

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(Национальный исследовательский университет)

На правах рукописи

БЕРЕГОВАЯ ТАТЬЯНА АЛЕКСАНДРОВНА

**ЧАСТНОПРАВОВЫЕ И ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫЕ НАЧАЛА
В РЕГУЛИРОВАНИИ ОТНОШЕНИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

ДИССЕРТАЦИЯ
на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель:
кандидат юридических наук, доцент
Демидова Галина Степановна

Челябинск – 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. РАЗВИТИЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЧАСТНЫХ И ПУБЛИЧНЫХ НАЧАЛ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ	15
§ 1. Исторический анализ правового регулирования удовлетворения потребности гражданина в жилище и управления им	15
§ 2. Частноправовые и публичные составляющие современного жилищного законодательства в сфере регулирования управления многоквартирным домом..	32
ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.....	54
§ 1. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме как разновидность общей собственности.....	54
§ 2. Особенности содержания права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме	73
§ 3. Общее имущество в многоквартирном доме и многоквартирный дом как объекты правового регулирования.....	98
ГЛАВА 3. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: ЧАСТНОПРАВОВЫЕ И ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ.....	128
§ 1. Обеспечение надлежащей эксплуатации многоквартирного дома	12128
§ 2. Частноправовые средства оптимизации способов управления многоквартирным домом.....	143
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	174
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	179

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность диссертационного исследования. В ходе осуществления крупномасштабной реформы жилищного законодательства сложилась ситуация, характеризующаяся, с одной стороны, устранением категории «управление жилищным фондом» и появлением категории «управление многоквартирным домом», а с другой стороны – отсутствием сбалансированного правового механизма управления многоквартирными домами.

Управление многоквартирным домом – это не только осуществление собственниками своих прав и исполнение обязанностей в отношении общего имущества. Но и деятельность различных организаций по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания и надлежащего содержания общего имущества, предоставлению коммунальных услуг и проведению мероприятий по энергосбережению, и деятельность государственных и муниципальных органов, которые должны обеспечивать защиту прав граждан, пользующихся жилыми помещениями, потребителей коммунальных услуг и услуг по обслуживанию жилищного фонда. В многоуровневой деятельности по управлению многоквартирным домом важно понимание управления как единого процесса, все составляющие которого взаимосвязаны и взаимообусловлены. Соответственно данная деятельность требует системного, концептуального подхода, не нашедшего еще должного регулирования в современном законодательстве.

Сказанное выше свидетельствует о наличии как частноправовых, так и публично-правовых аспектов деятельности по управлению многоквартирным домом. Это подтверждает значимость указанной проблемы и необходимость ее научного исследования в целях выявления взаимодействия и взаимосвязанности частноправовых и публично-правовых начал в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом.

Степень научной разработанности темы. В монографических исследованиях вопросы соотношения частноправовых и публично-правовых аспектов в ре-

гулировании отношений по управлению многоквартирным домом не нашли своего отражения.

Среди авторов, уделявших внимание проблемам управления многоквартирными домами, можно указать: Д.П. Гордеева, И.А. Дроздова, Е.С. Ермакова, И.В. Маркову, В.К. Михайлова, В.Д. Рузанову, А.Б. Рыжова, Д.Б. Соловьева, А.Е. Тарасову, В.А. Фогеля, Е.А. Чефранову и других.

Вопросы, смежные с темой настоящего исследования, затрагивались и в диссертационных работах. Однако в них освещались отдельные вопросы рассматриваемой в настоящем исследовании темы. Например, С.Г. Певницкий, У.Б. Филатова писали об особенностях правоотношения собственности на общее имущество в многоквартирном доме; А.В. Попов, С.Ю. Шахов анализировали отдельные способы управления многоквартирным домом; Р.З. Ибатулина, Н.М. Мантул поднимали проблемы правового регулирования отдельных видов деятельности по управлению многоквартирным домом; О.Е. Жульева, Л.А. Юрьева рассматривали особенности договора управления многоквартирным домом; Е.Б. Воронцова, С.А. Кудина исследовали правомочия собственников общего имущества в многоквартирном доме. Вместе с тем анализа, детально раскрывающего сложный, комплексный характер правового регулирования деятельности по управлению многоквартирным домом, в литературе не проводилось.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в сфере управления многоквартирным домом между сособственниками общего имущества в многоквартирном доме; между собственниками помещений и лицами, привлекаемыми собственниками для управления и отвечающими за содержание общего имущества; между собственниками помещений и Российской Федерацией, субъектами РФ, муниципальными образованиями в лице соответствующих органов.

Предмет исследования составляют нормы гражданского и жилищного законодательства, разработанные проекты внесения изменений в действующий Гражданский кодекс Российской Федерации, правоприменительная практика и

положения правовой доктрины в сфере правоотношений, возникающих в процессе управления многоквартирным домом.

Цель диссертационной работы заключается в комплексном анализе частноправовых и публично-правовых начал в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом, выявлении на этой основе направлений совершенствования жилищного и гражданского законодательства.

Для достижения указанной цели поставлены следующие **задачи**:

– проанализировать периодизацию развития правового регулирования удовлетворения потребности граждан в жилище и управления им в России, исходя из преобладания частных или публичных начал;

– систематизировать отношения, складывающиеся по управлению жилой недвижимостью в зависимости от принадлежности к сферам частноправового и публично-правового регулирования;

– провести дифференциацию отношений по управлению многоквартирными домами в зависимости от их принадлежности к сферам частноправового или публично-правового регулирования;

– определить правовую природу права собственности на общее имущество в многоквартирном доме на основе сопоставления с общей долевой и общей совместной собственностью;

– выявить характер и особенности правоотношения собственности на общее имущество в многоквартирном доме, реализуемого в процессе управления многоквартирным домом;

– обосновать правовую природу управления многоквартирным домом;

– рассмотреть правовой режим многоквартирного дома и общего имущества в многоквартирном доме как объектов частноправового и публично-правового регулирования;

– соотнести частноправовые и публичные аспекты реализации правомочий собственников по управлению многоквартирным домом;

– исследовать роль общего собрания и совета многоквартирного дома при осуществлении разных способов управления многоквартирным домом;

– выявить уровни, на которых осуществляется управление многоквартирным домом в зависимости от частноправового и публично-правового характера регулирования.

Методологическую основу исследования составили универсальный диалектический метод познания, общенаучные методы (системный, исторический, логический) и специальные методы познания (комплексного правового анализа, формально-юридического толкования, сравнительно-правовой и другие). Особое значение было уделено межотраслевому методу исследования.

С помощью диалектического метода познания правовой действительности проведен анализ различных научных подходов по актуальным вопросам темы, рассмотрен институт управления многоквартирным домом с позиции гражданского и жилищного права в неразрывном единстве с публично-правовыми явлениями.

Общенаучные методы позволили установить этапы исторического развития правового регулирования удовлетворения потребности граждан в жилище и управление им (исторический); определить институт управления как обобщенное комплексное явление (логический); систематизировать уровни, на которых происходит управление с позиции закономерного и необходимого (системный).

Применение комплексного правового анализа сделало возможным выявить особенности права собственности на общее имущество собственников помещений; ряд противоречий, заложенных в требованиях к управлению многоквартирным домом.

С помощью метода системного толкования правовых норм был сделан вывод об объекте управления; о потребительском характере договора управления и др. Сравнительно-правовой метод способствовал проведению сравнительного анализа сходных правовых институтов в различных правовых системах.

Для выявления концептуального подхода и обеспечения формирования целостной системы межотраслевой взаимосвязанности института управления, послужил межотраслевой метод исследования. С его помощью сделан вывод о комплексном характере института управления многоквартирным домом и о взаимо-

связанности и взаимообусловленности частноправовых и публично-правовых интересов при осуществлении исследуемой деятельности.

Нормативной основой исследования являют ряд нормативных актов, содержащих нормы как частного, так и публичного права. Законодательную базу работы составили, прежде всего: Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и иные федеральные законы, указы Президента РФ, нормативные правовые акты Правительства РФ, федеральных министерств и ведомств, субъектов РФ, органов местного самоуправления и пр.

Теоретическую основу работы составляют научные труды, послужившие базой для исследования и позволившие сохранить преемственность в развитии юридической науки таких ученых-правоведов, как:

– *по гражданскому праву*: Н.А. Барина, В.А. Белова, М.И. Брагинского, Е.В. Вавилина, А.В. Венедиктова, Д.М. Генкина, В.А. Дозорцева, В.С. Ема, О.С. Иоффе, В.П. Камышанского, В.Я. Курбатова, Р.П. Мананковой, В.П. Мозолина, А.Я. Рыженкова, В.А. Рыбакова, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Е.М. Тужиловой-Орданской, В.А. Хохлова, М.Ю. Чельшева, А.Е. Черноморца, Л.В. Щенниковой, и других;

– *по общей теории права и отраслевым юридическим наукам*: С.С. Алексеева, С.Н. Архипова, В.Г. Голубцова, О.А. Городова, С.В. Дорохина, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, Н.И. Матузова, А.В. Мицкевича, В.Н. Протасова, В.К. Райхера, П.И. Седугина, Г.А. Свердлыка, И.Г. Свердлыка, Ю.А. Тихомирова;

– *труды дореволюционных цивилистов*: К.Н. Анненкова, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, В.И. Синайского, Б.Б. Черепихина, Г.Ф. Шершеневича.

Эмпирическая основа диссертационного исследования. Для обоснования и доказательства теоретических выводов в работе использована опубликованная судебная практика Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, Высшего

Арбитражного Суда РФ, Федеральных арбитражных судов округов, а также судов города Челябинска.

Научная новизна исследования. Настоящая работа поднимает не нашедшие подробного освещения в юридической литературе проблемы соотношения частноправовых и публично-правовых аспектов управления многоквартирными домами.

В рамках единого концептуального подхода, заключающегося в необходимости достижения оптимального сочетания частноправовых и публично-правовых начал в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом, осуществлена систематизация правоотношений по управлению жилой недвижимостью и выделены уровни, на которых осуществляется управление многоквартирным домом.

Впервые выявлено, что в основе управления многоквартирным домом преимущественно заложено стимулирование механизма по оказанию собственникам помещений в многоквартирном доме соответствующих услуг и выполнению работ, обеспечивающих надлежащее содержание имущества всех собственников, по предоставлению коммунальных услуг и созданию безопасных условий проживания в жилых помещениях.

Исходя из этого, детально проанализированы цели управления и выявлены противоречия, заложенные в требованиях к управлению многоквартирным домом.

Новым является обоснование того, что управление не ограничивается одним общим имуществом в качестве объекта управления, а распространяется на весь многоквартирный дом.

Предложены частноправовые средства оптимизации способов управления многоквартирным домом, в частности, выявлена специфика компетенции общего собрания для каждого способа управления, определена роль совета многоквартирного дома, систематизированы юридические средства, необходимые для достижения баланса положения сторон в договоре управления многоквартирным домом.

Научная новизна исследования определяется также **основными положениями и выводами, выносимыми на защиту:**

1. Предложена классификация отношений по управлению жилой недвижимостью, исходя из принадлежности к сферам правового регулирования:

– управление жилищным фондом как функция государства по строительству и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его безопасности и сохранности, организации коммунального обслуживания, техническому учету, контролю и надзору является проявлением публичного интереса, относится к сфере комплексного, преимущественно публичного регулирования, подпадает под регулирование административным законодательством;

– управление многоквартирным домом в виде обеспечения надлежащей эксплуатации является проявлением частного и публичного интересов, относится к сферам частного и публичного регулирования, подпадает преимущественно под регулирование жилищным и гражданским законодательством;

– управление общим имуществом собственников помещений для решения вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения указанным имуществом, расцениваемая как составная часть управления многоквартирным домом, является проявлением частного интереса и относится к сфере частного регулирования, подпадает под регулирование жилищным и гражданским законодательством.

2. Обосновывается, что в основу управления многоквартирным домом законодатель заложил в первую очередь стимулирование механизма по оказанию собственникам помещений в многоквартирном доме соответствующих услуг и выполнению работ, обеспечивающих содержание имущества всех собственников, по предоставлению коммунальных услуг и созданию безопасных условий проживания в жилых помещениях, и только во вторую – возможность реализации собственных правомочий и обязанностей, входящих в содержание права собственности на общие объекты в многоквартирном доме.

3. Предложено авторское понятие многоквартирного дома, исходя из целей (требований) управления и комплексности правового регулирования отношений,

связанных с этим объектом, с учётом положений жилищного, гражданского и градостроительного законодательства.

Многоквартирный дом – это здание жилого назначения, включающее в себя индивидуальные помещения и общее имущество собственников помещений, объект управления и технического учета, элемент градостроительной инфраструктуры квартала, микрорайона, города (поселения) в целом.

4. Автором право собственности на имущество в многоквартирном доме расценивается как самостоятельная разновидность общей собственности, отличающаяся особенностями объекта, характером отношений между сособственниками и применением принципа большинства при принятии решений, касающихся осуществления правомочий.

Размер доли в праве не влияет на реализацию триады правомочий собственников помещений, а учитывается только при определении материальных затрат на ежемесячное содержание и капитальный ремонт общего имущества. Поэтому считаем нецелесообразным использование критерия наличия или отсутствия долей применительно к установлению разновидности права общей собственности на общие объекты в многоквартирном доме.

5. В содержании правоотношения самостоятельной разновидности общей собственности, в совокупности с триадой правомочий и бременем содержания предложено выделить самостоятельную обязанность сособственников общего имущества в многоквартирном доме по управлению им.

Сущностью данной обязанности является реализация мер по безопасному и эффективному пользованию, обеспечению сохранности, надлежащему содержанию и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлению мероприятий по энергосбережению.

Содержанием самостоятельной обязанности по управлению выступают действия фактического и юридического характера.

Аргументируется, что данной обязанности участников общей собственности корреспондирует право Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования (в лице соответствующих органов) требовать должного поведения и

соблюдения установленных законодательством обязательных правил по отношению к жилым помещениям и общему имуществу, а также требований по энерго-сбережению.

6. Доказывается, что не все требования к управлению многоквартирным домом могут быть исполнены собственниками помещений самостоятельно. В их фактические и юридические действия не входит обеспечение таких требований как пожарная безопасность, санитарные, гигиенические и иные требования законодателя к жилым помещениям и общим объектам в многоквартирном доме, а только их соблюдение.

Требования к надлежащему содержанию данных объектов обращены не к собственникам помещений непосредственно, а к иным лицам, обязанностью же собственников является выбор способа управления и заключение соответствующего договора с лицом, которому они поручат реализацию соответствующего требования. Собственники всех помещений императивно должны заключить договор на предоставление коммунальных услуг с исполнителем, который обязан обеспечить состояние надежности и возможности общего оборудования в многоквартирном доме к приему коммунальных услуг надлежащего качества, и заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов.

7. Предложено авторское определение совета многоквартирного дома как постоянно действующего коллегиального органа управления многоквартирным домом, обеспечивающего реализацию прав и обязанностей собственников помещений по управлению многоквартирным домом.

Доказывается, что перечень полномочий совета многоквартирного дома и председателя совета, закрепленный в ЖК РФ, должен быть открытым.

8. Обосновывается, что гражданско-правовой договор управления многоквартирным домом относится к группе потребительских договоров. Для обеспечения баланса прав сторон данного договора используются элементы публично-правового регулирования, обязывающие управляющие организации раскрывать

информацию о своей деятельности и дающие право органам местного самоуправления осуществлять проверки деятельности управляющей организации.

9. Исходя из того, что институт управления многоквартирным домом носит комплексный частноправовой и публично-правовой характер и не все требования к управлению многоквартирным домом могут быть исполнены собственниками помещений, обосновывается, что деятельность по управлению многоквартирным домом должна осуществляться на нескольких уровнях, каждому из которых соответствуют определенные права, обязанности или полномочия. Эти многоуровневые права, обязанности и полномочия взаимосвязаны и взаимообусловлены, и рассматривать их в отрыве друг от друга недопустимо. Они заключаются в следующем:

первый уровень – деятельность собственников помещений в многоквартирном доме по управлению им;

второй уровень – деятельность управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иных лиц, привлекаемых по договорам с собственниками помещений и отвечающих за надлежащее содержание общего имущества и за обслуживание внутридомовых инженерных систем; ресурсоснабжающих организаций;

третий уровень – деятельность государственных и муниципальных органов.

Деятельность, реализующаяся посредством осуществления прав и обязанностей первого и второго уровня, находится преимущественно в сфере частноправового регулирования. Деятельность, реализующаяся посредством осуществления полномочий и обязанностей третьего уровня, – в сфере публично-правового регулирования.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что анализ частноправовых и публично-правовых аспектов управления многоквартирным домом позволил выявить ряд проблем и противоречий в данной сфере, сформулировать теоретические выводы и предложения по совершенствованию жилищного и гражданского законодательства и оптимизации правоприменительной практики. Положения и выводы, сформулированные и обоснованные в настоящем исследовании, развивают и конкретизируют разделы науки и учебной

дисциплины гражданского права, а комплексный характер диссертации предопределяет значимость результатов работы для дисциплины жилищного права.

Практическая значимость состоит в том, что результаты могут применяться в нормотворческой деятельности органов законодательной и исполнительной власти при регулировании деятельности по управлению многоквартирным домом. При разработке проектов договора управления многоквартирным домом, проектов решений органов управления в конкретных жилых домах.

Выводы настоящего исследования могут выступать в качестве основы для дальнейшего изучения вопроса о балансе частного и публичного регулирования управления многоквартирным домом, могут быть использованы в процессе преподавания гражданского и жилищного права, а также спецкурса «Правовое регулирование городской деятельности и жилищное законодательство».

Степень достоверности результатов исследования предопределяется грамотным применением как общих, так и частных научных методов познания, квалифицированным использованием общетеоретических конструкций применительно к особенностям исследуемой темы, что подтверждается большим числом изученных и творчески осмысленных литературных источников, полнотой использования нормативных актов, анализом правоприменительной практики.

Апробация результатов исследования выразилась в персональном участии автора в форме выступлений с докладами и сообщениями на 20 международных, российских и региональных научно-практических конференциях, в подготовке и публикации 25 научных публикаций по исследуемой теме общим объемом 7,4 п.л., из которых четыре содержатся в рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК при Министерстве образования и науки России для публикации результатов диссертационных исследований, таких как «Закон», «Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия «Право», «Проблемы права».

Результаты проведенного исследования были использованы в работе постоянной комиссии Челябинской городской Думы по жилищно-коммунальному хозяйству, благоустройству и природопользованию, где в качестве внештатного

эксперта Т.А. Береговая принимала участие в обсуждении и подготовке проектов решений городской Думы, напрямую связанных с исследуемой темой: от 25.10.2005 № 7/8 «Об утверждении Положения об организации предоставления жилищно-коммунальных услуг на территории города Челябинска»; от 27.12.2005 № 9/5 «О Рекомендациях по организации и деятельности управляющих организаций и ведении реестра собственников помещений в многоквартирных домах в городе Челябинске»; от 27.12.2005 № 9/6 и проекта изменений от 18.12.2007 № 28/5 «О примерных договорах на управление многоквартирными домами и оказание жилищно-коммунальных услуг»; проекта городской целевой программы по реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в г. Челябинске на 2006-2010 годы».

Диссертация обсуждена и рекомендована к защите на заседании кафедры гражданского права и процесса Южно-Уральского государственного университета (национального исследовательского университета).

Структура работы обусловлена содержанием диссертационного исследования и включает в себя введение, три главы, объединяющие семь параграфов, заключение и библиографический список.

ГЛАВА 1. РАЗВИТИЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЧАСТНЫХ И ПУБЛИЧНЫХ НАЧАЛ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

§1. Исторический анализ правового регулирования удовлетворения потребности гражданина в жилище и управления им

Для более наглядной иллюстрации взаимодействия публичного и частного начала в удовлетворении жилищной потребности общества проведем исторический анализ способов решения жилищного вопроса и управления жилой недвижимостью на примере нашего российского государства.

Жилище является важнейшим атрибутом человеческого развития и культуры. Но сам жилищный вопрос в его современном виде как необходимость наличия благоустроенного жилища и безопасных условий проживания в нем возник только с момента развития городов.

Россия 17-18 веков была аграрно-индустриальной страной, что и определяло состав ее населения: большая часть жителей проживало в сельской местности и, как правило, в собственных избах без элементарных удобств. Однако модернизация Российской империи, начавшаяся после отмены крепостного права, привела к росту значения городов в социально-экономическом и общественно-политическом развитии страны.

В России формирование городского, в том числе жилищно-коммунального хозяйства, являлось одним из условий выживания человека. В. И. Даль дает следующее понятие термину «хозяйство» – это домоустройство, заведывание, управление порядком и расходами по заведыванию¹. Позднее С.И. Ожегов расширил

¹ См.: *Даль В.И.* Толковый словарь живого великорусского языка. Т. 4. – М.: Государственное издательство иностранных и национальных словарей, 1955. – С. 605.

