

Смирнова Наталья Николаевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Проблемы законодательного регулирования управления
многоквартирным домом на современном этапе**

Аннотация. Статья посвящена проблемам управления многоквартирным домом на современном этапе, в частности, анализируются актуальные вопросы правового регулирования отдельных видов деятельности управляющих компаний, к примеру рассматривается правовая природа специального счета, используемого для финансирования мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов. По итогам проведенного исследования вносятся авторские предложения по совершенствованию юридического механизма управления многоквартирным жилым домом. Так, в целях обеспечения прозрачности названной сферы правоотношений представляется целесообразным распространить требования ч. 10 ст. 161 ЖК РФ также на хозяйствующие субъекты, которые, не осуществляя функции управления, тем не менее, выполняют названные работы в домах, собственники которых выбрали непосредственный способ управления домом.

Ключевые слова: многоквартирный дом, жилищный кодекс, жилищно-коммунальное хозяйство, управляющая компания, товарищество собственников жилья.

Жилищно-коммунальное хозяйство является важнейшей сферой городской отрасли. В целях поддержания условий комфортного проживания граждан ставятся следующие задачи: предоставление жителям технического и санитарного обеспечения помещений, проведение текущего и капитального

ремонта, поставкой таких ресурсов как: вода, тепло, электричество, газ. Одним из основных направлений реформы жилищно-коммунального хозяйства стал постепенный уход от государственно-административных методов управления в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг в пользу рыночных механизмов.

Жилищный Кодекс Российской Федерации закрепил три формы управления многоквартирным домом: 1) Непосредственный способ управления собственниками жилых помещений; 2) Выбор управляющей компании; 3) Создание товарищества собственников жилья. Собственники помещений в многоквартирных домах заняли в настоящее время весьма сдержанную позицию относительно своего участия в управлении домом, несмотря на обязанность, возложенную на них Жилищным кодексом Российской Федерации. Отсутствие у них желания к самоорганизации мотивируется недоверием и серьезными опасениями. Они не верят власти, которая представляет процесс передачи собственникам помещений права управлять всем многоквартирным домом, хотя это единственно верное решение в современных условиях [1, с. 75].

На сегодняшний день ведущим звеном в системе жилищно-коммунального хозяйства являются организации, осуществляющие управление многоквартирными домами (управляющие компании), – это достаточно новые субъекты жилищных правоотношений на современном этапе.

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 [3, с. 3–33]. Управляющая компания относится к числу хозяйственных (коммерческих) организаций, основной целью которых является извлечение прибыли. Однако

это обстоятельство не исключает качественного выполнения договорных обязательств по управлению многоквартирным домом, а, наоборот, стимулирует поиск оптимальных технических и организационных решений, позволяющих повысить качество обслуживания при уменьшении необходимых затрат, для увеличения прибыли. Управляющая компания отличается возможностью осуществлять управление большим количеством многоквартирных домов, чем это может позволить себе управление товариществом собственников жилья. Этот масштаб создает предпосылки для профессионального управления, так как дает возможность для концентрации в управляющей компании различных специалистов: управленцев, экономистов, юристов, инженеров по строительным, электромонтажным, санитарно-техническим и другим работам. Знания и опыт таких специалистов, естественно, окажут положительное влияние на уровень профессионализма управляющей компании.

Жилищный кодекс Российской Федерации и иные нормативные акты, регулирующие деятельность организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, предписывают им обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, решение вопросов пользования указанным имуществом, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, 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. По данным Минстроя России, только за один месяц 2016 года специалистами Государственной жилищной инспекции проведено свыше 520 инспекционных проверок, в основном по обращениям граждан, по итогам которых выдано 148 предписаний об устранении выявленных нарушений, составлено 118 протоколов об административных правонарушениях в отношении виновных лиц. Система мер обеспечения законности в сфере

жилищно-коммунального хозяйства будет осуществляться с учетом специфических особенностей разрешительного воздействия, так как, в целом генетически связана с социальной структурой общества, экономическими отношениями и политической системой. С этой точки зрения разрешительная система представляет собой правообеспечительный институт, направленный на реализацию прав и свобод человека и гражданина [4, с. 36].

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, введенное с 01.05.2015, выявило проблему лишения данных домов управляющих компаний в связи с неполучением некоторыми из них до указанной даты соответствующей лицензии. Указанные организации выполняют функции исполнителей коммунальных услуг, а также организуют содержание и текущий ремонт жилищного фонда, то прекращение их работы вследствие неполучения лицензии с 01.05.2015 может повлечь отрицательные 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 ЖК РФ, 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. Положения ст. 161 ЖК РФ, 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, применяются в отношении организаций, которые не получали соответствующих лицензий. В целях защиты прав граждан на обеспечение непрерывности управления домом представляется целесообразным законодательно распространить на изложенную ситуацию названные положения статьи 200 ЖК РФ об обязательности исполнения управляющей компанией, лицензия которой аннулирована или прекращена,

своих функций до определения собственниками жилых помещений способа управления домом и обязанности проведения органом местного самоуправления в месячный срок конкурса по отбору управляющей организации в случае, если собственники не выбрали ее самостоятельно.

Также к числу актуальных вопросов, требующих полноты правового регулирования, относится сфера правовой природы специального счета, используемого для финансирования мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов. Согласно ст. 175 ЖК РФ специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. В ст. 177 ЖК РФ перечислен перечень операций, которые могут осуществляться по специальному счету. К числу владельцев специального счета относятся товарищества собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация (ст. 175 ЖК РФ). Но особенности правовой природы специального счета, установленные жилищным законодательством, не сопоставлены с 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 никак не выделяется среди иных банковских счетов управляющей организации, это позволяет использовать находящиеся на нем средства не по целевому назначению. Правоприменительная практика свидетельствует об актуальности решении данной проблемы.

В целях повышения качества обслуживания граждан в коммунальной сфере ч. 10 ст. 161 ЖК РФ установлено, что организации, осуществляющие управление жилищным фондом, должны обеспечить свободный доступ к информации об оказываемых услугах и выполняемых работах, об основных показателях их финансово-хозяйственной деятельности. Возможность осуществления собственниками жилых помещений непосредственного управления многоквартирным домам разрешается статьей 164 ЖК РФ.

Выполнение работ по содержанию дома и его ремонту возлагается на лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности, с которыми собственники в договорных отношениях, на этих 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 ЖК РФ также на хозяйствующие субъекты, которые, не осуществляя функции управления, тем не менее, выполняют названные работы в домах, собственники которых выбрали непосредственный способ управления домом.

Литература

1. Горбунов А.В. Гражданско-правовое регулирование по предоставлению коммунальных ресурсов: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2016.
2. Кириченко О.В., Накушнова Е.В., Кириченко Л.П. Товарищество собственников недвижимости (ТСН) как эффективный способ управления многоквартирными домами // Семейное и жилищное право. 2015. № 4.
3. Кицай Ю.А. Роль управляющих компаний и муниципальных органов власти в сфере ЖКХ: материалы междунар. науч. конф. «Юридические науки: проблемы и перспективы». Пермь: Меркурий, 2012.
4. Субанова Н.В., Хусьянова С.Г. К вопросу о лицензировании управляющих компаний // Юрист. 2014. № 19.