

**РЕФОРМИРОВАНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ
УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ**

Поднята актуальная проблема управления в сфере ЖКХ, где субъектом выступает управляющая организация, а объектом — многоквартирный дом. Дан ряд рекомендаций по совершенствованию теории и законодательства, регулирующих деятельность управляющих организаций в сфере ЖКХ.

Ключевые слова: ЖКХ, управляющая компания, управление многоквартирным домом.

Yu.A. Kitsay

**REFORMING LEGAL REGULATION OF RELATIONSHIPS
IN APARTMENT HOUSE MANAGEMENT
BY MANAGING COMPANIES**

The author poses a currently important problem of management in the communal services sphere, wherein the subject is a managing company and the object is an apartment house. The article contains a number of recommendations on improving the theory and legislation that regulates the activity of managing organizations in the sphere of communal services.

Keywords: housing, managing company, apartment house management.

Управление общим имуществом в многоквартирном доме — это сравнительно новый для отечественного законодательства вопрос, который имеет особое значение в рамках понимания управления как функции права [3].

В целях систематизации норм, содержащихся в многочисленных актах жилищного законодательства, принятых в разные периоды, сосредоточения их в едином документе и устранения имеющихся противоречий, в 2005 г. был введен в действие Жилищный Кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ), который легализовал новые принципы регулирования отношений, возникающих между собственниками помещений в многоквартирном доме по поводу общего имущества дома [2].

При этом в важнейших официальных документах неоднократно отмечалась необходимость активизации деятельности частных коммерческих структур в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Так, в очередном бюджетном послании Президентом РФ был поставлен вопрос об актуальности привлечения субъектов предпринимательской деятельности в сферу содержания и эксплуатации инфраструктурных элементов, обеспечивающих функционирование жилищно-коммунального хозяйства [1].

Однако, несмотря на официально заявленный стратегический курс, сегодня приходится констатировать несовершенство правовой рег-

ламентации в ЖК РФ отношений по управлению общим имуществом многоквартирного дома: отсутствует системность подхода законодателя к вопросу о механизмах реализации правомочий и исполнения обязанностей собственников общего имущества в доме, что препятствует их полноценному и эффективному осуществлению; ряд положений об управлении изложен неоднозначно, что создает почву для злоупотреблений со стороны управляющих субъектов. Как следствие, возникают проблемы в определении правовой природы отдельных явлений: в порядке согласования волеизъявлений собственников при принятии общих решений; в отношениях между собственниками и товариществами собственников жилья (ТСЖ) по поводу распоряжения товариществами общим имуществом собственников помещений с использованием полученных доходов самим ТСЖ или установления завышенных дополнительных платежей и т.д.

Разрешение подобных вопросов представляется возможным при условии четкого выявления правовой сущности указанного вида управления во взаимосвязи с правомочиями и обязанностями собственников общего имущества многоквартирного дома, установления его места в системе иных видов управления имуществом в целях использования положительного опыта правового регулирования существующих разновидностей управления, а также разработки механизмов реализации права собственности на общее имущество дома и формирования эффективной системы управления им в целом.

Несмотря на то, что в литературе тема управления общим имуществом в многоквартирном доме активно обсуждается, по наиболее важным вопросам до сих пор не выработано единых доктринальных подходов. Это отрицательно сказывается и на практической деятельности по организации данного вида управления. Между тем современный этап развития жилищно-коммунального хозяйства характеризуется значительной активизацией работы по формированию оптимальных систем управления многоквартирными домами и общим имуществом в них. Поэтому существует потребность в разработке конкретных рекомендаций по применению соответствующих норм ЖК РФ. К сожалению, и в судебной практике отсутствует единообразие.