данное понятие до нескольких значений, указав, что хозяйство – это, в том числе, «работы по устройству быта»¹.

В современном значении под коммунальным хозяйством понимается «...совокупность служб, предприятий, сооружений, хозяйств по обслуживанию населения, отвечающих санитарно-гигиеническим условиям (водопровод, канализация, бани, гостиницы)»².

Как показывает исторический опыт, коммунально-технологическая среда являлась общественным благом, которое не могло быть разделено на единицы потребления, и такое благо стало условием выживания и развития городов и всего общества. Так как названную среду нельзя было разбить на части, единственным собственником имущества данной сферы стало государство, выражающее общественный интерес. В городах России 19 века преобладали частные собственники жилья и частные обслуживающие компании, которые активно участвовали в развитии городской и коммунальной инфраструктуры.

Верховная власть создала соответствующую систему управления во главе с центром и определила общие правила пользования городской и коммунальной инфраструктурой для всех хозяйствующих субъектов и жителей. Данный порядок был направлен на обеспечение благоустройства и благополучие граждан, а это, в свою очередь, диктовалось потребностью безопасности населения и наведению общественного порядка³.

Безопасность личная и имущественная во все времена являлась главнейшим залогом человеческого существования. Для государства же – это основная цель и назначение. Безопасность имела широкое смысловое значение, так как опасность могла представлять многое, например, несчастные случаи при неприменении мер предосторожности при постройке зданий; плохое освещение или отсутствие ос-

¹ См.: *Ожегов С.И.* Словарь русского языка: 70 000 слов / Под ред. Н.Ю. Шведовой. – 21-е изд., перераб. и доп. – М.: Рус. яз. – С. 863.

² См.: *Бунимович Н.Т.* Краткий словарь современных понятий и терминов / Н.Т. Бунимович, Г.Г. Жаркова, Т.М. Корнилова. Под ред. В.А. Макаренко. – М.: Республика, 1993. – С. 191.

³ См.: *Ярославцева Т.А.* Становление правовых основ жилищно-коммунального хозяйства в до-революционной России // *Жилищное право.* – 2005. – № 8. – С.30.

вещения улиц, дворов, лестниц; плохое содержание дорог; бесхозные собаки и т.п. Безопасность по смысловому значению означало то же, что и «благоустройство» и «благочиние». Данные термины, в свою очередь, в российском законодательстве по своему содержанию имели то же значение, что и «жизнеустройство». Со времен кодификации российского законодательства «благочиние» означало меры, обеспечивающие безопасность. При составлении Свода законов Российской империи группа законов, нормирующих меры по обеспечению безопасности, составляла 7-ю часть Свода, помещенного в XIII-XIV томах. Впервые в Уложении царя Алексея Михайловича за 1649 год можно увидеть Наказ «О городском благочинии», в котором определялся порядок по обеспечению безопасности городов и поселений¹. Закон предписывал домовладельцам ввести сторожей, дворников и принять меры к подготовке защиты от пожаров. Таким образом, государство устанавливало правила общежития.

На этом этапе просматривается образование городского права, вызванного необходимостью управления поселением, формированием его бюджета, планирования территории, выработке градостроительных решений, создания благоприятных условий проживания различных групп населения и решения жилищных вопросов. Городское управление имело целью – создание необходимых условий жизнеобеспечения и жизнедеятельности человека в обществе, то есть благоприятной среды обитания населения. В 1842 году с целью производства дел по городскому хозяйству при Хозяйственном департаменте Министерства внутренних дел было образовано особое временное отделение для устройства общественного управления и хозяйства в городах². С того времени к городскому хозяйству стал применяться термин «коммунальный» (от фр. communal – общий).

С развитием городов городское хозяйство дополнилось еще одной, жизненно необходимой сферой деятельности – градостроительной. Под градостроительством понимается планировка и застройка населенных мест, в том числе деятель-

¹ См.: Свод законов Российской империи [Электронный ресурс] // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс», 2008. – Вых. дан. ориг. : – СПб.: Рус. Кн. Т-во «Деятель», 1912.

² См.: Там же.

ность по пространственной организации системы расселения городов и других поселений, создание условий для их территориального развития, формирования производственной, социальной, инженерной, транспортной инфраструктуры, строительство, реконструкция, ремонт, переоборудование зданий и сооружений, объектов благоустройства. Средством государственного регулирования градостроительной деятельности были нормативы, которые содержали комплекс количественных и качественных показателей, направленных на разработку строительной документации, детализацию положений законодательства, в том числе по учету демографических, природно-климатических, геологических, экологических и других обязательных условий и требований, таких как Устав строительный, «Городовое положение»¹. Со временем городское право полностью утрачивает универсальный характер и специализируется на регламентации коммунальной и градостроительной деятельности.

В связи с развитием промышленности, строительством и использованием железных дорог, раскрепощением крестьян и миграцией сельского населения в городах в XIX веке жилищный вопрос становится осознанной острой проблемой. Вместе с естественным приростом населения вышеобозначенные обстоятельства создали в России неблагоприятные жилищные условия для многих категорий людей. Публичная власть по политическим соображениям отвергала постановку вопроса о финансовой поддержке малоимущих слоев населения при решении ими жилищной потребности.

В это же время начинает развиваться новый вид предпринимательской деятельности – жилищное дело. Жилищное дело включало в себя жилищный вопрос и имело два направления: «квартирный», то есть исследование условий проживания, стоимости, порядок предоставления жилых помещений, и «технический». С технической стороны жилищное дело было тесно связано с местными градостроительными условиями и архитектурой (строительство, усовершенствование, инфраструктура, гигиена). Жилищное дело было направлено на решение «жи-

¹ См.: *Скляр И.М.* Градостроительное право. Теоретические основы. – М.: Эдиториал УРСС, 2000. – С. 11.

личного бедствия». Жилищное бедствие (wohnungsnoth) – сумма отрицательных сторон, связанных с жильем. Оно представляло одно из наиболее серьезных социальных зол. Меры борьбы с «жилищным бедствием» укладывались в следующую схему: строительство новых и улучшение старых домов путем филантропической деятельности, самопомощи, ассоциаций (домостроительных обществ). Жилищное дело упорядочивалось городским самоуправлением и государственной властью посредством жилищного законодательства¹.

Основным объектом жилищной сферы являлось жилище человека, которое имело в период своего становления разные названия. В словаре В.И. Даля «жилище, жилье, дом, изба, землянка, комната, покой, квартира, обиталище – это занимаемое людьми помещение, где они проживают».

Первоочередной задачей публичной власти было содержание в чистоте улиц и дворов. Для ее решения принимались специальные меры. Так, властями с 1892 года были установлены обязательные санитарные постановления по устройству и содержанию жилых и других помещений и территорий. К жильцам предъявлялись требования не только по соблюдению правил общежития, но и санитарных норм².

Анализ исторического становления жилищного вопроса в России дореволюционного периода показал, что жилищная потребность в ее понимании как необходимость наличия жилища и безопасных условий проживания в нем тесно связана с развитием городской среды. Город представлял собой не только территорию, где находится множество зданий и жилищ, но и комплексный хозяйственный механизм. Все виды городской деятельности не существовали изолированно друг от друга, они развивались совместно и создали целую систему городского хозяйства, которое регулировалось специальным законодательством, имеющим публичную основу. Что касается удовлетворения непосредственно жилищной потребности, то проблема решалась населением самостоятельно, исходя из эконо-

¹ См.: *Ярославцева Т.А.* Становление правовых основ жилищно-коммунального хозяйства в дореволюционной России. – С. 32-33.

² См.: Свод законов Российской империи [Электронный ресурс] // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс», 2008.

мических возможностей и социального положения граждан. При этом вопросы пользования жилищем нормировались преимущественно положениями гражданского права.

Сразу после революции в 1917 году пришедшие к власти большевики немедленно приступили к решению жилищного вопроса, идея которого состояла в конфискации домов буржуазии и переселении в них из трущоб, подвалов, казарм рабочих. Одним из первых был издан декрет Президиума ВЦИК от 20 августа 1918 года об отмене права частной собственности на недвижимость в городах. В соответствии с ним большая часть городской недвижимости переходила в распоряжение Советам рабочих и солдатских депутатов, которые утверждали списки и порядок занятия жилищ беднотой. Для непосредственного управления отчуждаемыми недвижимостями местным властям вменялась обязанность организовать домовые комитеты и районные жилищные советы, на обязанность которых возлагалось наблюдение за ремонтом, отоплением, освещением зданий и поддержание в исправности, а также наблюдение за своевременными взносами наемной платы¹.

Далее последовали еще ряд декретов, например, декретом СНК от 25 мая 1920 года о мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения было установлено, что изъятию подлежала вся жилая площадь сверх норм. Этим же декретом граждан обязывали содержать жилые помещения в надлежащем санитарном состоянии, а обеспечение единого плана мероприятий в отношении санитарной охраны жилищ возлагалось на Народный комиссариат здравоохранения². Управление муниципализированным жилищным фондом осуществлял коммунальный отдел, являющийся подразделением губернского или уездного исполнительного комитета. Руководство всем жилищным делом, наблюдением за проведением декрета о муниципализации, управление муниципализированными

¹ См.: Декреты советской власти. Т. 1. – М.: Госполитиздат, 1957. – С. 133 – 137.

² См.: Декреты советской власти. Т. XVI. – М.: «Российская политическая энциклопедия» (РОССПЭН), 2004. – С.21 – 22.

владениями осуществлял жилищный отдел Главного управления коммунального хозяйства (ГУКХ), который входил в состав НКВД РСФСР¹.

Проводимая национализация не носила тотальный характер: во-первых, она затронула только города с числом жителей свыше 10 тыс., а такие составляли абсолютное меньшинство российских городов, во-вторых, муниципализации подлежали только дома, выше предельной стоимости, которую определяли сами местные органы. Таким образом, можно считать, что муниципализация коснулась в первую очередь брошенных зданий, особняков, многоквартирных домов. Хотя в дальнейшем муниципализация проводилась не только в крупных городах, но и в населенных пунктах других типов, для чего были приняты соответствующие законодательные акты, основная масса муниципального жилья по-прежнему располагалась в больших городах².

Злободневным стал вопрос о том, как организовать управление и использовать все богатства общества, в том числе и в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Жилищная политика периода перехода к нэпу ставила цель прекратить дальнейшее разрушение зданий, привлечение граждан к содержанию и ремонту, введения коммерческих начал в эксплуатацию жилья.

18 июля 1921 года был подписан Декрет об обязательном привлечении средств жильцов для ремонта домов путем внесения денежных средств, личного труда или материалов в размерах, пропорциональных занимаемой площади³. Очередным нормативным актом в этой сфере стало Постановление СНК РСФСР от 8 августа 1921 года «Об управлении домами»⁴, которое оформило управление муниципальным жильем в определенную систему. Управлять домами, принадлежащими местным Советам, были обязаны домовые комитеты, которые рассматривались как органы самоуправления жильцов, так как избирались на их общих собраниях. Главной задачей домовых комитетов было переселение рабочих из подва-

¹ См.: Там же. – С. 49 – 50.

² См.: *Яцук Т.Ф.* Из опыта управления муниципальным жилым фондом в период нэпа // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 3. – С. 28.

³ См.: Собрание узаконений РСФСР. – 1921. – № 56. – Ст. 355.

⁴ См.: Собрание узаконений РСФСР. – 1921. – № 60. – Ст. 411.

лов и трущоб в квартиры буржуазии, перераспределение и уплотнение жилой площади. К управлению привлекались непосредственно и сами жильцы муниципализированных домов. На общем собрании они избирали заведующего домом сроком на один год, который получал содержание по смете жилищного отдела.

Таким образом, можно говорить о трех допускаемых способах управления многоквартирными домами. Существовавшее в то время законодательство управление многоквартирными домами рассматривало как самоуправление жильцов, так как оно устанавливалось решением общего собрания из состава проживающих граждан. И несмотря на то что такой способ был не к пользе диктатуры революционного класса, Постановление «Об управлении домами» фактически легализовало частнопроводные начала регулирования вопросов управления домами по сравнению с существующими на тот период публичными основами. Тем самым государство признавало, что для сохранения, а тем более расширения жилищного фонда, необходима поддержка и поощрение частной инициативы. В этот же период просматривается установление способа так называемого «софинансирования», то есть привлечение денежных средств жильцов для ремонта домов, который на современном этапе реформирования жилищно-коммунального комплекса стал применяться при производстве капитального ремонта многоквартирного дома¹.

Несколько позднее в городах стали создаваться жилищные товарищества, которым передавались муниципализированные здания. Они становятся наиболее эффективной формой управления жилищным хозяйством. Огромное значение в развитии жилищных отношений имело постановление ЦИК и СНК СССР от 19 августа 1924 года «О жилищной кооперации»². Закон давал возможность соз-

¹ См.: Согласно п. 2 ч. 6 ст. 20 Федерального закона № 185-ФЗ от 21 июля 2007 г. «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» размер собственных средств товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов, иных специализированных потребительских кооперативов, собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией, в долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома должен составлять не менее чем пять процентов общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 30. – Ст. 3799.

² См.: Собрание законодательства СССР. – 1924. – № 5. – Ст. 60.

дания нескольких видов жилищных кооперативов. Так, возникновение строительных кооперативов изначально было связано с созданием кооперативной собственности в виде жилого дома, а жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТы) пользовались муниципализированными домами на условиях арендного договора, который заключался с отделом местного хозяйства. ЖАКТы обладали правами юридического лица и могли арендовать не только жилые помещения, но и здания, в которых наряду с жилыми квартирами располагались торговые и иные предприятия. Они имели право самостоятельно устраивать столовые, прачечные и другие службы. Основными целями создания ЖАКТов были восстановление хозяйства арендуемых у государства домов, содержание их в надлежащем состоянии и удовлетворение потребности членов товарищества в жилой площади. Правда, уже через несколько лет все жилтоварищества и кооперативы-застройщики были ликвидированы. В постсоветский период времени прототипом ЖАКТов в какой-то степени стали товарищества собственников жилья¹. Хотя в основу объединения собственников недвижимости в жилищной сфере законодатель положил юридическую модель кондоминиума как объекта прав, реципированную из национальных систем права ряда зарубежных стран, в частности США, и хорошо известную еще в римском праве, однако управление кондоминиумом возлагалось на уже апробированный российским законодательством способ – товарищество.

В период нэпа сложились и получили законодательное закрепление следующие организационно-правовые формы эксплуатации жилищного фонда: непосредственная эксплуатация жилья коммунальным отделом, передача жилищного фонда в аренду, передача на эксплуатацию домовым трестам. Несмотря на вне-

¹ Целями создания товариществ собственников жилья были: согласование порядка реализации прав домовладельцев по владению, пользованию и в установленных пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также осуществление деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределение между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества (См.: ст. ст. 24-25 Федерального закона № 72-ФЗ от 15 июня 1996 г. «О товариществах собственников жилья») // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2963. (С 1 марта 2005 года признан утратившим силу)

дрение аренды, значительная часть муниципализированного жилья оставалась в непосредственном управлении местных властей, поэтому следующей и более устойчивой формой эксплуатации жилищного фонда стали домовые тресты, которые создавались городскими Советами. Они обладали правами юридических лиц и имели значительную хозяйственную самостоятельность¹. Экономические результаты эксплуатации муниципализированного жилья определялись отношениями между расходами, понесенными местными органами по его содержанию, и полученными доходами. Это, в свою очередь, зависело от тарифов квартирной платы, их соответствия реальным издержкам по обслуживанию жилья, а также от норм предоставления жилой площади и применявшихся льгот при оплате. Следует отметить, что перечисленные показатели (уровень квартирной платы, санитарные нормы, категории льготников) в значительной степени регулировались законодательным порядком, и местные органы имели ограниченные полномочия по воздействию на эти отношения².

Итак, анализ развития жилищного вопроса периода нэпа показал, что основными направлениями жилищной политики являлись: учет и инвентаризация муниципализированных домов; перераспределение жилья; выработка оптимальных с точки зрения экономической эффективности форм его эксплуатации; повышение квартирной платы; использование жилья и квартирных тарифов в качестве мер социального поощрения и поддержки определенных категорий граждан. В сфере управления жилищным фондом основной задачей было превращение жилищно-коммунального хозяйства если не в доходную, то хотя бы в безубыточную отрасль. На наш взгляд, данная проблема не потеряла своей актуальности в современный период.

Со вступлением страны в эпоху первых пятилеток ставка была сделана на централизованное плановое управление народным хозяйством, в том числе и жилищным фондом. В дальнейшем управление жильем, помимо трестов, стали осу-

¹ См.: Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 11 июля 1927 г. «Об организации трестов по управлению муниципальными домами» // СУ РСФСР. – 1927. – № 75. – Ст. 515.

² См.: *Яцук Т.Ф.* Нормативное регулирование городского управления и хозяйства в РСФСР в период нэпа: учебное пособие. – Омск: Изд-во Ом. гос. ун-та, 2010. – С. 182-183.

ществлять также государственные предприятия и учреждения, которые имели в своем ведении жилые дома и были наделены функциями обеспечения своих работников жильем¹. Создавалась монопольная система эксплуатации жилья и предоставления коммунальных услуг государственными организациями, убыточная деятельность которых в значительной мере дотировалась государством.

Дальнейшее развитие промышленности, транспорта, строительства, городского хозяйства вело к росту городского населения страны, что в свою очередь заставило власти вложить большие капитальные инвестиции в государственное и кооперативное жилищное строительство. Уже к 1940 году городской жилищный фонд СССР составлял 421 млн. кв. м общей площади². Однако и этого было недостаточно для того, чтобы удовлетворить жилищные потребности населения.

После Великой Отечественной войны коренной перелом в решении жилищной проблемы произошел в 60-е годы. Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР»³ была поставлена задача: в кратчайшие сроки достигнуть значительного прироста жилищного фонда страны. И хотя не все намеченные партией планы были реализованы, объемы жилищного строительства в 70-е годы были значительными. Жилищный фонд городов и рабочих поселков к 1971 году по сравнению с дореволюционным периодом увеличился в 8,5 раза. Средняя обеспеченность жителя в этом году составила 11 кв. м общей площади. По числу построенных квартир на тысячу человек населения Советский Союз занимал одно из первых мест в мире⁴. Тем не менее жилищная проблема оставалась острой.

Советское государство взяло на себя основные расходы по строительству и эксплуатации большей части жилищ, чтобы обеспечить жилищные потребности граждан. Так, объем государственного жилищного строительства составлял в 80-х

¹ См.: Постановление ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» // Собрание законодательства СССР. – 1937. – № 69. – Ст. 162.

² См.: СССР и зарубежные страны после победы Великой Октябрьской социалистической революции: Стат. сб. М., «Статистика», 1970. – С. 180.

³ См.: СМ СССР. – 1957. – № 16. – Ст. 162.

⁴ См.: Народное хозяйство СССР в 1970 г.: Стат. ежегодник. – М.: «Статистика», 1971. – С. 68.

годах 70% в общей структуре жилищного строительства, а объем государственных и общественных средств, направляемых на эксплуатацию подведомственного жилищного фонда, – две трети в общих расходах на содержание жилых домов, принадлежащих государству и общественным объединениям, т.е. сумма средств, предоставляемых государством и обществом, была больше средств, получаемых от населения за пользование жилой площадью в государственном и общественном жилищном фондах. При этом наблюдался абсолютный рост средств на эти цели¹.

Результаты советской жилищной политики выразились в следующем явлении. Государство создало затратный механизм, взяв на себя обязанность по обеспечению всех, кто нуждается в жилище или улучшении жилищных условий, при этом, во-первых, блокировав инициативу удовлетворения таких потребностей самими гражданами в своем интересе, во-вторых, породив социальное иждивенчество. Нанимателей освободили от управления и значительных затрат на эксплуатацию и содержание жилого дома. С одной стороны, это было благо для пользователей, но с другой, оборачивалось против них из-за неудовлетворительного обслуживания и быстрого износа жилищного фонда. По справедливому замечанию В.Н. Литовкина, «ничейность» государственного и общественного жилищных фондов обуславливает соответствующее отношение к сохранности и повышению благоустройства жилых помещений (домов)².

Государственное управление жилищным фондом осуществлялось соответствующими органами власти. Непосредственная эксплуатация была возложена на жилищно-эксплуатационные организации (ЖЭК, ЖЭО, ДЭЗ, РЭУ), которые по своей организационной форме являлись государственными предприятиями. Провозглашенная ЖК РСФСР³ (ст.ст. 18–21) возможность участия граждан и их объединений в управлении жилищным фондом и обеспечении его сохранности явля-

¹ См.: Литовкин В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан // Жилищное право. – 2004. – № 1. – С. 10.

² См.: Там же. – С. 19.

³ См.: Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 406.

