, которая может проходить вблизи дома. Обязанность по дальнейшей поставке возложена на самих собственников. Приборы учета, которыми должна быть оснащена каждая квартира, устанавливаются либо самими собственниками, либо специализированными организациями. В первом случае существует риск отказа от принятия приборов со стороны ресурсоснабжающей организации, а во втором – маловероятна экономия [7, с. 142].

Пленум Верховного Суда РФ разъяснил, что при непосредственном управлении плата за коммунальные услуги включает также и плату за воду и электроэнергию, потребляемые при содержании общего имущества [4].

Эффективность управления при таком способе зависит и от компетентности самих жильцов, способных обеспечивать надлежащее управление, решать различные организационные вопросы. Выполнение даже малозначительных проблем может требовать созыва собрания всех собственников. Нарушение платежной дисциплины отдельными собственниками может приводить к конфликтным ситуациям [10, с. 142]. Однако общественное порицание со стороны дисциплинированных собственников может оказать и действенное воздействие на неплательщиков в небольшом доме, в котором все соседи знают друг друга.

Д.А. Седаковым обращается внимание на сложность получения банковских кредитов на проведение мероприятий по содержанию дома при непосредственном управлении [10, с. 144].

Возможность и допустимость осуществления непосредственного управления была ограничена сначала шестнадцатью, а затем тридцатью квартирами. Согласно действующему законодательству в случае, если в доме более тридцати квартир, требуется выбор какого-либо иного способа управления, нежели непосредственное управление. При большем количестве квартир в МКД непосредственное управление станет более проблематичным и труднореализуемым на практике. В

небольшом же доме собственникам проще сформировать единую волю и пользоваться всем объемом коммунальных услуг [5, с. 79].

Н.Ф. Казакевич замечает, что осуществление непосредственного управления может свидетельствовать об отсутствии инициативных и компетентных жильцов, способных создать ТСЖ и взять на себя ответственность за управление домом, а также о недостаточной осведомленности собственников о преимуществах иных способов управления [6, с. 477].

В то же время при прямых расчетах с ресурсоснабжающими организациями не возникает риска присвоения денежных средств и использования их в своем обороте ТСЖ или управляющими организациями.

Относительно двух других способов (управление ТСЖ / управление жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом или с помощью управляющей организации) – отсутствует единство мнений среди специалистов о том, какой из них предпочтительнее и в большей степени оправдывает себя при реализации на практике.

ТСЖ представляет собой некоммерческую организацию, как это предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 50, ст. 291) [3]. Согласно ст. 135 ЖК РФ ТСЖ – вид товарищества собственников недвижимости. ТСЖ – это объединение собственников помещений в МКД для совместного управления общим имуществом в МКД. ТСЖ может также объединять собственников помещений в нескольких домах в установленных законом случаях (например, дома с общей придомовой территорией).

ТСЖ, являясь некоммерческой организацией, основной целью имеет обслуживание своего дома, а не извлечение прибыли. Посредством ТСЖ осуществляется управление комплексом недвижимого имущества в МКД, управление финансами, содержанием и ремонтом общего имущества. На расчетном счете в ТСЖ аккумулируются все финансовые ресурсы. Нельзя не отметить и достаточную доступность руководителей ТСЖ и возможность прямого диалога для собственников, в отличие от тех же управляющих компаний. Еще одним из положительных аспектов при управлении домом с помощью ТСЖ является возможность оперативного реагирования на возникающие аварийные ситуации, т. к. один ТСЖ чаще всего обслуживает всего один дом, концентрируя все свои возможности и ресурсы на данном доме, а председатель ТСЖ – жилец этого дома.

В законодательстве были ужесточены требования к созданию и регистрации ТСЖ. Ужесточение требований отчасти было продиктовано необходимостью воспрепятствовать рейдерским захватам ТСЖ и иным негативным проявлениям [6, с. 478].

Создание ТСЖ представляется оправданным в новых и не очень больших домах. Не во всех многоквартирных домах находятся собственники, готовые возглавить ТСЖ и нести ответственность перед соседями, договариваться по вопросам приоритетности выполняемых работ, выполнять многие функции.

В ЖК РФ среди перечисленных способов управления МКД ТСЖ, жилищные и иные специализированные кооперативы изложены в одном пункте (п. 2 ч. 2 ст. 161).