В целом, мы видим необходимость реализации следующих рекомендаций по совершенствованию теории и законодательства, регулирующей деятельность управляющих организаций в сфере ЖКХ:

1. Поскольку ЖК РФ указывает на такой способ управления многоквартирным домом, как управление управляющей организацией (п. 2 ст. 161), но не дает определения данному субъекту, целесообразно внести в ч. 3 п. 2 ст. 161 ЖК РФ следующее определение (добавление выделено курсивом):

п. 2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

ч. 3. Управление управляющей организацией *многоквартирным домом, которая представляет собой юридическое лицо, получающее от собственников помещений в многоквартирном доме функции (полномочия) по реализации своих прав и обязанностей, связанных с управлением имуществом.*

2. Многоквартирный дом — это разновидность жилого помещения, которое согласно ГК РФ является индивидуально-определенным зданием, которое состоит из комнат (квартир), а также помещений

вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. В связи с этим, представляется необходимым изложить в следующей редакции ст. 16 ЖК РФ (добавление выделено курсивом):

п. 1. К жилым помещениям относятся: 1) *многоквартирный дом*, жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

п. 2. Жилым домом (*многоквартирным домом*) признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат (*квартир*), а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

3. Общее имущество в многоквартирном доме — это имущественный комплекс, единый объект права общей долевой собственности собственников помещений в доме, представляющий собой совокупность выделенного под данный дом земельного участка и объектов, которые расположены в доме либо на указанном земельном участке, не являются частями помещений — самостоятельных объектов права собственности и предназначены для обслуживания более одного помещения в доме либо для эксплуатации и благоустройства дома в целом.

4. Управление многоквартирным домом управляющей организацией — это объект гражданско-правового регулирования, представляющий собой общественные отношения между собственниками и управляющей компанией, действия которой направлены на обеспечение сохранности и эффективного функционирования многоквартирного дома (с возможным извлечением прибыли), установленные по усмотрению и в интересах собственника и (или) иных лиц в пределах, которые определены законом и (или) самим собственником.

5. Обосновывается, что система правовых средств контроля, защиты и ответственности управляющей организации может быть только многоуровневой, комплексной и основанной, прежде всего, на различных видах ответственности управляющей организации как юридического лица и ее органа управления, а именно на следующих видах: корпоративная, дисциплинарная, материальная, гражданско-правовая, административная, уголовная.

6. Институт ответственности управляющих организаций — это комплекс правовых средств защиты и контроля за действиями управляющей организации со стороны третьих лиц, представляющий совокупность обязанностей и санкций, установленный российским законодательством, в отношении управляющей организации как юридического лица, осуществляющего особый тип деятельности.

В целом, указанные направления совершенствования будут способствовать, по нашему мнению, развитию теории управления многоквартирным домом управляющей компанией как разновидности управления имуществом, а также решению спорных правоприменительных вопросов.

Список использованной литературы

1. О бюджетной политике в 2009–2011 гг.: бюджетное послание Президента РФ Федеральному Собранию от 23 июня 2008 г. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/93451/>.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 № 188-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22 дек. 2004 г.) (ред. от 1 апр. 2012) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

3. Харитонов Ю.С. Управление как функция гражданского права. М.: Норма, 2011.

References

1. O byudzhethnoi politike v 2009–2011 gg.: byudzhethnoe poslanie Prezidenta RF Federal'nomu Sobraniyu ot 23 June 2008 g. [Elektronnyi resurs]. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/93451/>.

2. Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29 Dec. 2004 № 188-FZ (prinyat GD FS RF 22 Dec. 2004 g.) (red. ot 1 Apr. 2012) // Sобрание zakonodatel'stva RF. 2005. № 1 (ch. 1). St. 14.

3. Kharitonova Yu.S. Upravlenie kak funktsiya grazhdanskogo prava. M.: Norma, 2011.

Информация об авторе

Куцай Юлиана Анатольевна — преподаватель, кафедра гражданского права, Юридический институт Иркутского государственного университета, г. Иркутск, e-mail: juliana_kn666@mail.ru.

Author

Kitsay Yuliana Anatolyevna — Instructor, Chair of Civil Law, Law Institute of Irkutsk State University, Irkutsk, e-mail: juliana_kn666@mail.ru.