лось формальной и на практике не применялась. За весь советский период времени был принят единственный нормативный акт, регулировавший отношения с участием жильцов в управлении жилищным фондом. На основании положения «О домовом комитете в государственном жилищном фонде»¹ в каждой жилищно-эксплуатационной организации в целях привлечения населения к управлению государственным фондом организовывались домовые комитеты. Так как домовый комитет создавался один на организацию, то его деятельность распространялась не на конкретный многоквартирный дом, а на весь жилищный фонд, обслуживаемый ЖЭО, и сводилась к общественно-политической и культурно-массовой работе среди населения, которая была далека от непосредственного управления жилыми домами. Таким образом, в условиях, когда государство являлось собственником жилья и одновременно выполняло функции заказчика, подрядчика и эксплуатационника жилищного фонда, места участию гражданского самоуправления не было.

Итак, в течение советского периода можно констатировать факт полного отсутствия самоуправления в жилищной сфере. И хотя регулирование жилищных отношений осуществлялось комплексным жилищным законодательством, в состав которого входили нормы частного и публичного порядка, отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда реализовывались исключительно публичными методами.

Постсоветский период решения жилищного вопроса начался с принципиально иного подхода к проблеме обеспечения населения жильем и управления им. Ставка была сделана на то, чтобы потребность в жилье удовлетворялась за счет собственных средств граждан. Государство при этом оставляет за собой обязанность обеспечения бесплатным или за доступную плату жильем граждан малоимущих, нуждающихся в жилище, и определенных категорий граждан, указанных в законе. В то же время государство берет на себя функцию поощрения жилищно-

¹ Постановление Совета Министров РСФСР и ВЦСПС от 9 августа 1968 г. № 548 Положение «О домовом комитете в государственном жилищном фонде» // СП РСФСР. – 1968. – № 15. – Ст. 75.

го строительства и создания условий для осуществления права граждан на жилище (ст. 40 Конституции РФ¹). Кроме того, основной задачей стало создания рынка жилья. С этой целью была проведена приватизация жилых помещений, то есть бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах.

Ушла в прошлое монополия государственной и муниципальной собственности на квартиры и соответственно на все имущество многоквартирных домов, и граждане, получив в собственность квартиру, стали одновременно сособственниками общего имущества в доме. Вопрос о способах управления и обслуживания таким имуществом решался поэтапно. В соответствии со ст. 24 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»² обязанности по обслуживанию и ремонту жилого дома в целом сохранялись за жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, которые обслуживали данный дом до начала приватизации. В статье 23 этого закона была заложена возможность самостоятельного определения собственниками жилых помещений организации любой организационно-правовой формы для обслуживания и ремонта приватизированных помещений, а ст. 21 указывала на допустимость создания товариществ и иных объединений для этих целей. На практике товарищества стали образовываться позднее, только после принятия федерального закона «О товариществах собственников жилья». Однако они не получили широкого распространения по ряду причин, к каковым можно отнести неопределенность правового положения кондоминиума, которым должно было управлять товарищество собственников жилья, финансово-затратный механизм создания и деятельности товарищества, а также неподготовленность домовладельцев к ведению такого рода деятельности.

¹ См.: Конституция Российской Федерации. (Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993) (с учетом поправок, внесенных законом РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФЗК, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФЗК) // Российская газета. – №7. – 2008.

² См.: Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. – 1991. – № 28; Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 43. – Ст. 5783.

В этом же нормативном акте прописывались и иные способы управления единым комплексом недвижимого имущества, в частности, непосредственное управление, передача функций по управлению службе заказчика, индивидуальному предпринимателю либо иной организации. Тем самым законодатель заложил возможность самоуправления в жилищной сфере, при этом достаточно разнообразными способами. Однако вплоть до принятия Жилищного кодекса РФ¹ управление и обслуживание большинством многоквартирных домов осуществляли все те же ЖЭО, ЖЭКи, ДЕЗы, а государственные и муниципальные органы, не являясь уже единоличными собственниками общего имущества многоквартирных домов, нередко распоряжались нежилыми помещениями, передавая их в аренду или продавая заинтересованным лицам. Поэтому большое количество нежилых помещений в многоквартирных домах, использование которых могло бы пойти на общую пользу, оказались отчужденными без согласования на то собственниками жилых помещений. В этой ситуации, на наш взгляд, сработал стереотип мышления и отсутствие нового жилищного законодательства. Наниматели жилья, в одночасье став собственниками, в какой-то степени не знали и не интересовались своими правами и обязанностями в отношении общего имущества многоквартирного дома, тем более что эти возможности были прописаны гражданским, а не жилищным законодательством. Органы власти, используя свой многолетний ресурс управления жилищным фондом, не информировали собственников и не инициировали самоуправление в жилых домах потому, что при отсутствии необходимой нормативно-правовой базы не была выработана эффективная политика по вопросу управления в жилищной сфере.

Кардинально положение изменилось с принятием Жилищного кодекса РФ и ряда других нормативных актов, установивших требования по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений. В Жилищном кодексе РФ появился целый раздел, посвященный праву

¹ Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. (часть 1). – Ст.14; 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст.7596.

собственности на жилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме.

Таким образом, на постсоветском этапе реформирования жилищного вопроса произошел коренной поворот от планово-административных методов регулирования к рыночным (частным) при соблюдении принципов обеспечения социальных гарантий для ряда категорий граждан. Право собственности на жилое помещение и тесно связанное с ним право общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме стали неотъемлемой частью жилищных отношений. Вопросы управления и содержания многоквартирных домов из публичной сферы перешли преимущественно в частноправовую.

Исторический анализ способов решения жилищного вопроса и управления жилой недвижимостью в России, в зависимости от принадлежности к сферам публичного или частного правового регулирования, показал, что можно выделить четыре периода.

1. Дореволюционный период. Он характеризуется тем, что жилищный вопрос встал перед обществом с началом формирования городской и коммунальной среды. Соответствующие виды деятельности регулировались специальным законодательством, имевшим под собой публичную основу. Потребность в жилище удовлетворялась населением самостоятельно своими силами и средствами на основе частноправового регулирования. Государство не ставило перед собой задачу обеспечения граждан жилищем, и его функции ограничивались регулированием вопросов по санитарной и пожарной безопасности.

2. Постреволюционный период и период НЭПа. Жилищная политика революционного государства, располагавшего разнообразным арсеналом публичного регулирования, строилась не только на экспроприации и муниципализации домов буржуазии и передаче их рабочим и крестьянам, но и на решении вопросов привлечения граждан к содержанию и ремонту, введению возмездных и коммерческих начал в эксплуатацию жилья. В период НЭПа впервые была заложена частноправовая основа управления жилыми домами разнообразными способами. Тем

самым государство признавало, что для сохранения и расширения жилищного фонда необходима поддержка и поощрение частной инициативы.

3. Индустриальный (советский) период. Он характеризуется планово-административной системой обеспечения граждан жильем, а также монополией государства в сфере строительства жилья, его эксплуатации и предоставления коммунальных услуг. Все это блокировало гражданскую инициативу, породило потребительское отношение к жилищу, создало убыточный механизм обслуживания жилых домов. На фоне достаточно сформированного комплексного жилищного законодательства вопросы управления и эксплуатации жилищным фондом осуществлялись исключительно публичными методами.

4. Постсоветский (современный) период. На данном этапе развития жилищного вопроса произошел коренной поворот от планово-административных методов регулирования к рыночным (частным) при соблюдении принципов обеспечения социальных гарантий для ряда категорий граждан. Право собственности на жилое помещение и тесно связанное с ним право общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме стали неотъемлемой частью жилищных отношений. Вопросы управления и содержания многоквартирных домов из публичной сферы перешли в частноправовую.

Управление жилой недвижимостью, понимаемое как обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, а также эксплуатация и ремонт переходили из сферы преимущественно публично-правового регулирования в дореволюционный период в сферу частноправового – в постреволюционный и период НЭПа; от абсолютно публично-правового регулирования в советский к преимущественно частноправовому – в постсоветский (современный) период.

§ 2. Частноправовые и публичные составляющие современного жилищного законодательства в сфере регулирования управления многоквартирным домом

При исследовании правовой составляющей института управления многоквартирным домом не обойтись без обозначения проблематики места жилищного законодательства в системе отраслей российского законодательства. Изучение этой проблемы тесно связано с анализом вопроса о соотношении категорий «система права» и «система законодательства».

Придерживаясь традиционного взгляда, обозначим, что система права дает научное выражение закономерностей, содержания правовых предписаний, присущих позитивному праву, а законодательство как основной источник права выступает внешней его официальной формой, необходимой для практического применения. Поэтому данные понятия рассматриваются в науке как однопорядковые, но не тождественные системы.

Понятие «система права» и у нас и за рубежом есть не что иное, как доктринальная научная категория¹, которой должна следовать законотворческая практика и система законодательства.

В ходе дальнейшего исследования, не принижая практического значения понятия «системы права» как научной (доктринальной) категории, мы будем исходить из тесной взаимосвязи (прямой и обратной) системы права (структуры действующего права) и системы законодательства (формы выражения позитивного права).

В современной юридической литературе структура права и законодательства раскрывается в «горизонтальном» аспекте, то есть в отраслевой принадлежно-

¹ Впервые эту мысль высказал В.К. Райхер, назвавший систему права научной категорией, которая объективируется затем в общественном сознании по мере ее внедрения в науку, практику, законодательство. Подробнее см.: *Райхер В.К.* О системе права // Известия вузов. Правоведение. – 1975. – № 3. – С. 65-70.

сти правовых норм, и в «вертикальном»¹ – соотношение законов с подзаконными нормативными актами в зависимости от их юридической силы, а также выявление системы, дифференциации и взаимодействия федерального законодательства с законами и иными нормативными актами субъектов Российской Федерации.

Отметим, что традиционно в основе горизонтально-отраслевого подхода дифференциации права и законодательства на отрасли, подотрасли, институты, иные структурные элементы лежит различие предмета и метода правового регулирования. Такое разделение права и законодательства называют основной, главной юридической структурой предметной дифференциацией права и законодательства. Кроме этой главной, первичной структуры деления имеется еще иная, как бы вторичная структура, состоящая из образований комплексных массивов правовых норм различных отраслей права и законодательства.

О многомерности или полимерности системы права, о том, что в системе права существуют не только первичные, но и также вторичные и прочие правовые образования, еще в середине прошлого столетия высказывался В. К. Райхер². В частности, автор, обосновывая страховое право в качестве комплексной отрасли права, утверждал, что и жилищное право является комплексной отраслью права. По мнению автора, данные отношения входят во вторичное образование системы права – комплексную отрасль права. В дальнейшем эту идею поддержали и стали развивать Ю.К. Толстой, О.С. Иоффе и М.Д. Шаргородский³.

Обычно комплексным отраслям противопоставляются так называемые основные, или самостоятельные отрасли права. При этом имеется в виду, что комплексная отрасль в отличие от основной, во-первых, не обладает свойственными

¹ «Вертикальные» аспекты получили свое самостоятельное освещение в юридической литературе. См., например: *Тихомиров Ю.А.* Публичное право. Учебник. – М.: Изд-во БЕК, 1995. – С. 45, 212-215; *Брагинский М.И., Витрянский В.В.* Договорное право. Книга первая: Общие положения: Изд. 2-е, испр. – М.: «Статут», 1999. – С. 37-44; *Рузанова В.Д., Серветник А.А., Хмелева Т.И., Цыбулевская О.И.* Проблемы эффективности применения гражданского законодательства. – Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2004. – С. 33-41.

² См.: *Райхер В.К.* Общественно-исторические типы страхования. Репринт. Воспроизв. изд. 1947 г. – М.: ЮКИС, 1992. – С. 47-50.

³ См. подробнее об этом: *Красавчиков О.А.* Система права и система законодательства (гражданско-правовой аспект) // Известия вузов. Правоведение. – 1975. – № 2. – С. 64-65.

лишь ей предметом и методом и, во-вторых, состоит из норм других отраслей или является не отраслью права, а отраслью законодательства. Согласимся с мнением В. Н. Протасова о том, что эпитет «самостоятельная» применительно к любой отрасли права никакой позитивной, то есть значимой для познания права, смысловой нагрузки не несет. Отрасль всегда есть элемент системы права, а это значит, что она есть служебная часть системы и такая часть, которая взаимосвязана с другими частями (элементами). Следовательно, ни о какой самостоятельности здесь речи быть не может¹. Поэтому необходимо проанализировать явление не с позиции терминологии, а по существу.

Ю.К. Толстой привел перечень различий между основными (самостоятельными) и комплексными отраслями, из анализа которого можно сделать вывод, что главное отличие комплексных образований заключается в том, что они не имеют соответствующего, «единого и однородного», предмета и своего (специфического) метода². По поводу этой проблемы приведем точку зрения В.Н. Протасова. Ученый считает, что, во-первых, предмет комплексной отрасли, действительно, разнороден, особенно с точки зрения юридической. В то же время он, в отличие от предмета основной отрасли, един, ибо представляет собой социальную целостность (систему), ориентированную на решение определенных обществом и государством задач. Во-вторых, если комплексные отрасли – это все-таки отрасли права, то и выделять их нужно по критериям, единым для всех, в том числе по предмету и методу. Если же они – отрасли законодательства, то зачем тогда именовать их отраслями права, хотя и комплексными? По мнению автора, комплексные отрасли являются полноценными отраслями права, хотя и своеобразными. И дело здесь в том, что их становление происходит на принципиально иных началах, чем у тех, которые именуются основными. Если формирование основной от-

¹ См.: *Протасов В.Н.* Что и как регулирует право: Учебное пособие – М., Юристъ, 1995. – С. 40.

² См.: *Толстой Ю.К.* О теоретических основах кодификации гражданского законодательства // Известия вузов. Правоведение. – 1957. – № 1. – С. 44–45.

расли идет от юридического начала – метода, то комплексной – от социального начала, то есть предмета¹.

Мы, полностью поддерживая данную позицию, приведем еще один довод для представленного заключения. Предметом комплексной отрасли выступают хотя и разнообразные общественные отношения, однако объединенные единым объектом, необходимым для удовлетворения специфических общественных потребностей, независимо от юридической однородности этих отношений. Наличие у комплексной отрасли специфического предмета обуславливает для нее и обладание своим, специфическим методом, состоящим из различных способов воздействия, в зависимости от необходимости регулирования тех или иных отношений. Эти методы образуют характерный комплекс приемов и способов правового регулирования.

Поясним изложенное на примере жилищного права. Жилищные отношения, на первый взгляд, весьма разнообразны и неоднородны. Но при внимательном их анализе можно заметить, что все они складываются по поводу одного объекта – жилого помещения. Данные отношения можно разделить на две основные группы. В одной группе жилые помещения выступают объектом имущественного оборота и, соответственно, при регулировании этих отношений применяются гражданско-правовые методы, главным из которых выступает юридическое равенство сторон. В другой группе – жилые помещения выступают как объекты административных отношений (например, отношения по учету жилищного фонда, контролю и надзору над его сохранностью) с соответствующим набором властного, императивного регулирования. Данные отношения объединены тем, что все они, так или иначе связаны с удовлетворением потребности граждан в жилье, то есть имеют предметное единство и комплексный метод правового регулирования. Исходя из этого, жилищное право можно рассматривать как комплексную отрасль права. Итак, появление в системе права комплексных отраслей, на наш взгляд, является результатом обладания системой свойством многомерности и полимерно-

¹ См.: *Протасов В.Н.* Что и как регулирует право. – С. 41-42.

сти и указывает на ее дальнейшее формирование в связи с развитием и усложнением деятельности людей, и соответственно обрамляющих эту деятельность общественных отношений.

Современные исследователи жилищных отношений, обобщая многочисленные точки зрения на правовую природу жилищного права и законодательства и учитывая изменившиеся общественные отношения и появление новых нормативных правовых актов, приходят к выводу о том, что жилищное право является комплексной отраслью права, базирующейся на комплексном законодательстве¹.

Наши рассуждения полностью согласуются с данными выводами, поэтому солидаризируемся с мнением авторитетных ученых, тем более что в своей работе мы исходим из тесной взаимосвязи права и законодательства.

Помимо этого своей задачей мы ставим: рассмотреть место жилищного права и законодательства в несколько другом ракурсе.

Повторимся, что в советской правовой науке были выработаны общепризнанные критерии разграничения отраслей права и законодательства по предмету и методу правового регулирования. Однако в современных условиях эти критерии нужно использовать с учетом некоторых уточнений, вытекающих из изменившихся социально-экономических, политических и международных условий. К числу таких уточнений можно отнести вопрос о соотношении публичного и частного в правовом регулировании общественных отношений.

В современной юридической литературе интерес к дуализму правовой системы возрос, о чем свидетельствуют как многочисленные статьи известных ученых², так и отдельные работы, посвященные исследованию данного вопроса³.

¹ См., например: *Свердлык Г.А., Свердлык И.Г.* Принципы приватизации жилых помещений в Российской Федерации. – М.: ИД «Юриспруденция», 2007. – С. 26-27; *Толстой, Ю.К.* Жилищное право: учеб. – М.: ТК Велби, Из-во Проспект, 2008. – С. 12.

² См., например, статьи *В.Ф. Яковлева, Е.А. Суханова, В.Д. Первалова, В.А. Бублик, В.С. Белых, Б.М. Гонгало* в сборнике *Цивилистические записки / Межвузовский сборник научных трудов. Выпуск 3. К 80-летию С.С. Алексеева.* – М.: «Статут»; Екатеринбург; Институт частного права, 2004.

³ См., например: *Курбатов А.Я.* Сочетание частных и публичных интересов при правовом регулировании предпринимательской деятельности. – М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2001; *Кванина В.В.* Высшее учебное заведение как субъект права: проблемы частного и публичного

Современные авторы в основном затрагивают проблемы, характеризующие необходимость оптимального сочетания (баланса) частных и публичных интересов и взаимодействия публичного и частного права. В своих рассуждениях они опираются на труды известных классиков цивилистики, которые поднимали глобальный вопрос о критерии разграничения публичного и частного права. В науке этот вопрос является наиболее важным и сложным. По авторитетному мнению И.А. Покровского, граница между публичным и частным правом на протяжении истории далеко не всегда проходила в одном и том же месте, области одного и другого многократно менялись¹.

Найти единственный верный критерий, который бы позволил разграничить широчайшее правовое поле на две части, нам представляется, невозможным. Присоединимся к точке зрения тех авторов, которые считают, что для правильного разграничения публичного и частного права следует применять в совокупности разные критерии².

Не ставя перед собой задачу: провести анализ различных теорий и поиск границы между публичным и частным правом – воспользуемся проведенными ранее исследованиями и обозначим совокупность критериев, которые лягут в основу наших дальнейших рассуждений.

Придерживаясь мнения о том, что четкой границы между публичным и частным правом нет, мы все-таки выберем несколько разграничителей, которые, на наш взгляд, являются наиболее существенными для нашего анализа. К таким критериям мы отнесем законный интерес и метод правового регулирования

права: Монография. – Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2004; *Голубцов В.Г.* Сочетание публичных и частных начал в регулировании вещных отношений с участием государства. 2-е изд., испр. и доп. – СПб.: Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2005; *Дорохин С.В.* Деление права на публичное и частное: конституционно-правовой аспект. – М.: Волтерс Клувер, 2008.

¹ См.: *Покровский И.А.* Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998. (Сер. «Классика российской цивилистики»). – С. 40.

² См., например, *Дорохин С.В.* Деление права на публичное и частное: конституционно-правовой аспект. – С. 39; *Белых В.С.* О соотношении частного и публичного права в правовом регулировании общественных интересов / *Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов.* – С. 64.

(или дифференциацию по видам правовых норм), при этом не будем определять приоритет того или иного критерия.

Интересы тесно связаны с потребностями и побуждают людей к различным видам деятельности, что в свою очередь порождает связи между субъектами, именуемыми общественными отношениями. В современных обществах фактические отношения становятся предметом правового регулирования.

Обеспечение удовлетворения потребностей опосредуется правом, правовыми средствами, в связи с чем Н.А. Бариновым создана концепция правовых средств удовлетворения имущественных потребностей¹.

Правовое регулирование не способно коренным образом менять потребности субъектов общественных отношений (деятельности). Однако эти потребности напрямую зависят от тех условий деятельности субъектов, которые обеспечиваются правовыми средствами. Тем самым право оказывает воздействие на формирование потребностей и соответствующих интересов не прямыми предписаниями об их возникновении, а опосредованно – через воздействие на имущественные условия существования их деятельности².