При определенных обстоятельствах ТСЖ возникают на базе некоторых видов потребительских кооперативов. К таким видам относятся жилищные кооперативы (далее – ЖК) или жилищно-строительные кооперативы (далее – ЖСК), члены которых полностью выплатили паевые взносы. Последняя часть взноса представляет собой юридический факт, когда жилищные правоотношения обязательственного характера трансформируются в отношения собственности. Паявые правоотношения после выплаты последнего паявого взноса перестают существовать, а право пользования жилищем базируется уже не на факте членства в кооперативе, а на вещном праве собственности [8, с. 284].

Важным отличием между упомянутыми кооперативами и ТСЖ является то, что ТСЖ не является субъектом права собственности на помещения в доме, а кооператив является собственником жилых помещений и помещений общего пользования (нежилых).

Управление домом с помощью ЖК или ЖСК осуществляется в целях приобретения, реконструкции или строительства многоквартирного дома на более выгодных условиях, чем при использовании банковского кредита.

Есть некоторая неопределенность в нормах законодательства. Раздел V ЖК РФ посвящен ЖК и ЖСК, он регламентирует правовой статус таких кооперативов и правовое положение его членов. Однако в ЖК РФ не уточняется, какие могут быть иные специализированные кооперативы. Часть 5 ст. 110 ЖК РФ содержит отсылку на то, что могут быть иные специализированные кооперативы, которые создаются для удовлетворения потребностей граждан в жилье. Деятельность подобных специализированных кооперативов регулируется отдельными федеральными законами.

В Федеральном законе от 30.12.2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» отсутствует указание на то, что жилищные накопительные кооперативы являются специализированными кооперативами.

Представляется целесообразным в ЖК РФ отразить имеющиеся виды специализированных кооперативов, прямо назвав их в нормах, посвященных способам управления МКД, а также в нормах, посвященных ЖК и ЖСК, и/или в специальных федеральных законах

указывать на то, что те или иные потребительские кооперативы являются специализированными.

Формулировка «иные», используемая применительно к кооперативам в ЖК РФ, создает неопределенность, ведь видов специализированных потребительских кооперативов в жилищной сфере не так много, чтобы их нельзя было перечислить.

Рассмотрим основные особенности управления многоквартирным домом с помощью управляющей организации. Управляющие организации, которые чаще всего именуется «управляющие компании», относятся к числу коммерческих организаций, имеющих основной целью извлечение прибыли. Это вовсе не исключает добросовестного и качественного выполнения управляющей компанией своих обязанностей. Качественной работы управляющих компаний возможно ожидать в условиях хорошо развитой конкуренции на рынке услуг (это характерно в большей степени для крупных мегаполисов, нежели для небольших населенных пунктов).

Управляющие компании в отличие от ТСЖ характеризуются более широким масштабом деятельности. Как отмечает Н.Ф. Казакевич, такой масштаб создает предпосылки для профессионального и грамотного управления. Управляя большим количеством многоквартирных домов, управляющая организация имеет больше возможностей для маневра трудовых ресурсов, материальных средств, сосредоточивая их, когда это необходимо, на проблемных участках [6, с. 479]. Это касается использования спецтехники, оборудования и специалистов.

При выборе управляющей организации целесообразно обращать внимание на многие аспекты. Это наличие необходимой техники, компетентных специалистов в штате, помещений и иных ресурсов в распоряжении такой организации. Следует учитывать также то, как давно данная организация существует на рынке, как характеризуется, а также как часто она и ее руководители привлекались к юридической ответственности. Ознакомиться с соответствующей информацией можно в различных источниках, включая ресурс Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС «ЖКХ»).

Согласно информации ГИС «ЖКХ» по состоянию на 15.09.2023 г. на примере Тверской области можно сделать выводы о степени распространенности и популярности тех или иных способов управления МКД.

Ниже приведена информация о МКД в Тверской области в разрезе способов управления (см. табл.).

Таблица

Всего МКД	Управляющая организация	ТСЖ, ЖК, ЖК, иной кооператив	Непосредственное управление	Способ не выбран	Информация о способе не размещена
15 016	7 233	757	6 563	100	363

Около половины домов на территории региона управляются с помощью управляющих организаций. Деятельность таких организаций осуществляется на основании лицензий, выдаваемых на 5 лет, а их руководители должны обладать определенной квалификацией; органам местного самоуправления вменено в полномочия содействие повышению квалификации таких лиц. Представляется, что все эти факторы также играют не последнюю роль в том, что управляющим организациям часто отдается предпочтение.