Законодатель, формируя определенные условия осуществления конкретных видов деятельности субъектов общественных отношений, может развивать и закреплять у них такие интересы, которые бы соответствовали интересам всего общества и государства. В соответствии с направленностью нашего исследования приведем следующий пример. Поскольку управление жилищным фондом и управление многоквартирным домом, в частности, является определенным видом деятельности, то, проследив историческую ретроспективу правового закрепления различных условий ее осуществления, можно прийти к следующему заключению. В нашей стране управление многоквартирными домами из сферы частных интересов (в дореволюционном периоде и периоде НЭПа) переходило в сферу государственных (в советский период) и, наоборот, из сферы публичных к частным

¹ См.: *Баринов Н.А.* Цивилистическое учение о потребностях: вопросы теории и практики: монография. – Москва: Издательская группа «Юрист», 2012. – С. 23.

² См.: *Курбатов А.Я.* Сочетание частных и публичных интересов при правовом регулировании предпринимательской деятельности. – С. 60.

интересам (в настоящий период). Справедливости ради надо заметить, что сейчас идет только формирование частного интереса по осуществлению управления многоквартирными домами самими собственниками помещений в таких домах.

Поскольку частный интерес и его охрана требуется во всех сферах общественных отношений, то нормы частного права содержатся в большинстве отраслей права. Иначе говоря, делением права на профилирующие и комплексные отрасли не совпадают с делением права на частное и публичное. Отнесение этих отраслей к отраслям частного или публичного права носит условный характер и производится по преобладанию в них соответственно частноправовых и публично-правовых начал¹.

Данная точка зрения согласуется с выводами авторитетнейших ученых. Так, С. С. Алексеев публичное и частное право называет наиболее крупными, глобальными сферами². Причем такое деление права не столько классификационного, сколько концептуального порядка³. Публичное и частное право («публичное» и «частное» – в специальном юридическом смысле), необходимые, органические составляющие каждой национальной юридической системы, – две ее главные, определяющие структуры, находящиеся в единстве⁴.

Жилищное право и жилищное законодательство является комплексной отраслью права и законодательства, в равной степени тяготеющей к сфере частного правового и публичного регулирования. В подтверждение этого приведем несколько доводов. В жилищном праве явно проглядываются две группы взаимообусловленных интересов, направленных на удовлетворение жилищных потребностей граждан. К частным интересам можно отнести:

- стабильное пользование законно занимаемым жилым помещением;
- приобретение жилых помещений путем строительства или по различным

гражданско-правовым сделкам;

¹ См.: Курбатов А.Я. Сочетание частных и публичных интересов при правовом регулировании предпринимательской деятельности. – С. 92.

² См.: Алексеев С.С. Теория права. – М.: Издательство БЕК, 1995. – С. 195.

³ См.: Алексеев С.С. Частное право: Научно-публицистический очерк. – М.: Статут, 1999. – С. 23.

⁴ См.: Алексеев С.С. Линия права. – М.: Статут, 2006. – С. 91.

- беспрепятственное осуществление жилищных прав по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением;

- управление общим имуществом в многоквартирном доме;

- и другие.

Представляется, что основными публичными интересами в понимании как необходимость обеспечения права граждан на жилище являются:

- обеспечение стабильного пользования занимаемым жилым помещением и беспрепятственного осуществления жилищных прав;

- обеспечение определенных категорий граждан бесплатным или за доступную плату социальным жильем и содействие всем другим в приобретении, строительстве жилья, улучшении жилищных условий за счет собственных средств граждан;

- обеспечение безопасности жилища и здоровой среды обитания, организацию коммунального снабжения;

- осуществление учета жилищного фонда и контроля над использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности;

- организацию эффективного управления многоквартирными домами и жилищным фондом в целом;

- и другие.

Во-первых, данные интересы формируются по поводу одного объекта регулирования – жилища, каковым нужно признавать законченное строительство, принятое в эксплуатацию и в управление, а также подлежащее использованию исключительно по назначению. Под жилищем мы понимаем отдельные индивидуальные жилые дома и жилые помещения (квартиры и комнаты) в многоквартирном доме и иные объекты, непосредственно связанные с жилыми помещениями, то есть то, что входит в круг объектов общего имущества собственников помещений в таком доме и без чего собственно жилое помещение существовать не может. Жилище является благом и выступает как объект права собственности, права пользования, а также как объект эксплуатации и управления.

Во-вторых, весь массив разнообразных и неоднородных жилищных отношений можно разделить на две большие группы. Одна группа – это частные отношения, основанные на равенстве их участников, в частности, отношения по осуществлению правомочий владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями и объектами общего имущества в многоквартирном доме, по их содержанию и ремонту, иными словами отношения собственности. А также отношения по созданию и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, ТСЖ; по заключению договора управления многоквартирным домом; по предоставлению коммунальных услуг и другие. Все права в перечисленных правоотношениях осуществляются гражданами «своей властью и в своем интересе» (ч. 2 ст. 1 ЖК РФ). Тот же самый принцип установлен п. 2 ст. 1 ГК РФ. Таким образом, граждане автономны при осуществлении жилищных прав. Однако здесь необходимо оговориться о специфике отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах. Выражается она, на наш взгляд, вынужденностью участия¹ в данных жилищных отношениях и множественностью участников, что влечет необходимость организовываться и выработать коллективные решения по вопросам управления многоквартирным домом.

Поэтому нельзя проследить четкое диспозитивное начало правового регулирования данных отношений при осуществлении гражданами данных жилищных прав. Хотя таковое имеется, например, возможность выбора способа управления многоквартирным домом (непосредственное управление, управление ТСЖ, жилищным кооперативом, иным специализированным кооперативом, управление управляющей организацией).

Вторая группа отношений, непосредственно связанная с обозначенными выше, причисляется исключительно к публичным, построенным по модели «власть – подчинение». В частности, сюда относятся: контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда; государственный жилищный надзор; веде-

¹ О критерии вынужденности участия как особенности жилищных отношений говорит и С.И. Сулова. См.: *Сулова С.И. Жилищные права: понятие и система.* – М.: ИД «Юриспруденция», 2011. – С. 64-68.

ние реестров уведомлений о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами; контроль над деятельностью управляющих организаций, организаций, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, а также за лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Таким образом, действие жилищного законодательства распространяется на разнообразные общественные отношения, к которым применяются соответственно как частные, так и публичные методы правового регулирования.

В-третьих, жилищное законодательство включает не только нормы, которые устанавливают механизм осуществления потребностей в жилище и управление им, но и нормы, содержащие пределы такого осуществления. Это сделано для того, чтобы очертить разумные границы, учитывающие взаимные частные и публичные интересы и позволяющие избежать социальной напряженности и конфликтов в обществе. Часть 2 ст. 1 ЖК РФ уточняет общее конституционное положение, в соответствии с которым осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободу других лиц (ч. 3 ст. 17 Конституции РФ). Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Примечательно то, что если в Конституции РФ речь идет об осуществлении только прав и свобод, то в норме ЖК РФ упоминаются и обязанности. Что, на наш взгляд, конкретизирует пределы осуществления жилищных прав и исполнения обязанностей в связи с особой значимостью жилища как блага частного, так и блага публичного порядка. Особо это важно в теме нашего исследования, где мы рассматриваем управление общим имуществом в многоквартирном доме как обязанность собственников жилых помещений¹.

¹ Подробнее этот вопрос исследуется в параграфе 2. главы 2.

Итак, жилищное право и законодательство является комплексным, где в равной степени проявляются как частные, так и публичные интересы и где должно соблюдаться равновесие (баланс) частноправовых и публичных начал в регулировании жилищных отношений.

Исследовав «горизонтальный» аспект структуры жилищного права и законодательства, проанализируем его «вертикальный» аспект, то есть построение действующих в жилищной сфере нормативных актов в определенной иерархической последовательности.

По данному вопросу можно выделить две составляющие, которые на наш взгляд, неразрывно взаимосвязаны:

- жилищное законодательство как предмет законодательной компетенции Российской Федерации и ее субъектов;
- определение приоритета ГК РФ или ЖК РФ в применении гражданско-правовых норм при регулировании жилищных отношений.

Нетрудно заметить, что в ЖК РФ нормы гражданского права преобладают над нормами иной отраслевой принадлежности. Более того, в ст. 1 ЖК РФ провозглашено, что жилищное законодательство в целом основывается на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений, что, как известно, характерно для сферы частного права. Кроме того, из ст. 7 ЖК РФ следует, что если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством и соглашением участников таких отношений, к ним должны применяться соответствующие нормы гражданского права, а при их отсутствии – жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения. Напомним, что до 1981 г. жилищные отношения в нашей стране регулировались гражданским законодательством.

В комментарии к ст. 1 ЖК РФ «Основные начала жилищного законодательства» разработчики ЖК РФ подчеркивают, что данная статья своим появлением обязана ГК РФ. И дело здесь не только (и не столько) в идее начать ЖК РФ с изложения принципов правового регулирования соответствующих общественных отношений. Влияние цивилистических категорий, конструкций и прочее на фор-

мирование жилищного законодательства трудно переоценить. Таким образом, жилищное право является «выходцем» из гражданского (частного) права¹.

ГК РФ содержит две главы, посвященные регулированию жилищных отношений: глава 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» и глава 35 «Наем жилого помещения». В ЖК РФ содержится одноименный раздел II, по названию совпадающий с главой 18 ГК РФ. При этом система действующих нормативных актов, содержащих нормы, регулирующие жилищные отношения, не проводит отчетливой границы между сферами жилищного и гражданского законодательства.

Представляется, что для формирования сбалансированного правового механизма регулирования жилищных отношений указанные главы из ГК РФ следовало бы исключить и в переработанном виде ввести соответствующие нормы в ЖК РФ. В ГК РФ можно было бы оставить несколько статей концептуального порядка. При таком положении ЖК РФ стал бы основным и более значимым источником правового регулирования жилищных отношений. Это предложение позволит решить только одну проблему.

Другим актуальным вопросом является то, что в соответствии с п. «о» ст. 71 Конституции РФ гражданское законодательство относится к исключительному ведению Российской Федерации, а жилищное законодательство – к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (п. «к» ст. 72 Конституции РФ). Кроме того, рядом полномочий в данной области наделены органы местного самоуправления, которые не только не входят в систему органов государственной власти, но и не предусмотрены Конституцией как уровень регулирования жилищных отношений. Однако в практическом аспекте данный вопрос не вызывает больших проблем, поскольку ЖК РФ достаточно четко разграничивает полномочия Российской Федерации, ее субъектов и органов местного самоуправления в регулировании жилищных отношений. Анализируя содержание ст. 12-14 ЖК РФ, можно сделать следующий вывод. Правом принятия норм жилищ-

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. докт. юрид. наук П.В. Крашенинникова. – М., 2005. – С. 19.

ного права, которые носят гражданско-правовой характер, наделены органы государственной власти Российской Федерации. Перечень этих полномочий достаточно широк, и касается он в основном вопросов имущественного оборота в жилищной сфере (ст. 12 ЖК РФ). Напротив, полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации (ст. 13 ЖК РФ) оказались суженными и главным образом сводятся к установлению правил предоставления жилых помещений жилищного фонда, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации. В то же время законодатель наделил более широкими, чем ранее, полномочиями органы местного самоуправления (ст. 14 ЖК РФ). Они призваны решать конкретные (ситуационные) вопросы, связанные с удовлетворением жилищных потребностей граждан, в частности, признают граждан малоимущими в целях предоставления жилых помещений по договору социального найма; ведут учет таких граждан; принимают решения о переводе жилых помещений в нежилые и наоборот; согласовывают переустройство и перепланировку жилых помещений и др. Такое положение вещей объясняется тем, что органы местного самоуправления могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств (ст. 132 Конституции РФ).

Таким образом, в практическом плане предмет совместного ведения жилищного законодательства не повлиял на федеральную прерогативу – регулирования гражданских отношений¹.

В.Д. Рузанова считает, что при разграничении и осуществлении нормотворческих полномочий РФ и ее субъектов, субъекты Федерации при реализации полномочий издавать нормативные правовые акты в «совместных» областях не могут

¹ В юридической литературе такой подход описывается следующим образом: «Если законодательство относится к предмету совместного ведения, а в силу специфики предмета регулирования в него с неизбежностью включаются нормы законодательства, относящегося к ведению России, то вопросы, регулирование которых осуществляется при помощи этих норм, должны быть отнесены к компетенции РФ». См.: Рузанова В.Д., Серветник А.А., Хмелева Т.И., Цыбулевская О.И. Проблемы эффективности применения гражданского законодательства. – С. 41.

включать в эти акты нормы гражданского права¹. Полагаем, что такое правило должно распространяться и на нормотворческие полномочия органов местного самоуправления.

В части регулирования гражданских отношений, жилищное и гражданское право соотносятся между собой как часть и целое. Соответственно, к жилищным отношениям могут применяться все общие положения ГК РФ постольку, поскольку они не изменены жилищным законодательством, содержащим нормы специального порядка. Примером может послужить применение общих положений о праве собственности при осуществлении права собственности на жилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме; общих положений о юридических лицах при применении норм о ТСЖ и жилищных кооперативах; общих положений о сделках и договорах при регулировании отношений, связанных с заключением и исполнением договора управления многоквартирным домом и другие.

Подробнее остановимся на правовой принадлежности института управления многоквартирным домом. Напомним, что в советское время отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда являлись сугубо публичными, в том числе административными. Поэтому некоторые авторы, по инерции перечисляя отношения, входящие в круг жилищных, отношения по управлению многоквартирными домами относят к группе административных отношений².

Другие, наоборот, утверждают, что управление домами из административно-правового регулирования перешло в гражданско-правовое³.

¹ Рузанова, В.Д. Гражданское законодательство как предмет ведения Российской Федерации // Роль частного права в модернизации Российской экономики: сборник научных статей. 23 апреля 2013 г., г. Уфа / отв. ред. Е.М. Тужилова-Орданская. – Уфа: РИЦ БашГУ, 2013. – С. 101.

² См., например, постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. докт. юрид. наук П.В. Крашенинникова. – С. 41; Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / А.Ю. Бушувев (и др.); под ред. О.А. Городова. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – С. 9.

³ См., например: Шешко Г.Ф., Литовкин В.Н. Качество закона, или работа над ошибками // Закон. – № 6. – 2005. – С. 7; Социальное законодательство. Научно-практическое издание / Отв. ред. Ю.А. Тихомиров, В.Н. Зеньков (автор главы IX «Современное жилищное законодательство» Т.Е. Мельник) // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс», 2006.

Не соглашаясь ни с одной из перечисленных позиций, приведем следующие доводы.

В период действия Жилищного кодекса РСФСР отношения по управлению жилищным фондом входили в круг как жилищной политики, так и жилищного законодательства (см. раздел II ст. 16–27). Управление возлагалось на специально уполномоченные государственные органы, а непосредственно управление осуществлялось жилищно-эксплуатационными организациями. В названный раздел входили нормы, регулирующие отношения по техническому учету и контролю над использованием и сохранностью, которые также осуществлялись специальными государственными органами. Следовательно, эти органы и организации в рамках своей компетенции осуществляли управленческие функции самого государства. Соответственно управление жилищным фондом относилось к административному (публичному) регулированию и входило в круг жилищного законодательства.

Ныне действующий ЖК РФ содержит раздел VIII, но уже под иным названием: «Управление многоквартирными домами». Из оглавления и названия статей видно, что речь идет об управлении не всей совокупностью жилых помещений, которая и составляет жилищный фонд, а об управлении конкретными многоквартирными домами. Проведем анализ некоторых статей.

Начинается раздел со ст. 161 ЖК РФ, посвященной выбору способа управления многоквартирным домом, а впоследствии дополненной¹ общими требованиями к деятельности по управлению многоквартирным домом. Объем статьи при этом оказался большим и трудно воспринимаемым для рядовых собственников помещений. На наш взгляд, законодателю стоило требования к деятельности по управлению многоквартирным домом установить в отдельной статье. Данные требования обращены к лицам, которые по договорам с собственниками осуществляют деятельность по управлению и направлены на регулирование иного

¹ См.: Федеральный закон Российской Федерации от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 23. – Ст. 3263.

по существу процесса, чем выбор способа управления, обращенного непосредственно к собственникам помещений в многоквартирном доме. Тем более требования названы общими, что предполагает наличие специальных требований.

При диспозитивности, которая выражается в существовании нескольких вариантов способов управления многоквартирным домом, которые собственники помещений могут выбрать самостоятельно на общем собрании, законодатель установил императивную обязанность выбора способа управления. Правовым последствием неисполнения данной обязанности является то, что орган местного самоуправления, на территории которого находится многоквартирный дом, проводит конкурс по отбору управляющей организации для управления этим домом. Тем самым в частный интерес внедряется публичный элемент в виде обязанностей органов местного самоуправления.

При анализе общих требований к деятельности по управлению многоквартирным домом прослеживаются многочисленные императивные нормы в виде установления ответственности субъектов, осуществляющих деятельность по управлению перед собственниками помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления. Данные изменения мы расцениваем позитивно, так как это дает возможность более четкого выстроить отношения между собственниками помещений и субъектами, осуществляющими управление. Недоработкой законодателя считаем то, что не определено понятие управления многоквартирным домом, а перечисляются только его цели (требования). При этом раскрывается содержание только одной из них – надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Данное требование тесно связано с другим, поставленным законодателем на первое место, – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, соответственно то и другое требование невозможно без третьего – предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме. Представляется, что перечисленные цели выражают в первую очередь общественный (публичный) интерес, так как в них отражается одна из важных функций государства – обеспечение жизнедеятельности людей гарантированностью беспрепятственного осуществ-

вления гражданами права на жилище. Адресованы они не собственникам помещений непосредственно, а тем лицам (в большинстве субъектам, профессионально занимающихся данным видом деятельности), с которыми собственники заключают договоры на оказание соответствующих услуг и выполнение соответствующих работ. Поэтому так велико число императивных установлений, для регулирования деятельности, направленной на обеспечение перечисленных целей и осуществления контроля над ней.

Заметим еще одну немаловажную деталь. В названии раздела VIII ЖК РФ и ст. 161 ЖК РФ указывается объект управления – многоквартирный дом. Это вполне объяснимо с технической точки зрения, так как обеспечить безопасность и благоприятность проживания, предоставление коммунальных услуг, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме невозможно без осуществления тех же целей по отношению к жилым помещениям. Поэтому деятельность по управлению распространяется на весь многоквартирный дом в целом.

Остается еще одна цель, ради которой устанавливается управление многоквартирным домом, – решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме. На наш взгляд, здесь на первом месте стоит частный интерес собственников помещений, которые реализуют свои собственнические полномочия по владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме. Эти вопросы собственники помещений могут решить самостоятельно, не привлекая других лиц, хотя не исключена возможность делегирования своих полномочий другим лицам. Обозначенная цель управления направлена только на общее имущество в многоквартирном доме и практически не регулируется ЖК РФ, поэтому применим общедозволительный метод регулирования, то есть собственники помещений могут использовать общее имущество в многоквартирном доме так, как не запрещено жилищным законодательством.

Представляется, что законодатель, определяя суть управления многоквартирным домом, заложил в основу управления не реализацию собственнических

правомочий и обязанностей, входящих в содержание права общей собственности на общие объекты, а в первую очередь обеспечение механизма по оказанию собственникам помещений в многоквартирном доме соответствующих услуг и выполнению работ, обеспечивающих надлежащее содержание имущества всех собственников, по предоставлению коммунальных услуг и созданию безопасных условий проживания в жилых помещениях.

Этот вывод подтверждается также и анализом ст. 162 ЖК РФ, посвященной договору управления многоквартирным домом. Предметом данного договора выступает оказание услуг и выполнение работ управляющей организацией, что доказывает тезис о том, что данный договор призван обеспечить потребность собственников помещений в надлежащем содержании и ремонте общего имущества, в предоставлении коммунальных услуг в жилые помещения. Управляющая организация вправе осуществлять и иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, например, собственники могут делегировать ей полномочия по решению вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме. Но это, как представляется, для осуществления деятельности управляющей организации вторично.

Нормы указанной статьи, хотя и регулируют гражданско-правовой договор, имеют преимущественно императивную направленность.

В статье 165 ЖК РФ даются указания органам местного самоуправления о необходимости создания условий для управляющих организаций, ТСЖ, жилищных кооперативов, собственников помещений, которые будут направлены на создание эффективного управления многоквартирными домами.

В этой статье содержатся положения о полномочиях органов местного самоуправления по контролю за деятельностью управляющих организаций; об обязанностях не только органов местного самоуправления, но и управляющих организаций, ТСЖ, кооперативов предоставлять гражданам по их запросам соответствующую информацию, касающуюся оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах; об обязанностях различных организаций, осуществляющих поставки коммунальных ресурсов

и оказывающих услуги и выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах предоставлять органам местного самоуправления соответствующую информацию о своей деятельности. Нормы данной статьи носят обязывающий и императивный характер регулирования.

Из приведенного анализа можно сделать следующий вывод. Управление жилищным фондом в широком понимании как функция государства по строительству и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его безопасности и сохранности, коммунальному обслуживанию, техническому учету, контролю и надзору является проявлением публичного интереса и остаётся в области жилищной политики. Регулирование отношений по управлению жилищным фондом входит в круг жилищного законодательства только по некоторым вопросам, а именно по вопросам государственного технического учета жилищного фонда, осуществлению контроля над его использованием и сохранностью; государственного жилищного надзора; по вопросам создания условий для эффективного управления многоквартирными домами; по контролю над деятельностью управляющих организаций, организаций, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, а также за лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Управление многоквартирным домом представляется проявлением как частного, так и публичного интересов, то есть является комплексным институтом, подпадающим как под частноправовое, так и публично-правовое регулирование.

Есть и другое мнение по этому вопросу. Так, А.Е. Тарасова считает, что институт управления многоквартирным домом нельзя отнести к разновидности частного, он является публично ориентированным явлением, направленным на обеспечение и защиту общих и публичных интересов в равной степени с интересами частными¹.

¹ Тарасова Е.А. Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ // Жилищное право. – 2011. – № 9. – С. 90.

Так как многоквартирный дом состоит не только из жилых помещений, находящихся в индивидуальной собственности, но и общего имущества, находящегося в общей собственности собственников помещений, то управление этим имуществом можно рассматривать как осуществление права собственности, то есть проявлением частного интереса. Однако, исходя из более широких целей управления многоквартирным домом, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание, предоставление коммунальных услуг, выполнение мероприятий по энергосбережению, осуществление капитального ремонта, видно, что в таком управлении заинтересованы не только собственники, но и государство, и общество в целом.

Управление общим имуществом в многоквартирном доме мы рассматриваем как составную часть управления многоквартирным домом, но только в узком проявлении как одну из составляющих цели управления многоквартирным домом – решение вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения указанным имуществом. Это является проявлением частного интереса собственников общего имущества в конкретном многоквартирном доме и входит в круг жилищного и гражданского законодательства.

Исходя из принадлежности отношений по управлению жилой недвижимостью к сферам частноправового или публично-правового регулирования, выделим несколько групп:

– управление жилищным фондом как функция государства по строительству и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его безопасности и сохранности, организации коммунального обслуживания, техническому учету, контролю и надзору является проявлением публичного интереса, относится к сфере комплексного, преимущественно публичного регулирования, подпадает под регулирование административным законодательством;

– управление многоквартирным домом в виде обеспечения надлежащей эксплуатации является проявлением частного и публичного интересов и относится к сферам частного и публичного регулирования, подпадает под регулирование жилищным и гражданским законодательством;

– управление общим имуществом собственников помещений для решения вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения указанным имуществом, расцениваемая как составная часть управления многоквартирным домом, является проявлением частного интереса и относится к сфере частного регулирования, подпадает под регулирование жилищным и гражданским законодательством.

Представляется, что такая дифференциация отношений обусловлена комплексностью правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами и учет ее будет способствовать повышению эффективности осуществления данной деятельности.

Учитывая приведенную классификацию автор приходит к выводу о том, что в основу управления многоквартирным домом законодатель заложил в первую очередь стимулирование механизма по оказанию собственникам помещений в многоквартирном доме соответствующих услуг и выполнению работ, обеспечивающих надлежащее содержание имущества всех собственников, по предоставлению коммунальных услуг и созданию безопасных условий проживания в жилых помещениях, и только во вторую – возможность реализации собственнических правомочий и обязанностей, входящих в содержание права собственности на общие объекты в многоквартирном доме.

ГЛАВА 2.

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

§ 1. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме как разновидность общей собственности

В рамках настоящего исследования акцентируем внимание на субъектах и объектах права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, поскольку особенности данного права обусловлены субъектным составом и спецификой правового режима объектов.

Субъективная составляющая правоотношения общей собственности инициирует различное толкование. Ряд авторов придерживается мнения, что право общей собственности принадлежит нескольким лицам сообща¹.

Следуем точки зрения тех авторов, которые утверждают, что несколько лиц сообща не могут рассматриваться в качестве субъекта права общей собственности. При общей собственности имущество находится в собственности ее участников.

Другие авторы в отношении субъектного состава правоотношения общей собственности говорят о множественности субъектов данного права².

Однако и в этом толковании скрывается двойное понимание того, что именно принадлежит участникам общей собственности: каждому субъекту принадлежит полное право собственности на общую вещь или часть (доля) этого права. Так как участники общей собственности в совокупности не образуют единого субъекта, то право собственности принадлежит каждому участнику в отдельно-

¹ См., например: *Безбах В.В., Пучинский В.К.* Основы российского гражданского права. М., 1995. – С. 76; *Лазанчина Л.М.* Основы гражданского права. – Самара, 1996. – С. 49.

² См.: *Иоффе О.С.* Советское гражданское право. М., 1967. – С. 455; *Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1.* – 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2008. – С.522; *Белов В.А.* Право общей собственности // Законодательство. – 2002. – № 11. – С. 26.

сти. Из чего следует, что общая собственность предполагает наличие нескольких субъектов, обладающих совершенно одинаковыми правами на одну и ту же вещь. Таким образом, при множественности лиц на стороне собственника право общей собственности идентично по соответствующему содержанию обычному субъективному праву собственности.

Права участников общей собственности заключены в долях, которые принадлежат каждому из сособственников. Правовая природа доли является наиболее дискутируемым вопросом в теории общей собственности.

В качестве официальной, то есть закрепленной законодателем, выступает теория «доли в праве», в соответствии с которой, при общей собственности делению подлежит не вещь, а право. Г.Ф. Шершеневич считал неудачной конструкцию общей собственности в смысле совокупности долей самого права собственности¹. Современные авторы также критически высказываются в отношении возможности деления права по частям или долям, особенно в натуре. По мнению А.Е. Черноморца, об этом можно говорить и то с натяжкой, лишь в плане схоластических рассуждений, невероятных по возможности исполнения². Грамматическое толкование норм гл. 16 ГК РФ дало В.А. Белову основание полагать, что законодатель имеет в виду долю в самом праве общей собственности. Право собственности «делится» так, что каждому из сособственников принадлежит соответствующее размеру доли «количество» владения, пользования и распоряжения. Вряд ли это выход из положения, ибо представить себе, скажем, $\frac{1}{2}$ владения, $\frac{1}{2}$ пользования или $\frac{1}{4}$ распоряжения весьма проблематично³.

Другая теория так называемой «идеальной доли» сводится к тому, что вещь, поступающая в общую собственность, принадлежит всем участникам вместе как одному лицу, в то время как объектом права собственности каждого из сособственников является лишь некая идеальная доля вещи. Данную теорию отстаивали

¹ См.: Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – С. 279.

² См.: Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете Гражданского кодекса РФ (часть первая) // Государство и право. – 1996. – № 1. – С. 100.

³ См.: Белов В.А. Право общей собственности. – С. 28.

дореволюционные русские цивилисты, например, К.Н. Анненков, К.П. Победоносцев.

В теории «идеальной» доли можно выделить направление, сторонники которого сводят долю в общей собственности к ее стоимостному выражению. В советское время данного направления придерживались В. Ф. Маслов и Р.П. Мананкова¹. Современным последователем стоимостного направления выступает В.А. Белов. Он полагает, что вещь в целом, поступающая в общую собственность, принадлежит всем сособственникам вместе как одному лицу, в то время как объектом права собственности каждого является лишь некая идеальная доля вещи. Иными словами, отмечает автор, право общей собственности имеет своим объектом долю ценности (доходности) вещи².

Мы придерживаемся теории «доли в стоимости», и, хотя противники данной концепции говорят об упразднении вещи как объекта права общей собственности при таком видении, однако заметим, что любая вещь характеризуется ее стоимостью. Согласимся с Р.П. Мананковой в том, что стоимость вещи является величиной непостоянной, она может изменяться, уменьшаться либо увеличиваться, не оказывая, однако, влияние на размеры долей сособственников. Доля участника общей собственности – это не сама стоимость и не стоимостная оценка принадлежащего ему денежного, либо натурального вклада. Доля – это арифметический показатель соотношения стоимостной оценки вклада каждого сособственника и стоимости всего имущества, это частное от деления указанных стоимостей³.

Теория доли в стоимости очень показательна для отношений общей собственности в многоквартирном доме (как впрочем, и в отношении любых неделимых вещей).

Во-первых, доля в общем имуществе каждого собственника помещений пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Для каждого

¹См.: *Маслов В.Ф.* Вопросы общей собственности в судебной практике. – М., 1963. – С. 3; *Мананкова Р.П.* Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 1970. – С. 6-7.

² См.: *Белов В.А.* Право общей собственности. – С. 29.

³ См.: *Мананкова Р.П.* Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству. – С. 6-7.

сособственника не важна конкретная часть имущества и тем более размер доли в праве на это имущество, так как всеми элементами общего имущества собственники помещений пользуются сообща, то есть ходят по лестнице на одинаковых правах. Важность представляет стоимость этой доли, а точнее стоимость ее содержания и ремонта. Собственник помещения в многоквартирном доме несет бремя расходов на содержание и капитальный ремонт общего имущества в размере конкретной стоимости (цены). Она рассчитывается, исходя из процентного соотношения общей площади помещения и общей площади всего общего имущества, что и дает в математическом выражении размер доли в общем имуществе, умноженном на тариф по содержанию и капитальному ремонту общего имущества.

Во-вторых, стоимость квартиры (помещения) в многоквартирном доме складывается из двух составляющих: стоимости самой квартиры (помещения) и стоимости доли в общем имуществе. Эта стоимость зависит не только от благоустройства самой квартиры (помещения), но и от уровня благоустройства и уровня энергоэффективности¹ всего жилого здания. Квартиры (помещения) в домах с низким уровнем того и другого стоят значительно дешевле. Чем больше степень износа и меньше уровень энергоэффективности жилого здания, тем дороже содержание общего имущества (что выражается в конкретной стоимости) и ниже цена квартиры (помещения) на рынке недвижимости. При этом размер доли в общем имуществе для каждого сособственника остается неизменным.

Теперь остановимся на вопросе о видах общей собственности.

ГК РФ выделяет два вида права общей собственности: общая долевая собственность (или иначе общая собственность с определением долей) и общая совместная собственность (без определения долей).

В русском дореволюционном законодательстве виды общей собственности не выделялись, однако важное значение придавалось делению вещей на отдельные и нераздельные. Поэтому в российской цивилистике того периода говорилось о праве собственности общей в имуществах нераздельных и права собственности

¹ О мероприятиях по энергосбережению и повышению уровня энергоэффективности многоквартирного дома подробнее будет сказано в параграфе 3 настоящей главы.

общей в имуществах отдельных. При этом такое деление проявляло свое значение только при прекращении общего права собственности, а пока оно существовало, не имело значения – отдельно ли имущество, подлежащее общему праву собственности нескольких лиц, или нераздельно¹.

Отсюда можно предположить, что для практики правоприменения того времени имело значение определение правового режима вещей, находящегося в общей собственности и подлежавшего разделу при прекращении этого права.

Существует несколько подходов к определению критериев разграничения долевой и совместной собственности. В одном случае считается, что при долевой каждому из собственников принадлежит определенная доля, а в совместной долей нет. Вследствие этого совместную собственность нередко обозначают как бездолевою собственностью². Однако ни у кого не вызывает сомнений, что при разделе и выделе из совместной собственности каждому собственнику принадлежит конкретная доля. Поэтому при данном подходе смешиваются вопросы о наличии доли как таковой и определении ее размера. Таким образом, критерием разграничения должна являться возможность определения или неопределения размера доли.

Некоторые советские авторы считали деление общей собственности на совместную и долевую в известной степени условным. Обуславливалось это тем, что размер долей участников общей совместной, как и участников общей долевой является заранее известным³. Повод к такому подходу давал сам законодатель. В данном случае необходимо отметить, что в период действия Гражданского ко-

¹ См.: *Мейер Д.И.* Русское гражданское право (в 2 ч.) по испр. и доп. 8-му изд. 1902. Изд. 2-е, испр. – М.: «Статут», 2000. (Сер. «Классика российской цивилистики»). – С. 371.

² См., например: *Генкин Д.М.* Право собственности в СССР. М., 1961. С. 149; *Суханов Е.А.* Лекции о праве собственности. – М.: Юридическая литература. 1995. – С. 174; Комментарий части первой Гражданского кодекса российской Федерации. – М.: Редакция журнала «Хозяйство и право», Фирма «Спартак», 1995. – С. 259, и др.

³ См.: *Маркова М.Г.* Понятие и содержание права общей собственности // Очерки по гражданскому праву. Сб. ст. – Л.: Изд-во ЛГУ, 1957. – С. 84; *Калмыков Ю.Х.* Имущественные права советских граждан. – Саратов: Изд-во СГУ, 1979. – С. 33.

декса РСФСР 1922 года¹, в котором хотя и содержалось определение общей долевой собственности, но какого-либо разграничения долевой собственности и совместной не проводилось, легального деления на разновидности общей собственности не существовало, поэтому длительное время обсуждался вопрос о необходимости разграничения видов общей собственности.

В настоящее время распространенным считается мнение о том, что в основе разграничения общей совместной и долевой собственности лежит не специфика определения доли и ее размера, а наличие лично-доверительного характера отношений между участниками совместной собственности². Отсюда неизбежно вытекает, что круг участников общей совместной собственности должен быть ограничен. Поэтому законодатель допускает образование общей совместной собственности лишь в случаях, прямо предусмотренных законом.

Своеобразное мнение высказывает В.А. Белов, который считает, что наиболее естественным вариантом отношений общей собственности являются отношения общей совместной собственности, так как в них присутствует как общность объекта по отношению к третьим лицам, так и общность в отношениях сособственников друг с другом. Такое возможно только при условии существования чрезвычайно крепких и доверительных отношений между сособственниками. Общую долевую собственность автор считает переходным этапом между общей совместной собственностью и индивидуальной собственностью³. Соглашаясь с последним высказыванием, отметим следующее. Действительно, при общей долевой собственности ее участник, заранее зная размер своей доли или свою конкретную часть вещи, непосредственно владеет, пользуется, а в определенных случаях (при выделе доли или разделе общей собственности) может самостоятельно распорядиться ей. При этом сособственник несет расходы, связанные с содержа-

¹ Постановление ВЦИК от 11 ноября 1922 г. «О введении в действие Гражданского Кодекса РСФСР» // СУ РСФСР. – 1922. – № 71. – Ст. 904.

² См., например: Гражданское право: учеб.: в 3 т. Т. 1. – 6-е изд., перераб. и доп. – С. 525; Белов В.А. Право общей собственности. – С. 24.; Минкина Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: дис ... канд. юрид. наук. – Самара, 2004. – С. 74.

³ См.: Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учебник. – М.: АО«Центр ЮрИнфоР», 2003. – С. 514.

нием вещи только в той части, которая соразмерна его доли. Все это приближает общую долевую собственность к индивидуальной собственности. Но это в том случае, когда речь идет о делимых вещах. Значительно сложнее обстоит дело, когда вещь является неделимой. В таком случае при решении вопросов осуществления отношений общей собственности доверительные отношения между сособственниками помогут избежать многих проблем, связанных с вопросами пользования.

В отличие от долевой общая совместная собственность предполагает общность в решении вопросов осуществления всех собственнических правомочий. Соответственно при распоряжении имуществом, находящимся в совместной собственности, согласие всех участников презюмируется, хотя сделка может быть совершена кем-то одним. Бремя содержания и обязанности, связанные с реализацией прав на общее имущество, распространяется как на каждого участника, так и на любого из них. Отсюда можно сделать вывод о том, что при долевой собственности, когда заранее определены доли в ценности общего имущества (более ярко это проявляется при делимости вещи) у сособственников могут отсутствовать фидуциарные отношения между собой. Чаще всего в этом нет необходимости, а иногда и желания самих участников долевой собственности. Соответственно, наоборот, осуществление совместной собственности невозможно и трудноосуществимо без лично-доверительных отношений.

Представляется, что общая собственность в многоквартирных домах в плане необходимости доверительных отношений (назовем их лично-хозяйственными отношениями), похожа на совместную.

Итак, можно утверждать, что граница между долевой и совместной собственностью является условной.

Перечень видов общей собственности, сформулированный в ГК РФ, является исчерпывающим. Таким образом, появление новых видов общей собственности исключено. Но это только для тех случаев, когда за основу деления положено определение или неопределение размера доли в общей собственности. Однако, на наш взгляд, можно выделить иные виды общей собственности по другим крите-

риям, например, по объектам. Специфика общей собственности в таких случаях будет определяться особенностью правового режима вещей, находящихся в общей собственности.

Здесь необходимо отметить, что концепция развития гражданского законодательства предлагает определить общую собственность как правовой режим вещи (вещей), принадлежащей на «обыкновенном» праве собственности двум или более лицам¹.

На наш взгляд, это не совсем верно, так как у вещей и так имеется правовой режим (то есть установленные законом правила поведения в отношении определенных вещей) как объектов гражданских прав, отсюда многочисленные классификации вещей, в основе которых лежат соответствующие правовые режимы объектов. А общая собственность – это субъективное право с множественностью лиц, которое ничем не отличается от «обыкновенного» права собственности. Считаем, что нельзя смешивать субъективное право и характеристику объекта. Законодателю придется давать тогда определение правовому режиму, которое сейчас является научной категорией. Таким образом, предлагаемое изменение не внесет ясности в правовую природу общей собственности.

Итак, общественные отношения складываются по поводу столь разнообразного имущества, что их правовое регулирование невозможно уложить в рамки двух внутренне однородных видов общей собственности.

Считаем, что особенности отношений общей собственности проявляются не только в специфичном режиме вещей, являющихся её объектом, но и законодательно установленным составом участников (сособственников) и характером отношений между ними. Поэтому в основу деления общей собственности положим следующие критерии:

– субъектный состав. В зависимости от субъектного состава выделяется общая собственность супругов, общая собственность членов крестьянского (фер-

¹См.: Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / Вступ. ст. А.Л. Маковского. – М.: Статут, 2009. – С. 87.

мерского) хозяйства¹, общая собственность собственников помещений в многоквартирном доме, общая собственность собственников комнат в коммунальной квартире;

– характер отношений между сособственниками. В зависимости от данного критерия выделяется общая собственность с необходимостью фидуциарных или лично-хозяйственных отношений, в большей степени характерная при неделимости вещей и общая собственность, в которой такие отношения могут отсутствовать, характерная для делимых вещей;

– объект права общей собственности. В зависимости от данного критерия выделяется общая собственность на общее имущество в многоквартирном доме, общая собственность на общее имущество в коммунальной квартире, общая собственность на земельные участки и другие.

Представляется, что данный перечень не является исчерпывающим, однако установить отдельные виды общей собственности возможно только федеральным законом.

Проанализируем особенности общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Отношения долевой собственности на большинство вещей регулируются нормами главы 16 ГК РФ. Однако, как было уже сказано, это далеко не все установления об общей долевой собственности. Если придерживаться традиционного взгляда, можно констатировать, что данная глава кодекса регулирует одну из разновидностей долевой собственности, которую можно именовать основной долевой собственностью. В современных работах, посвященных исследованию по данному вопросу, авторы именуют общую долевую собственность, регулирующую

¹ В отличие от супругов, у которых имущество находится в совместной собственности, в соответствии с проектом изменений в ГК РФ «Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства находится в общей долевой собственности его членов» (ст. 281). См.: Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Опубликовано 8 апреля 2012 г. на Интернет-портале «Российской газеты». – Режим доступа: <http://www.rg.ru/2012/04/06/gk-popravki-site-dok.html>

главой 16 ГК РФ «классической», «традиционной», «общегражданской»¹. Отношения долевой собственности на общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме регулируются нормами главы 18 ГК РФ (ст.ст. 289–290), а также ЖК РФ (гл. 6). При этом содержащиеся там правила значительно отличаются от тех, что применяются к основной долевой собственности. В этой связи можно говорить о существовании внутри долевой собственности еще одной разновидности, которую следует назвать особенной долевой собственностью по отношению к основной.

Данная разновидность долевой собственности возникает на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 36 ЖК РФ), а также на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире (ст. 41 ЖК РФ).

Проведем сравнительный анализ основной долевой собственности и долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме по следующим критериям:

1. Основание возникновения

По общему правилу на основании п. 4 ст. 244 ГК РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи), либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором. При этом образование долевой собственности является общим правилом, если законом не установлено возникновение совместной собственности.

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного

¹ См.: *Чефранова Е.А.* Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме // Закон. – 2005. – № 6. – С. 16; *Казакова А., Вилесова О.* Новый Жилищный кодекс Российской Федерации: регулирование института общего имущества многоквартирного дома и управления им // Приложение к журналу Хозяйство и право. – 2005. – № 4. – С. 17; *Дроздов И.А.* Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – М.: Статут, 2006. – С. 167; *Певницкий С.В.* Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва. – 2006. – С. 13.