Ряд авторов (Д.А. Топоров, В.С. Карнович) высказывают предложения о законодательном закреплении периодического повышения квалификации для персонала (помимо руководителя) управляющих организаций.

Проблемой для выбора любого способа управления МКД является созыв общего собрания собственников. Достаточно сложно достигнуть необходимо кворума для собрания.

В процессе уведомления о предстоящем проведении общего собрания собственников не все собственники бывают ознакомлены с объявлением о дате и месте проведения такого собрания. В МКД могут быть собственники, которые проживают по другим адресам и не имеют возможности ежедневно просматривать информационные стенды. Органы местного самоуправления – собственники муниципальных квартир также порой лишены возможности ознакомиться с соответствующей информацией.

Дополнение норм законодательства положением об обязательном письменном уведомлении собственников, проживающих по другим адресам, включая муниципалитеты, могло бы дать эффект. Однако, на наш взгляд, при формировании реестра собственников целесообразно с согласия собственника включать в него адрес электронной почты, уведомление по которому также могло бы быть допустимым. Предлагаемые меры удешевят проведение общего собрания собственников, позволив сэкономить расходы на отправку уведомлений заказной корреспонденцией.

В итоге, можно прийти к выводу, что тот или иной способ управления многоквартирным домом следует выбирать, принимая во

внимание различные обстоятельства, оценивая их в совокупности в каждой конкретной ситуации.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 14.11.2023 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» // СПС «КонсультантПлюс».

5. Валиев Р.А. Преимущества и недостатки различных способов управления многоквартирными домами // Форум молодых ученых. 2022. № 6 (70). С. 78–82.

6. Казакевич Н.Ф. Особенности и способы управления многоквартирным домом // Молодой ученый. 2016. № 25 (129). С. 476–479.

7. Котков М.А. Непосредственное управление как самая спорная форма управления многоквартирным домом // Актуальные проблемы юридической науки и практики: Гатчинские чтения – 2018: Сб. научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. 2018. С. 141–143.

8. Крашенинников П.В. Жилищное право. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2008. 379 с.

9. Пушкина А.В. Управление многоквартирными домами: история и современность // Труды Института государства и права РАН. 2017. № 6. С. 93–107.

10. Седаков Д.А. Сравнительный анализ способов управления многоквартирным домом // Вестник Поволжского государственного университета сервиса. Серия: Экономика. 2016. № 1 (43). С. 139–148.

Об авторе:

ХОХЛОВ Сергей Викторович – кандидат философских наук, старший преподаватель кафедры философии, политологии, социологии им. Г.С. Арефьевой ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский университет «МЭИ» (111250, г. Москва, ул. Красноказарменная, д. 14, стр. 1), SPIN-код: 8546-8498, e-mail: skhokhlov85@mail.ru

WAYS OF A BLOCK OF FLAT'S MANAGEMENT: SEVERAL LEGAL REGULATION ISSUES

S.V. Khokhlov

National Research University «Moscow Power Engineering Institute», Moscow

The article is devoted to a brief description of ways to manage a block of flats, provided by housing legislation. Advantages and disadvantages of specific ways of management of block of flats such as direct owners of the flats' management, management of owners of the flats' association or housing cooperative, or another specialized consumer cooperative; administration of management organization are being discussed. Organizational and legal remedies to solve existing problems in the considered.

Keywords: *block of flats, management of block of flats, direct owners of the flats' management, owners of the flats' association, administration of management organization, general meeting of owners of the flats.*

About author:

KHOKHLOV Sergey – PhD in Philosophy, Senior Lecturer of the Department of Philosophy, Political Science, Sociology named after Galina Arefieva of the National Research University «Moscow Power Engineering Institute» (Krasnokazarmennaya 14, build 1, Moscow, 111250 Russia), SPIN-code: 8546-8498, e-mail: skhokhlov85@mail.ru

Хохлов С.В. Способы управления многоквартирным домом: некоторые аспекты правового регулирования // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2023. № 4 (76). С. 136–144.

Статья поступила в редакцию 20.09.2023 г.

Подписана в печать 27.11.2023 г.