помещения в данном доме. Анализ состава общего имущества в многоквартирном доме будет произведен далее. А сейчас отметим, что все общее имущество в многоквартирном доме нельзя разделить без ущерба его назначению и по отдельности оно не будет иметь функционального назначения, отсюда можно сделать вывод, что общее имущество многоквартирного дома является не просто неделимой вещью, а не существующей в обособленном виде. Из этого следует, что общее имущество поступает в общую собственность собственников помещений.

Возникает вопрос, что является основанием возникновения общей собственности на общее имущество многоквартирного дома? Одни авторы считают, что основанием является прямое указание закона, а именно ст. 289 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ. Так, П.В. Крашенинников обосновывает это положение тем, что общая собственность на объекты общего пользования возникает как следствие того, что субъект приобретает в собственность жилое помещение в многоквартирном доме. Возникает такое право в силу закона, независимо от субъективных устремлений приобретателя жилого помещения. Другими словами, лицо направляет свою волю на возникновение права собственности на конкретное жилище, но поскольку существование его в многоквартирном доме невозможно без вспомогательных элементов, одновременно с приобретением права собственности на жилое помещение у него возникает право общей собственности на общее имущество¹. Аналогично рассуждают Е.А. Чефранова и В.А. Фогель².

Действительно в ст. 289, как впрочем и ст. 290 ГК РФ, ничего не говорит о моменте возникновения права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Однако в них отражается факт принадлежности собственнику квартиры доли в праве собственности на общее имущество дома. Отсюда и делается вывод, что общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного дома на общее имущество в многоквартирном доме возникает в силу закона. Тем не менее, явно недостаточно закрепленного ст. 290 ГК РФ правового

¹ См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. – С. 172-173.

² См.: Чефранова Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме. – С. 17; Фогель В.А. Особенность определения права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома // Юрист. – 2002. – № 12. – С. 24.

статуса общего имущества и того, что существует несколько собственников помещений многоквартирного дома, вероятно, претендующих на то, чтобы стать со-собственниками общего имущества многоквартирного дома. Согласимся с точкой зрения, что основание приобретения права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме должно быть предусмотрено действующим гражданским законодательством, следовательно, включено в перечень оснований приобретения права общей собственности, предусмотренной ст. 244 ГК РФ. Так, С.Г. Певницкий предлагает дополнить данную статью пунктом 6 следующего содержания: «Общая долевая собственность на общее имущество многоквартирных домов возникает одновременно с возникновением собственности на помещение в таком доме и регулируется главой 18 настоящего кодекса, а в случаях, предусмотренных настоящим кодексом, также жилищным законодательством»¹.

2. Владение и пользование общим имуществом

По общему правилу п. 2 ст. 247 ГК РФ доля в праве общей долевой собственности включает в себя право на предоставление во владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле.

Для долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, данное правило неприменимо, так как доля в стоимости на общее имущество дает право на беспрепятственное владение и пользование всем общим имуществом. Такое исключение вытекает непосредственно не из закона, а из разумной целесообразности, так как представить себе многоквартирный дом, в котором один со-собственник пользуется только частью лестничной клеткой, другой – частью мусоропровода, а третий – частью лифта просто невозможно. Таким образом, все собственники помещений в многоквартирном доме владеют и пользуются общим имуществом сообща. Данное, не указанное в законе правило, сближает общую собственность на общее имущество в многоквартирном доме с совместной собственностью (п. 1 ст. 253 ГК РФ).

3. Распоряжение общим имуществом

¹ Певницкий С.В. Вещные права на имущество в многоквартирных домах. – С.8.

По общему правилу распорядиться имуществом, находящимся в долевой собственности, сособственники могут исключительно по соглашению всех участников общей долевой собственности (п. 1 ст. 246 ГК РФ). При этом не упоминается о порядке, с помощью которого будет достигнуто всеобщее согласие.

ЖК РФ (ч. 2 ст. 36) ограничил возможность распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме определенными случаями и предусмотрел способ (порядок) организации принятия решения об этом.

Распорядиться общим имуществом возможно только путем:

– передачи в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц и только по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ);

– реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением и надстройкой), строительства хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта возможно по решению общего собрания собственников помещений (ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);

– реконструкции с уменьшением размеров общего имущества многоквартирного дома возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Как видно из приведенного перечня, отчуждение общего имущества многоквартирного дома целиком даже по обоюдному согласию собственников помещений невозможно. Это продиктовано не только положениями закона, сколько техническими условиями взаимосвязанности общего имущества и помещений в доме.

Еще одним отличием от общего правила является не только наличие порядка установления решения, но и возможность их принятия не всеми собственниками, а их частью. Глава 16 ГК РФ устанавливает общее правило: правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности, осуществляется по согласию всех ее участников (ст. ст. 246, 247). При-

менительно к общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме установлен иной принцип – принцип «права большинства». Его смысл заключается в том, что распоряжение общим имуществом допускается по решению собственников, имеющих в совокупности большинство голосов.

Представляется, что применение принципа единогласия в многоквартирных домах нецелесообразно и практически невозможно.

Согласимся с мнением В.Д. Рузановой, о том, что более справедливым было бы закрепление принципа «права большинства» на основе правила: один собственник – один голос¹.

Объективное наличие вынужденности участия в таких отношениях требует выработки правовых конструкций, определяющих порядок согласования и принятия совместных решений (применяемый при этом в гражданском праве принцип единогласия использован быть не может)².

На наш взгляд, закрепление принципа большинства является публичным элементом в частноправовом регулировании.

4. Распоряжение долей в праве собственности

По общему правилу участник долевой собственности имеет право по своему усмотрению распорядиться своей долей (п. 2 ст. 246 ГК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение (п.п. 2 ч. 4 ст. 37 ЖК РФ и п. 2 ст. 290 ГК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности

¹ О проблеме подсчета голосов, которым обладает каждый собственник помещений в многоквартирном доме подробно см.: *Рузанова В.Д.* Правомочия собственников помещений в отношении общего имущества многоквартирного дома и управления таким домом: соотношение правовых конструкций // *Законы России*. – 2006. – № 10. – С. 118-120; *Маркова И.В.* Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: дис. ...канд. юрид. наук. – Самара, 2009. – С. 101-109.

² См.: *Суслова С.И.* Жилищные права: понятие и система. – С. 200-201.

на указанное помещение. Соответственно не распространяются на общее имущество в многоквартирном доме и другие правила, предусматривающие порядок распоряжения долей в праве общей собственности, а именно преимущественное право покупки, предусмотренное п. 2 ст. 250 ГК РФ.

5. Выдел доли участника

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (п. 2 ст. 252 ГК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме не имеет права требовать предоставления в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, поэтому правило п. 2 ст. 247 ГК РФ и соответственно п. 2 ст. 252 ГК РФ не может быть применено.

Такое исключение, как было сказано выше, вполне объяснимо, поскольку применение данных норм на практике привело бы к ограничению допуска других собственников к пользованию общим имуществом. Таким образом, собственник лишен в отношении такого имущества не только права требовать выдела его доли в натуре, но и требовать выкупа принадлежащей ему доли другими собственниками, как это предусмотрено ст. 252 ГК РФ.

Отсутствие права на выдел доли в натуре с несомненностью влечет за собой и невозможность требовать денежной компенсации.

6. Размер доли и ее стоимость

По общему правилу размер доли участников общей долевой собственности устанавливается соглашением всех ее участников, либо законом. Если доли не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением, они считаются равными (п. 1 ст. 245 ГК РФ).

Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения устанавливается исключительно законом. Доля пропорциональна размеру площади помещения собственника (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Очевидно, что определение доли в общем имуществе необходимо только для исчисления размера материальных затрат на содержание и капитальный ремонт общего имущества.

7. Вносимые улучшения

Если один из участников долевой собственности осуществил за свой счет и с согласия остальных участников неотделимые улучшения этого имущества (например, капитальный ремонт или приращения), то имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество, то есть возможность изменения долей в зависимости от вклада участника (п. 3 ст. 245 ГК РФ).

В ЖК РФ такой возможности не предусмотрено, и вряд ли это целесообразно и необходимо самому участнику общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, осуществившем за свой счет неотделимые улучшения. Однако проблемы при производстве улучшений и проведении ремонта общего имущества одним или несколькими собственниками возникают. Заключаются они в неурегулированности того, кто и как будет компенсировать расходы за произведенные действия. Очень часто такие проблемы возникают у жителей верхних этажей, когда их соседи с нижних этажей отказываются участвовать в расходах на ремонт лифта или крыши.

На наш взгляд, нормы о необходимости компенсации таких расходов всеми собственниками общего имущества в многоквартирном доме и о порядке их взыскания целесообразно определить в ЖК РФ. Отчасти данную проблему решили новые установления о фонде капитального ремонта, которые вступят в силу в 2014 г. Теперь финансирование капитального ремонта общего имущества будет производиться из этого фонда и собственники помещений в многоквартирном доме помимо расходов на содержание обязаны нести расходы и на капитальный ремонт (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ). При этом законодатель уточнил, что данная обязанность распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ). Остается подождать, пока предложенная схема заработает в полную силу. Подробнее о капитальном ремонте в многоквартирном доме изложено в параграфе 1 главы 3.

Как видно из сравнительного анализа собственность на общее имущество в многоквартирном доме существенно отличается от долевой и совместной, регулируемых главой 16 ГК РФ. Особенности сводятся к следующему: собственники

помещений владеют и пользуются неделимым общим имуществом сообща, распорядиться имуществом в целом не могут; прослеживается наличие фидуциарных, а точнее – лично-хозяйственных отношений между сособственниками; выдел доли в общем имуществе недопустим; отчуждать долю в общем имуществе отдельно от помещения нельзя; определение доли в общем имуществе необходимо только для исчисления размера расходов на содержание и ремонт общего имущества. При таком положении нельзя однозначно утверждать, к какой разновидности права – долевой или совместной собственности – относится общая собственность на общее имущество в многоквартирном доме.

В научной литературе сложилось несколько точек зрения о правовой природе данных отношений. Одни авторы констатируют то, что такие отношения не вполне вписываются в конструкцию долевой собственности¹.

Другие исследователи характеризуют собственность на общее имущество в многоквартирном доме как совместную неделимую собственность («заквартирная»), с редуцированным правомочием распоряжения, принадлежащим всем сособственникам и с полностью отсутствующим правомочием распоряжения своей долей отдельно от помещения каждого сособственника в отдельности².

Самым распространенным является подход, в соответствии с которым общая собственность на имущество общего пользования в многоквартирных домах рассматривается как самостоятельный вид долевой собственности. Различаются даваемые ей названия: «общая неделимая собственность», «зависимая (несамостоятельная) общая собственность», «обслуживающая долевая собственность»³.

¹ См., например: *Демидова Г.С.* Ограничения права собственности граждан на жилые помещения // Правоведение. – 2001. – № 5. – С.66.

² См.: *Кудина С.А.* Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме: автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – Волгоград, 2010. – С. 6.

³ См., например: *Крашенинников П.В.* Жилищное право. – С.174; *Чефранова Е.А.* Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме. – С. 17; *Сахно О.В.* Осуществление права собственности на жилые помещения: автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – Краснодар, 2005. – С. 6; *Певницкий С.В.* Вещные права на имущество в многоквартирных домах. – С. 8; *Дроздов И.А.* Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – С. 172; *Рузанова В.Д.* Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций. – С. 118; и др.

Перечень видов общей собственности, сформулированный в ГК РФ, в основу которого положено определение (общая долевая) или неопределение доли (общая совместная) в общей собственности, является исчерпывающим. Таким образом, появление новых видов общей собственности по данному критерию исключено. Представляется нецелесообразным применение критерия наличия или отсутствия долей применительно к установлению вида права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Поэтому данную общую собственность не стоит называть ни долевой, ни совместной. Это самостоятельная разновидность общей собственности.

В обоснование данного положения приведем еще один аргумент.

Анализ законодательства России, Германии, Австрии и Швейцарии позволил Б.У. Филатовой¹ прийти к выводу о существовании двух подходов к регулированию отношений общей собственности, в основе которых лежат разные концепции: индивидуалистическая концепция и концепция общности.

Индивидуалистическая концепция приравнивает не только саму общность, но и собственника доли к положению единоличного собственника. Порядок владения, пользования и распоряжения вещью в целом и доли в частности построен по образцу единоличной собственности, то есть для осуществления правомочий собственности по отношению к вещи в целом необходимо выразить общую волю, а для распоряжения своей долей достаточно воли одного собственника. Из чего следует, что долевая собственность рассматривается не как общая собственность, а как система независимых прав сособственников на доли, которые в их совокупности образуют одно право. Главным признаком индивидуалистического подхода является принцип единогласия, заложенный в основу принятия решений, касающихся осуществления всех правомочий собственности.

Для второго типа регулирования отношений общей собственности характерна концепция «общности». Во главу угла законодателем поставлено регулиро-

¹ См.: *Филатова У.Б.* Право собственности в России, Германии, Австрии и Швейцарии: историко-компаративистическое исследование: монография / науч. ред. д.ю.н. *А.П. Фоков.* – М.: ИД «Юриспруденция», 2012. – С. 71-79.

вание процесса существования общности, которая осуществляет право собственности в отношении общего объекта, а не право собственности отдельного собственника на общую вещь и на долю в ней. Для данной концепции, во-первых, характерен принцип большинства. Такой подход с некоторыми особенностями предусматривает законодательство Германии, Австрии и Швейцарии. Во всех этих правовых порядках принцип единогласия применяется только для принятия решений относительно распоряжения всей вещью в целом и изменения целевого назначения. Во-вторых, усиленное договорное регулирование между сособственниками.

Регулирование отношений общей собственности по Российскому гражданскому законодательству можно однозначно отнести к индивидуалистическому подходу. Однако к регулированию отношений общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме законодатель применил концепцию «общности». Учитывая это обстоятельство и то, что анализируемые отношения нельзя однозначно отнести ни к долевой, ни к совместной собственности, а также то, что особенности регулирования данных отношений предусмотрены ЖК РФ, можно констатировать их самостоятельный характер.

Итак, общая собственность на общее имущество в многоквартирном доме является самостоятельной разновидностью общей собственности, характеризующей особенностями правового режима объекта, характером отношений между сособственниками и применением принципа большинства при принятии решений, касающихся осуществления многих правомочий собственности.

§ 2. Особенности содержания права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Как было показано в предыдущем параграфе, в правоотношении общей собственности управомоченный субъект представлен несколькими лицами. Множественность субъектов права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме обуславливает появление общего субъективного права, принадлежащего одновременно нескольким лицам. Помимо особенного субъектного состава, в правоотношении долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме присутствует еще и специфический объект отношений. Общее имущество многоквартирного дома можно назвать своеобразным объектом права общей собственности в связи с тем, что оно технически неотделимо от индивидуальных помещений, находящихся в собственности отдельных лиц. В силу конструктивных особенностей многоквартирного дома неделимый объект имеет целевое назначение – для обслуживания помещений: находится в ежечасном использовании, поэтому требует регулярного содержания и безопасной эксплуатации.

Специфические составляющие правоотношения общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяют содержание правоотношения, в качестве которого выступает сложный (особого рода) комплекс прав и обязанностей собственников в отношении общего имущества.

Далее остановимся на исследовании вопроса о том, что входит в данный комплекс.

Каждый собственник, независимо от размера его доли, которая не может быть выделена в натуре, имеет право свободно, беспрепятственно владеть и пользоваться любой частью общего имущества в многоквартирном доме. При этом любой из собственников не может требовать выделения части общего имущества соразмерной его доле в его владение и пользование. Такая особенность вполне объяснима, поскольку применение норм о выделении доли в натуре привело бы к

невозможности других собственников к свободному пользованию общим имуществом.

На практике возникают случаи, когда собственники квартир используют лестничные площадки или коридоры под складирование своих вещей, что мешает свободному проходу и доступу к жилым помещениям, а так же создают угрозу возникновения пожара и замусоривания.

Так, истцы – собственники квартир в многоквартирном доме требовали в суде от ответчика – сособственника квартиры в указанном доме освободить лестничные площадки и лестничные марши от своих вещей и проживания. В судебном заседании было установлено, что между 2 и 3 этажом в подъезде дома проживает гражданин Х и складировает свои вещи. В результате ограничивается право истцов на пользование лестничными площадками и лестничными маршами, так как вещи ответчика препятствуют свободному передвижению жителей подъезда. Вследствие этого нарушаются нормы санитарии и пожарной безопасности.

Удовлетворяя иски, суд руководствовался п. 2 ст. 288 ГК РФ, ч.1 ст. 17 ЖК РФ о том, что лишь жилые помещения предназначены для проживания граждан. Следовательно, лестничные площадки и марши не предназначены для этого. Указанные конструктивные элементы жилого дома предназначены для осуществления прохода граждан. При этом суд учёл, что по смыслу ч. ч. 1, 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе и лестничными площадками и лестницами, по общему соглашению. Суд установил, что истцы, являющиеся собственниками жилых помещений в доме, разрешения ответчику на использование общего имущества для проживания и хранения вещей не давали¹.

По другому может обстоять дело, если собственники дали согласие на использование общего имущества одному из собственников помещений. Для возведения и присоединения балкона к квартире на 1 этаже, например, потребовалось согласие собственников помещений в данном доме на использование части зе-

¹ Решение Центрального районного суда г. Челябинска от 23 января 2007 г. по делу № 2-5/2007 // Архив Центрального районного суда г. Челябинска.

мельного участка. Суд, удовлетворяя иски требования собственника жилого помещения о сохранении квартиры в переустроенном состоянии, указал на то, что возведением балкона не нарушаются права и законные интересы граждан, не создается угроза их жизни и здоровью, а также получено согласие собственников помещений для использования части земельного участка¹.

Очень часто лица, с кем собственники заключили договор на обслуживание и эксплуатацию своего дома, в целях безопасности и целесообразности запрещают доступ в подвальные помещения, на крышу и другие подобные места, но это не означает категорической невозможности осуществлять правомочие пользования этим общим имуществом. Пользование в данных случаях происходит опосредованно, через техническое предназначение элементов общего имущества – для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

Владение существует во всех случаях, когда лицо имеет фактическую возможность пользоваться вещью. Наоборот, пользование, как правило, возможно лишь при наличии владения. Таким образом, в части владения и пользования права собственников общих объектов в многоквартирном доме схожи с правами совместных собственников. Все собственники помещений в многоквартирном доме владеют и пользуются общим имуществом сообща.

Отметим еще одну немаловажную деталь. Право собственности всегда теснейшим образом связано с определенными границами, пределами осуществления правомочий, особенно правомочия пользования.

При реализации своего права собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственники помещений должны так владеть и пользоваться своим помещением и общими элементами в доме, чтобы не повлечь их разрушение и порчу и соответственно не нарушить тем самым права и законные интересы проживающих в доме людей. Встречающиеся примеры взрывов и пожаров от использования сварочного и иного оборудования при ремонте квартир, многочисленные нарушения при производстве перепланировок помещений, влекущих не

¹ Решение Тракторозаводского районного суда г. Челябинска от 01 марта 2010 г. по делу № 14-5/2010 // Архив Тракторозаводского районного суда г. Челябинска.

только технические повреждения конструкций многоквартирных домов, но и человеческие жертвы, являются подтверждением сделанного вывода. Поэтому особенностью содержания правоотношения общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме является то, что, помимо прав на владение и пользование помещениями и общим имуществом, устанавливаются законодательно очерченные пределы их использования собственниками помещений.

Право распоряжения общим имуществом имеет еще большую специфику. Во-первых, оно ограничено определенными возможностями, установленными законом, а во-вторых, нормировано установленным порядком принятия решения об акте распоряжения, которое может осуществляться в форме передачи части общего имущества в пользование третьим лицам и в форме реконструкции, строительства, ремонта.

Правомочие распоряжения в форме реконструкции (в том числе с его расширением или надстройкой), строительства и капитального ремонта общего имущества тесно переплетается с правомочием пользования. Представляется трудным провести грань между этими правовыми возможностями, так как реконструкция, строительство и ремонт отражают возможность собственников извлекать из вещи потребительские свойства путем улучшения ее качественных характеристик, а передача части общего имущества в пользование третьим лицам, например для размещения рекламных конструкций, можно расценить как акт распоряжения.

Владение связано с пользованием. Аналогичная связь существует между распоряжением и пользованием. Передача вещи собственником в пользование другому лицу занимает промежуточное положение между пользованием и распоряжением¹. Передача имущества во временное возмездное пользование – это один из способов извлечения доходов.

Приведенные примеры является доказательством того, что нельзя провести четкой границы между правомочиями владения, пользования и распоряжения.

¹ См.: *Тархов В.А., Рыбаков В.А.* Собственность и право собственности. Изд. 2-е. – М.: Издательская группа «Юрист», 2002. – С. 97.

Они теснейшим образом связаны и являются обобщенным выражением разнообразных действий, которые вправе совершать собственники.

Правомочие распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, исходя из норм ЖК РФ, осуществляется собственниками по соглашению простого или квалифицированного большинства. Согласие всех собственников помещений требуется при решении вопроса об уменьшении размера общего имущества.

Порядок осуществления правомочий владения, пользования, распоряжения общим имуществом определяется на общих собраниях собственников помещений на основе результатов голосования.

Триада правомочий собственника является основой комплекса прав и обязанностей собственников в отношении общего имущества. Однако ей нельзя ограничиваться, так как это не позволит отразить особенности содержания и осуществления общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Анализ вопросов содержания субъективного права собственности выходит за рамки настоящей работы, но уклониться от краткого изложения проблемных моментов невозможно, так как это вызвано необходимостью установления особенностей содержания общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В российском гражданском праве право собственности традиционно раскрывается через «триаду» правомочий. Однако ныне действующий ГК РФ учел положительный отечественный и зарубежный опыт, и в ст. 290 появилась норма, определяющая право собственности как возможность совершения любых действий собственником по своему усмотрению, но при этом не противоречащих нормативным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц. Тем самым законодатель выразил позицию тех авторов, которые

считают, что в определении права собственности без «триады» не обойтись, однако этим нельзя ограничиваться¹.

Точка зрения других противоположна. Они возражают против перечисления полномочий собственника: «триада», по их мнению, не выражает ни существа, ни всего объема права собственности².

В научных работах отстаиваются точки зрения авторов, ратующих за расширение права собственности за счет других правомочий. Например, Ю.Г. Ткаченко, В.В. Черников неотъемлемым элементом содержания субъективного права собственности называют четвертое право – право притязания, которое означает гарантируемую юридическую возможность субъекта права собственности требовать соблюдения юридических обязанностей от других лиц и возможность защищать свои интересы³. К праву притязания О.Н. Калибернова предлагает добавить право собственника на безопасность, которое заключается в признании прав собственника неприкосновенными для всех остальных не собственников⁴.

Названным авторам оппонирует М.А. Александрина, которая считает, что «право собственника на безопасность» и «право притязания» не что иное, как

¹ См., например: *Мозолин В.П.* Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. – М., 1992. – С. 36; *Суханов Е.А.* Лекции о праве собственности. – М., 1991. – С. 20.

² А.В. Венедиктов писал о том, что характеристика юридического содержания права собственности, сводимая к одной лишь «триаде правомочий», не отличается требуемой точностью, и названные правомочия не в состоянии целиком заполнить объема права собственности ни порознь, ни даже в совокупности. Об этом свидетельствует, например, случай наложения ареста на имущество, когда все три правомочия отпадают, но право собственности при этом сохраняется. Поэтому А.В. Венедиктов, давая определение права собственности, вместо трех правомочий употребляет категорию «использование» продуктов и средств производства. См.: *Венедиктов А.В.* Государственная социалистическая собственность. – М., Л.: Изд-во АН СССР, 1948. – С. 17.

³ См.: *Ткаченко Ю.Г.* Методологические вопросы теории правоотношений. М., 1980. – С. 151.; *Черников В.В.* Современная государственная система охраны собственности в России. – М.: Инфра-М, 1995. – С. 9.

⁴ См.: *Калибернова О.Н.* Собственность и современное российское общество (общеправовой аспект): дис. ... канд. юрид. наук. – Нижний Новгород, 1999. – С. 39-40.

абсолютный характер субъективного права собственности. Оно никак не соотносится с понятием и сущностью правомочий собственника¹.

Наиболее обоснованным, на наш взгляд, выглядит утверждение о необходимости выделения полномочия управления имуществом.

Приведем краткий анализ данного правового явления, для поиска правовой природы управления многоквартирным домом.

В.П. Мозолин, высказывая мнение о необходимости введения в содержание права собственности помимо «триады» правомочия «управления имуществом», отмечал, что право управления можно причислить к категории динамических правомочий, обеспечивающего реализацию правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом со стороны собственника².

Были и другие мнения о том, что выделение в праве собственности дополнительного правомочия по управлению имуществом не приведет к более точному определению содержания этого права. Возможность управления поглощается возможностью распоряжения имуществом³. Авторы предполагают, что данное правомочие реализуется посредством всевозможных актов поведения собственника, в том числе действий по управлению имуществом. Главное, чтобы такие действия не противоречили закону. Представляется, что позиция ученых, доказывающих возможность включения в содержание права собственности правомочий, не отождествляемых с владением, пользованием и распоряжением, будет всегда уязвима. Так, С.А. Хохлов отмечал, что при разработке ГК РФ предлагалось наряду с триадой указать правомочие по управлению имуществом, однако законодатель последовал нашим российским традициям и ограничился тремя правомочия-

¹ См.: *Александрова М.А.* Содержание права собственности по современному российскому законодательству: некоторые проблемы теории и правового регулирования: дис. ...канд. юрид. наук. – Волгоград, 2002. – С. 80.

² См.: *Мозолин В.П.* Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. – С. 39.

³ См.: *Толстой Ю.К.* Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. – С. 55; *Бибиков В.И.* «Круглый стол» журнала «Государства и права»: Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 60.

ми. Управление, в таком случае, можно рассматривать как составную часть права собственника распоряжаться имуществом¹.

В последних работах современных авторов появилась тенденция исследовать управление в более широком аспекте как функцию, которая основывается на господстве управляющего над лицом или имуществом, отражающуюся во всех институтах гражданского права², так и в суженном варианте управление имуществом как систему действий, связанных с осуществлением правомочий и исполнением обязанностей собственником этого имущества³.

Таким образом, право собственности не есть сумма трех отдельных правомочий, так как они не выражают полного содержания права собственности, поскольку все три правомочия может осуществлять и другое лицо, не являющееся собственником имущества, которое находится в его владении, пользовании и распоряжении (например, доверительный управляющий). Тем не менее их обозначение в основополагающих нормах о праве собственности необходимы как определенные ориентиры, отражающие наиболее значимые действия, которые может совершать собственник. На наш взгляд, это целесообразно и для юридической техники, когда при подготовке различных нормативных правовых актов используется единая официальная терминология, характеризующая особенности тех или иных отношений.

Итак, содержанием субъективного права собственности является совокупность образующих его правомочий: владение, пользование, распоряжение. Однако такое перечисление неточно, так как, во-первых, законодатель допустил возможность в отношении имущества, принадлежащего собственнику, совершать любые действия по своему усмотрению. Во-вторых, данное перечисление не отражает всей полноты содержания субъективного права. Любое субъективное пра-

¹ См.: *Хохлов В.А.* Право собственности и другие вещные права // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 387.

² См.: *Харитонова Ю.С.* Отражение функций управления в институтах гражданского права: автореф. дис. ...док. юрид. наук. – Москва, 2011. – С. 10.

³ См.: *Маркова И.В.* Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: дис. ...канд. юрид. наук. – Самара, 2009. – С. 9.

во, в том числе и право собственности, включает в себя не менее двух правомочий, а именно: возможность на совершение определенных действий самим управомоченным и возможность требования от других лиц такого поведения, которое обязывает воздерживаться от совершения действий, которые бы мешали собственнику владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Говоря о правомочии требования, отечественные цивилисты описывают его следующим образом: другие лица не должны совершать таких действий, которые мешали бы собственнику осуществлять владение, пользование и распоряжение его имуществом¹.

На взгляд О.А. Поротиковой, триада собственника несколько не выпадает из видения структуры любого права, более того, она полностью относится именно к первому общему структурному элементу (праву на собственные действия). Другие субъективные права складываются из иных конкретных возможностей по удовлетворению интереса правообладателя, но они также укладываются в общую схему, состоящую из трех вышеперечисленных составляющих².

Таким образом, правомочия владения, пользования и распоряжения осуществляются собственником своей абсолютной властью и в своем интересе. По выражению Л.В. Щенниковой, данные возможности вполне могут быть заключены в формулу: «любые действия по своему усмотрению»³.

Итак, сособственники общего имущества в многоквартирном доме владеют и пользуются указанным имуществом совместно, а распорядиться могут только определенными законом способами и в определенном порядке.

¹ См., напр.: *Синайский В.И.* Русское гражданское право. – М.: «Статут», 2002. (Сер. «Классика российской цивилистики»). – С. 215; *Толстой Ю.К.* Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. – С. 21, 48; *Иоффе О.С.* Советское гражданское право. – Л., 1958. – С. 272.

² См.: *Поротикова О.А.* Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 15-16.

³ См.: *Щенникова Л.В.* Право собственности в гражданском законодательстве России // Законодательство. – 2001. – № 1. – С. 11.

Рассмотрим другие составляющие элементы содержания правоотношения общей собственности в многоквартирном доме.

Положительные возможности собственника, которые он реализует в действиях, совершаемых по своему усмотрению в отношении своего имущества, сами по себе не предполагают необходимости выполнения обязанностей по содержанию имущества. Однако закон включает норму (ст. 210 ГК РФ), в соответствии с которой каждый сособственник несет бремя содержания общего имущества. Собственность – это не только благо. По мнению Л. В. Щенниковой, о бремени собственности «...должен заикаться законодатель, вернее, не робко заикаться, а возлагать это бремя на собственника...»¹.

С.С. Алексеев предлагает следующее видение данного вопроса. Наряду с «бременем содержания имущества», есть основания для постановки вопроса о более широком понимании бремени собственности в целом. Это «бремя», т.е. ответственность собственника перед всем обществом, всеми людьми, означающее, что собственник, который обрел возможность абсолютного и исключительного обладания имуществом в социальном, духовно-моральном отношении обязан так управлять и использовать свое богатство, чтобы оно шло на пользу людскому обществу². Как видим, автор, во-первых, представляет «бремя» как ответственность собственника, а во-вторых, наряду с правом использования имущества указывает на обязанности собственника по управлению им.

Общее имущество в многоквартирном доме относится к той категории объектов права собственности, бремя расходов на содержание которого напрямую установлено законом (п. 1 ст. 39 ЖК РФ). Обязанностями собственников помещений является внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В структуру данного платежа, в соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, наряду с платой непосредственно за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, взноса на капитальный ремонт входит плата за содержание и ремонт об-

¹ Щенникова Л. В. Вещное право: Учебное пособие. – Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. – С. 108-109.

² См.: Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2007. – С. 36-37.

щего имущества, а также плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом. Исходя из этого, бремя содержания общего имущества и управление им можно расценивать как обязанность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, и бремя расходов на общее имущество, и управление им входят в содержание правоотношения самостоятельной разновидности общей собственности в многоквартирном доме.

Разберём возможные варианты правовой природы управления общим имуществом в многоквартирном доме. Управление можно было бы отнести к уже имеющимся правомочиям собственника. Так, И.А. Дроздов считает, что управление многоквартирным домом является формой распоряжения общим имуществом, предполагающей его передачу в управление управляющей организации¹. Во-первых, заметим, что автор видит управление общим имуществом в виде распоряжения только при одном способе управления – передаче управляющей организации. Как же быть тогда при создании ТСЖ и тем более при непосредственном управлении, при котором не происходит никакого акта передачи правомочия распоряжения другому лицу? Во-вторых, как было показано, действительно можно было бы предположить, что управление может поглотиться правомочием распоряжения. Однако законодатель в специальном по отношению к ГК РФ нормативном акте выделил управление в отдельное правовое явление, отличное от традиционных собственнических правомочий. На наш взгляд, тем самым ЖК РФ не только предоставил возможность собственникам самостоятельно решать вопросы владения, пользования и распоряжения технически сложным объектом, но и подчеркнул значимость и необходимость управления им.

Категория возможности, заложенная в правомочиях, характеризует субъективное право собственности как юридическую свободу лица, которое вправе, но не обязано действовать. Однако помимо прав у собственника могут быть и обязанности, установленные законом, как это видно из положений ЖК РФ. Поэтому

¹ См.: Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – С. 174.

большой интерес может представлять другой подход к определению правовой природы управления многоквартирным домом – управление как обязанность собственника, которая входит в содержание правоотношения общей собственности.

Управление общим имуществом в многоквартирном доме как действия, связанные с осуществлением прав и исполнением обязанностей собственниками такого имущества рассматриваются рядом авторов¹.

Проанализируем и мы этот подход, но несколько с других позиций. Традиционным является мнение о том, что содержанием правоотношения является субъективное право и субъективная обязанность. Считается, что это утверждение применимо ко всем правоотношениям. Однако в теории права ведется давний спор о том, существует ли абсолютное субъективное право внутри правоотношения или вне его. Так, Д.М. Генкин доказывал, что субъективное право может существовать и вне правоотношения, не являясь его элементом. Таковыми автор считал все субъективные абсолютные права, которым соответствует пассивная обязанность других лиц, определенная непосредственно общей запретительной нормой закона².

В настоящее время этот вопрос до сих пор остается спорным. Например, В.А. Лапач рассуждал о том, что если допустить, что обязанность, которая лежит на любом и каждом, кто физически способен к правонарушению в отношении собственника, то ее нужно вывести за рамки ближайшего круга лиц (потенциальных нарушителей), распространить за пределы населенного пункта, страны и, в конечном счете, глобализовать, поскольку такая обязанность автоматически и принудительным путем устанавливается для всех субъектов, подавляющее большинство которых не имеет о правообладателе ни малейшего представления. Что же это за правовые отношения, в которых управомоченному лицу неведомы субъек-

¹ См., например: *Ибатулина Р.З.* Гражданско-правовой режим управления общим имуществом в многоквартирном доме: автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – Казань, 2007. – С. 7; *Мантул Н.М.* Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов: автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – Краснодар, 2009. – С. 6; *Маркова И.В.* Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника. – С. 10.

² См.: *Генкин Д.М.* Право собственности в СССР. – М.: Госюриздат, 1961. – С. 39.

екты обязанности, а последние в свою очередь ничего не знают о правообладателе? И автор обоснованно задается вопросом: действительно ли это отношения правовые?¹.

Наиболее распространенной является позиция, в соответствии с которой субъективное право может существовать только в рамках правовых отношений². В.А. Тархов и В.А. Рыбаков отмечают, что в правовом отношении собственности на одной стороне находится собственник, а на другой – все окружающие его лица, поэтому любой из них обязан воздерживаться от нарушений прав собственника³. А.Я. Рыженков и А.Е. Черноморец подчеркивают, что гражданское правоотношение всегда конкретно, возникает между определенными осязаемыми субъектами. От того, что субъективное право собственности называется абсолютным с прочими, действительно присущими ему характеристиками, суть дела не меняется. Пустая затея – в рамках субъективного права собственности какого-то конкретного субъекта искусственно втискивать в качестве другой стороны всех остальных, кто существует на планете Земля⁴.

Не вступая в дискуссию по данной проблеме, заметим следующее. На наш взгляд, любое субъективное право, в частности, право собственности вне правоотношения, существовать не может, иначе оно не будет являться правом. Иной подход не будет соответствовать представлениям о социальной природе права как форме взаимодействия людей.

Исходя из того, что субъективное право собственности является элементом правоотношения, зададимся вопросом, к чему сводится данное право? О.С. Иоффе об этом писал следующее. «...Субъективное право сводится не к дозволенности собственных действий управомоченного, а к обеспечению возможности соверше-

¹ См.: *Лапач В.А.* Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2002. – С. 105-106.

² См., например: *Покровский И.А.* Основные проблемы гражданского права. – С. 192; *Братусь С.Н.* Предмет и система советского гражданского права. – М., 1963. – С. 23.

³ См.: *Тархов В.А., Рыбаков В.А.* Собственность и право собственности. – С. 77.

⁴ См.: *Рыженков А.Я., Черноморец А.Е.* Очерки теории права собственности (прошлое и настоящее). – С. 636.

ния этих действий»¹. Далее автор отмечал, что реальность субъективного права выражается в том, что ему соответствует обязанность других лиц, противостоящих управомоченному лицу². Современные авторы утверждают, что субъективные права и обязанности противостоят друг другу³.

Отталкиваясь от данной концепции, можно сказать, что существует некая всеобщая обязанность всякого и любого воздерживаться от посягательств на права собственника как коррелируют каждого конкретного субъективного права собственности. Таким образом, обязанность возлагается на всех лиц, противостоящих собственнику. Тогда как быть с обязанностью самого собственника в виде управления и бремени содержания имущества? Что противостоит данной обязанности?

Вспользуемся и далее трудом О.С. Иоффе. Ученый утверждал что, будучи противоположным по своему содержанию, субъективное право и правовая обязанность находятся в неразрывном диалектическом единстве, получающем свое выражение в реальных общественных отношениях, по крайней мере, между двумя лицами. Одно и то же лицо не может быть одновременно и носителем прав и носителем соответствующих этим правам обязанностей⁴.

Взяв за основу последнее утверждение, мы не получим ответа на поставленный вопрос. Исходя из этой же позиции, трудно будет согласиться с подходом О.В. Жульевой, хотя он представляется нам отчасти верным. Автор, управление многоквартирным домом рассматривает как деятельность по осуществлению собственниками помещений своих правомочий в отношении принадлежащего им имущества, а также исполнение корреспондирующих им обязанностей⁵. Право-

¹ *Иоффе О.С.* Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права». – М.: «Статут», 2000. (Сер. «Классика российской цивилистики»). – С. 559.

² См.: Там же. – С. 562.

³ См.: *Вавилин Е.В.* Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав. – Саратов: Изд-во ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2012. – С. 59.

⁴ См.: *Иоффе О.С.* Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. – С. 569.

⁵ См.: *Жульева О.Е.* Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации: автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – Волгоград, 2007. – С. 7.

чиям собственников общего имущества в многоквартирном доме не могут противостоят соответствующие этим правам обязанности, так как они должны исходить от третьих лиц (или одного лица).

Устранение такого несоответствия видится в следующем. Традиционным признаком права собственности является его абсолютный характер в том смысле, что обладателю права собственности противостоит неопределенное множество обязанных лиц. Однако не все авторы разделяют этот взгляд. В современной литературе по этому вопросу высказывается С.И. Архипов, который видит вещные правоотношения, в частности правоотношения собственности в качестве относительных, определенных по составу и конкретизируемых по содержанию. По замыслу автора, обязанной стороной в данном правоотношении является государство, представляющее собой правопорядок, оно в лице своих органов обеспечивает закрепление, всеобщую защиту прав и интересов уполномоченного лица, гарантирует его права. Государство в свою очередь не просто «дарует» права собственнику, а требует от него взаимности: уплаты налогов, осуществление иных социальных функций, реализации законных прав третьих лиц. В этом смысле суть правоотношения собственности заключается в особой форме имущественно-правового диалога собственника с государством, в котором он от имени всех иных лиц определяет условия признания, обеспечения, защиты своих прав на вещь. Третьи лица сами не вступают в правовую связь с обладателем вещного права, их интересы реализуются через государство, которое выступает стороной данного отношения¹.

Представляется, что данная концепция поможет объяснить правовую природу обязанностей собственников общего имущества в многоквартирном доме в виде управления и бремени содержания. Недаром С.С. Алексеев предлагает придать бремени собственности значение публичной категории. Автор отмечает, что на опыте передовых стран бремя собственности приобретает более весомое социальное и гуманитарно-правовое значение, которое придаст отношениям собствен-

¹ См.: *Архипов С.И.* Проблемы права собственности // Известия вузов. Правоведение. – 2007. – № 1. – С. 18-19.

ности (особенно тем, которые затрагивают права и свободы человека) значение публичной категории¹.

О комплексности и многоотраслевом характере института права собственности говорят А.Я. Рыженков и А.Е. Черноморец², имея в виду то, что данный институт обнаруживается в нормах многих отраслей права.

В последние годы об обязанностях все чаще стали говорить применительно к реализации прав человека. По мнению Н.И. Матузова, обязанности человека – необходимый компонент оптимального взаимодействия государства, права и личности. Без них невозможны ни сбалансированная правовая система, ни эффективное правовое регулирование, ни четкий правопорядок, ни другие состояния и проявления общественной жизни. Права плюс обязанности, свобода плюс ответственность – такова аксиома нормальной жизнедеятельности людей. Это разумно, справедливо, демократично. Обязанности – реестр требований, предъявляемых обществом к личности. Причем с юридической точки зрения данные требования выражают политико-правовой минимум, а не максимум. Максимум, как известно, выражает мораль³.

По этой проблеме высказываются и цивилисты. Так, А.Я. Рыженков и А.Е. Черноморец отмечают, что Конституция РФ, объявив в широком плане права и свободы человека и гражданина, уделила недостаточно внимания их обязанностям перед обществом, государством, да и друг перед другом⁴.

Согласимся с мнением Н.И. Матузова о том, что в конкретных обстоятельствах современной России в целях усиления организующих начал обязанности граждан можно было бы расширить и привести их в более гармоничное сочетание с правами. Между этими двумя категориями не должно быть явных диспропорций. Демократия предполагает не только права, но и обязанности, а такое явле-

¹ См.: *Алексеев С.С.* Право собственности. Проблемы теории. – С. 36-37.

² См.: *Рыженков А.Я., Черноморец А.Е.* Очерки теории права собственности (прошлое и настоящее). – С. 635.

³ См.: *Матузов Н.И.* Теория и практика прав человека в России // Известия вузов. Правоведение. – 1998. – № 4. – С. 34-35.

⁴ См.: *Рыженков А.Я., Черноморец А.Е.* Конституционное правоотношение нуждается в трансформации // Новая правовая мысль. – 2004. – № 2. – С. 2-7.

ние, как дисциплина, основывается всецело и исключительно на исполнении обязанностей¹.

В настоящее время мы воочию можем наблюдать, как государство специальными мерами (например, запрет на выезд за границу) обеспечивает выполнение, казалось бы, исконно частноправовых обязанностей по выплате задолженностей по алиментам, кредитным обязательствам и т.п.

На наш взгляд, право собственности по своей сути является естественным правом, так как дает ее носителю существенные, незаменимые гарантии надлежащего правового положения человека, гарантии его прав и свобод. С этой позиции приведенные выше высказывания о правах и обязанностях в системе реализации прав человека в полной мере относятся и к отношениям собственности, в частности к таким специфическим, как отношения общей собственности в многоквартирном доме. Данный подход можно подтвердить еще и тем, что проанализировав категорию право на жилище, можно прийти к выводу о том, что, во-первых, в ее состав, наряду с прочими входит право собственников жилых помещений на выбор способа управления многоквартирным домом. Во-вторых, данная категория носит комплексный как публично-правовой, так и частноправовой характер.

Укажем еще на один современный взгляд к объяснению субъективного единства прав и обязанностей. Так, Е. В. Вавилин считает, что цивилистика (как и публичное право) не исключает правового феномена в соответствии с которым субъективные права одновременно выступают в качестве гражданско-правовых обязанностей. Корреляция прав и обязанностей, отмечает автор, может выражаться не только в полярности, но и в содержательном, структурном единстве, когда конкретному субъекту одновременно принадлежит возможность и необходимость действовать определенным образом².

¹ См.: Матузов Н.И. Теория и практика прав человека в России. – С. 35.

² См.: Вавилин Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав. – С. 61.

В дальнейших рассуждениях возьмем за основу концепцию, предложенную С.И. Архиповым, а также точку зрения Е. В. Вавилина, и применим некоторые их положения к отношениям общей собственности.

Как уже отмечалось, правоотношение общей собственности, в частности общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, является сложным правовым явлением. Общая собственность имеет две стороны отношений: внешнюю – отношения участников с другими лицами и внутреннюю – отношения сособственников между собой. Одной стороной внешних отношений являются участники общей собственности, второй стороной – государство. Но государство не как административно-политическая организация, а как правовая система, ставящая деятельность субъектов права в правовое поле путем строгого следования всем нормативным требованиям реализации прав собственника в рамках правоотношения. Отсюда следует, что общему субъективному праву сособственников общего имущества корреспондирует обязанность государства гарантировать права собственников. При этом со своей стороны государство имеет право потребовать от собственников выполнения лежащих на участниках общей собственности определенных обязанностей, а также ответственности за результаты использования и судьбу их общего имущества.

Во внутренних отношениях каждый из сособственников может требовать от другого должного (конкретного) поведения, то есть каждому сособственнику предписываются определенные (в равной мере одинаковые для всех сособственников) обязанности в отношении общего имущества.

Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования (публичные образования), выполняя свои публичные управленческие функции в отношении жилищного фонда, которые проявляются в обеспечении безопасных условий проживания граждан, в организации деятельности жилищно-коммунального комплекса, жилищного контроля и надзора, признавая за собственниками самостоятельную возможность решения проблем использования общих объектов в многоквартирном доме, в силу объективной необходимости уста-

навливают обязанность домовладельцев не только содержания общего имущества, но и управление им.

Данные права и обязанности нельзя реализовать только в рамках абсолютного правоотношения собственности. Управление многоквартирным домом как обязанность многоаспектна. В одних случаях участники общей собственности в многоквартирном доме являются управомоченной стороной, например, при реализации правомочий собственников общими объектами. В других – выступают обязанной стороной, например, при выборе способа управления, соблюдению специальных (технических, санитарных, по безопасности и т.п.) требований к общему имуществу в многоквартирном доме. Для последних случаев участникам общей собственности в многоквартирном доме противопоставляется право Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований (в лице соответствующих органов) требовать от собственников помещений исполнение лежащих на них обязанностей.

В теории права под юридической обязанностью понимают предусмотренную законом необходимость должного поведения одного лица – субъекта правоотношения в интересах другого управомоченного лица¹. Авторы, исследующие категорию юридическая обязанность, сходятся во мнении о необходимости разграничения сущности данного явления и его содержания. Так, В.С. Ем утверждает, что сущность обязанности коренится в социальной необходимости поведения, требуемого от субъекта, а содержание обязанности составляет требование, заключенное в ней, указывающее на вид, свойство, способ предписываемого обязанному лицу действия (поведения)².

На наш взгляд, необходимость безопасного и эффективного пользования, обеспечения сохранности, надлежащего содержания и капитального ремонта, осуществление мероприятий по энергосбережению общего имущества в много-

¹ См., например: Теория государства и права: Учебник для вуза / Под ред. проф. В.М. Корельского и проф. В.Д. Первалова. – 2-е изд., изм. и доп. – М.: Издательство НОРМА, 2002. – С. 354.

² См.: Ем В.С. Категория обязанности в советском гражданском праве (вопросы теории): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 1981. – С. 10.

квартирном доме являются сущностью обязанности управления. Однако не все составляющие этой обязанности могут быть исполнены собственниками помещений. Об этом речь пойдет в третьей главе. Содержание же проявляется в действиях (фактических и юридических) участников общей собственности, которые, во-первых, должны выбрать способ управления многоквартирным домом, во-вторых, соблюдать противопожарные, санитарные и иные подобные правила, в-третьих, нести материальные затраты на содержание и ремонт общего имущества. Эта обязанность является обязанностью активного типа, так как от обязанных лиц требуется совершения определенных действий, а не воздержания от них. Так как эти субъективные обязанности по управлению входят в содержание правоотношения общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме их, так же, как и субъективные права, можно назвать общими, то есть принадлежащими одновременно нескольким лицам.

Во внутренних отношениях обязанность управления общим имуществом возникает между несколькими управомоченными лицами по отношению друг к другу. Управление в данном случае будет выступать юридической формой отношений между сособственниками, направленной на выработку единой воли для определения порядка осуществления общего субъективного права и исполнения общей субъективной обязанности.

В.С. Ем отмечает, что обязанности активного типа принимаются или возлагаются на себя субъектами по собственному усмотрению в пределах, не запрещенных законом. Помимо воли обязанности активного типа могут возникнуть у субъекта только в случаях, предусмотренных законом¹.

Очевидно, что обязанность управлять общими объектами в многоквартирном доме возникает у сособственников помимо их воли. Причиной этого является объективная необходимость, поскольку невозможно обеспечить пользование и эксплуатацию жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме без использования общего имущества.

¹ См.: Ем В.С. Категория обязанности в советском гражданском праве (вопросы теории). – С. 15.

Ученый в своей работе отметил еще одну немаловажную для настоящего исследования деталь. Исполнение обязанности есть частный момент в общем процессе реализации правоотношения. Оно опосредуется общественными, коллективными интересами, интересами обязанного субъекта. Роль и место отмеченных интересов при исполнении обязанности предопределяется объективными факторами. Главной причиной, обуславливающей исполнение обязанностей, является совпадение интересов обязанных субъектов с интересами, отраженными в праве¹. Применяв данное утверждение к нашей теме, обозначим следующее.

Обязанность управления общим имуществом в многоквартирном доме представляет собой законодательно закрепленную необходимость совершения определенных активных действий, направленных на удовлетворение как общих (частных по своей сути) интересов собственников помещений в многоквартирном доме, так и общественных (публичных) интересов Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований.

В различных научных сферах категория «управление» имеет общую основу и раскрывается как процесс, деятельность, система действий.

Поддерживаем точку зрения тех авторов, которые утверждают, что управление общим имуществом в многоквартирном доме представляет собой «... упорядоченную систему действий, связанных с осуществлением правомочий и исполнением обязанностей собственников такого имущества, ...»². Характеризуют управление многоквартирным домом как «...упорядоченного комплекса мер, ...»³. Доказывают, что осуществление собственниками помещений своих правомочий в отношении общего имущества в многоквартирном доме, а также

¹ См.: *Ем В.С.* Категория обязанности в советском гражданском праве (вопросы теории). – С. 10.

² *Маркова И.В.* Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника. – С. 77.

³ *Михайлов В.К.* Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: автореферат дис. ...канд. юрид. наук. – Москва, 2008. – С. 9; *Кудина С.А.* Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме. – С. 6.

исполнение корреспондирующих обязанностей является «...содержанием деятельности по управлению многоквартирным домом»¹.

В нашем исследовании, говоря об управлении как обязанности собственников в многоквартирном доме, мы подразумеваем выполнение ими (или лицами, которым собственники делегировали свои права и обязанности) определенной деятельности, системы действий.

Итак, обязанностям собственников помещений управлять общим имуществом в многоквартирном доме корреспондирует право Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований (в лице соответствующих органов) требовать определенного поведения при осуществлении права общей собственности и соблюдение установленных законодательством требований к жилым помещениям и общему имуществу, а также требований по энергосбережению.

Таким образом, обязанность управления общим имуществом в многоквартирном доме сочетает частные и публичные интересы и соответственно подпадает под частноправовое и публично-правовое регулирование. Так, государство, установив данную обязанность в силу закона, правомерно сложило с себя административную функцию по управлению имуществом, находящимся в частной собственности. Однако ему небезразлично, как домовладельцы относятся к имуществу жилых домов, в надлежащем состоянии которых заинтересовано все общество.

Вместе с тем органы власти не должны оставаться безразличными к проблемам содержания и сохранности жилищного фонда. В свою очередь собственники помещений, осуществляя свои права собственников на помещения и на общие объекты и удовлетворяя свои индивидуальные потребности, должны учитывать интересы всех жителей как своего дома, так и расположенных рядом. Поддерживаем мнение о необходимости формирования в нашей стране современной жилищной культуры, призванной изменить существующий стереотип поведения собственников, ориентируя их на активное участие в управлении многоквартирным домом и принятие на себя ответственности за его состояние, воспитание соб-

¹ Жульева О.Е. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. – С. 7-8.

ственников и пользователей жилых и нежилых помещений в духе общих интересов и ценностей¹. При этом формирование современной жилищной культуры относится, на наш взгляд, к публичной обязанности государства.

Представляется, что управление общим имуществом в многоквартирном доме нецелесообразно рассматривать как ограничение правомочия собственника². Обоснуем данную позицию.

Общеизвестно, что осуществление собственником своих правомочий может быть ограничено. В основном это связано с особенностями объектов права собственности. Данные ограничения могут касаться всех трех правомочий собственника и вызываются необходимостью предотвращения нанесения ущерба окружающей среде и общественным интересам.

Существенные ограничения устанавливаются в отношении пользования жилыми помещениями – (см.: п. п. 2, 3 ст. 288 ГК РФ, ст. 17 ЖК РФ). Как отмечает Л.В. Щенникова, пределы прав собственника на жилые помещения связаны, во-первых, с использованием их по назначению, во-вторых, с недопущением бесхозяйственного отношения к жилью, в-третьих, с соблюдением прав и законных интересов соседей³. Такой подход законодателя обусловлен особой значимостью этих объектов. Все это можно смело отнести и к использованию общего имущества в многоквартирном доме.

В юридической литературе возникает вопрос о разграничении понятий пределы и ограничения права собственности. По этой проблеме высказывался В.П. Камышанский. Ученый под границами права собственности понимает предусмотренные законом запреты, определяющие пределы свободы действий собственника в отношении принадлежащего ему имущества. Что касается пределов ограничений права собственности, то их границами могут выступать ограниченные права третьих лиц на чужие вещи, а также иные права и законные интересы

¹ См.: Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Жилищная культура и формирование эффективного пользователя // Жилищное право. – 2006. – № 1. – С. 27-28.

² См.: Демидова Г.С. Ограничения права собственности граждан на жилые помещения // Правоведение. – 2001. – № 5. – С. 67; Кудина С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме. – С. 69.

³ См.: Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – С. 97.

третьих лиц¹. Таким образом, пределы юридического содержания права собственности – это более широкое понятие, подразумевающее общие границы внутри которых устанавливаются ограничения.

Некоторые авторы придерживаются мнения, что ограничение права собственности может состоять помимо прочего и в обязанности совершения действия². Позволим себе не согласиться с этим утверждением. Право собственности заключается в возможности собственника совершать определенные действия и требовать от других лиц воздержания от поведения, нарушающих его право. Право общей собственности в этом случае не является исключением. Возложение на собственника обязанности совершения определенных действий в виде управления, в отличие от обязанности воздерживаться от определенных действий, не имеет ничего общего с ограничениями, так как не урезает и не затрудняет его в осуществлении собственнических правомочий. Для решения проблем, связанных с эксплуатацией и содержанием общего имущества в многоквартирном доме, жизненно необходимо управлять им. Поэтому управление можно рассматривать не как ограничение, а как необходимость.

Представляется, что ограничение правомочий собственников на общие объекты в многоквартирном доме состоит в недопустимости осуществлять деятельность, которая может повлечь за собой разрушение и порчу как общего имущества, так и жилого помещения (стены, пол, потолок квартиры конструктивно связаны с общим имуществом всего дома), нарушения прав и законных интересов других лиц.

Собственники помещений, управляя общим имуществом в многоквартирном доме, совершают определенные действия и могут, с одной стороны, требовать от других лиц воздержания от поведения, нарушающих их право или требовать гарантий соблюдения своих прав. С другой стороны, обязаны в порядке, установленном законом, вырабатывать единую волю для реализации общего субъ-

¹ См.: Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М.: ЮНИТА-ДАНА, Закон и право, 2000. – С. 65.

² См.: Сахно О.В. Осуществление права собственности на жилые помещения. – С. 17.

ективного права собственности и исполнения общей субъективной обязанности. При этом данные действия не умаляют реализацию правомочий собственников помещений в объеме, предоставленном законодательством, поэтому не могут рассматриваться в качестве ограничений.

Некоторые сомнения вызывают утверждения С. Г. Певницкого о том, что специфика права собственности на имущество в многоквартирных домах проявляется в его позитивных ограничениях. При этом автор справедливо отмечает, что собственник обременен технической необходимостью надлежащей эксплуатации своего помещения, а также общего имущества многоквартирного дома¹. Как видим, автор связывает данные ограничения с обременениями. А далее обременение он характеризует как обязывание, которое выражается в законодательном возложении на собственника помещения обязанности по участию в управлении многоквартирным домом, а также по несению расходов на содержание общего имущества дома². Представляется, что ограничения и обязывания являются разными категориями.

Итак, специфические составляющие правоотношения самостоятельной разновидности общей собственности в многоквартирном доме (технически сложный неделимый объект и множественность субъектов) предопределяют содержание правоотношения, в качестве которого выступает комплекс прав и пределы их осуществления, и обязанностей собственников помещений в отношении общего имущества. Комплекс состоит:

- из общих субъективных прав владения, пользования и в предусмотренных законом пределах распоряжения общим имуществом;
- в недопустимости осуществлять деятельность, которая может повлечь за собой разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества, нарушение прав и законных интересов других граждан;
- из общих субъективных обязанностей по управлению общим имуществом посредством определенного способа и в зависимости от него обязанности заклю-

¹ См.: Певницкий С.Г. Вещные права на имущество в многоквартирных домах. – С. 7.

² См.: Певницкий С.Г. Там же. – С. 7.

чения соответствующих договоров (договор управления многоквартирным домом, договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, и др.); по несению материальных затрат на содержание, энергосбережение, капитальный ремонт.

Подводя итог исследованию вопроса о содержании правоотношения самостоятельной разновидности общей собственности в совокупности с триадой правомочий и бременем содержания, предлагаем выделить самостоятельную обязанность сособственников общего имущества в многоквартирном доме по управлению им.

Сущностью данной обязанности является реализация мер по безопасному и эффективному пользованию, обеспечению сохранности, надлежащему содержанию и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлению мероприятий по энергосбережению.

Содержанием самостоятельной обязанности по управлению выступают действия фактического и юридического характера.

Данной обязанности участников общей собственности корреспондирует право Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования (в лице соответствующих органов) требовать должного поведения и соблюдения, установленных законодательством обязательных правил к жилым помещениям и общему имуществу, а также требований по энергосбережению.

§ 3. Общее имущество в многоквартирном доме и многоквартирный дом как объекты правового регулирования

ЖК РФ не дает понятия ни общему имуществу, ни многоквартирному дому. Поэтому следует разобраться, что понимать под тем и другим.

Статья 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ определяют общее имущество многоквартирного дома путем перечисления пообъектного состава такого имущества. При этом перечень элементов, образующих общее имущество, в ЖК РФ составлен

шире, и в отличие от перечня, содержащегося в п. 1 ст. 290 ГК РФ, не является исчерпывающим. Позднее законодатель пошел еще дальше и в изменениях в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ¹ уточнил перечень общего имущества в многоквартирном доме путем перечисления его в подпунктах, внутри которых используются слова «в том числе», «включая», «иное», «иные». Анализируя их, можно выделить четыре группы элементов:

1. Конструктивные элементы, которые не могут быть частями квартир, например, межквартирные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, подвалы и т.п.

2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также инженерное оборудование, находящееся как за пределами, так и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

3. Отдельные помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей, но не находящихся в собственности отдельных лиц, например, помещения для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом и др.

4. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, расположенные на нем.

Как видим, законодатель более тщательно подошел к пообъектному определению элементов, относящихся к общему имуществу, исходя из технического или социального назначения этих объектов, однако перечисление остается перечислением.

Логичней предусмотреть критерии отнесения элементов и объектов к общему имуществу многоквартирного дома, а не пытаться использовать метод перечисления всего того, что возможно отнести к общему имуществу. Присоединимся к мнению А. Казаковой и О. Вилесовой о том, что такие принципы и критерии должны и могут учитываться, начиная с этапа создания проектной доку-

¹ См.: ФЗ РФ от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 23. – Ст. 3263.

ментации и получения необходимых согласований на этапе проектирования и строительства многоквартирного дома¹.

Анализируя перечень элементов, входящих в состав общего имущества с технической точки зрения, можно отметить, что все они конструктивно и пространственно связаны между собой. Например, крыша и подвал соединяются между собой несущими конструкциями, начиная с фундамента, лестничными маршами и площадками, шахтами лифта и т.д. Инженерные коммуникации пронизывают все элементы дома, а также земельный участок. Элементы озеленения и благоустройства, расположенные на земельном участке, также предназначенные для эксплуатации многоквартирного дома и благоприятного проживания людей. Поэтому нет такого элемента, который бы не находился вне связи с другими. Отсюда можно выделить принцип – технической, пространственной и целевой взаимосвязи объектов общего имущества между собой.

Признаками (критериями) отнесения элемента к общему имуществу многоквартирного дома являются:

- 1) элемент (объект) не должен быть частью квартиры (нежилого помещения) и не должен находиться в собственности отдельных лиц;
- 2) предназначенность элемента (объекта) для обслуживания более чем одного помещения;
- 3) целевое назначение элемента (объекта) – для эксплуатации многоквартирного дома и удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений;
- 4) расположение элемента (объекта) в пределах границ земельного участка, выделенного под многоквартирный дом.

Все четыре признака должны быть в совокупности. Отсюда следует, что объект, не отвечающий хотя бы одному из них, не может считаться общим.

¹ См.: Казакова А., Вилесова О. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации: регулирование института общего имущества многоквартирного дома и управления им // Приложение к журналу «Хозяйство и право». – 2005. – № 4. – С. 9.

Применяя к элементам признаки, позволяющие отнести тот или иной объект к общему имуществу, все целиком общее имущество можно назвать единым неделимым объектом. Однако каждый элемент имеет свое техническое название и предназначение, поэтому общее имущество можно назвать комплексом элементов. С юридической точки зрения – это комплекс имущества, к тому же его можно было бы признать недвижимым имуществом, так как формально он подпадает под признаки ст. 130 ГК РФ.

Не так давно ЖК РФ пополнился статьей 36.1¹ об общих денежных средствах, которые будут находиться на специальном счете и предназначаться для проведения капитального ремонта в многоквартирном доме. Безусловно, что данные денежные средства собственников помещений принадлежат им не на вещном праве, а имеют обязательственную природу. Поэтому их нельзя отнести к элементам общего недвижимого имущества в многоквартирном доме. Однако их можно причислить к общему комплексу имущества собственников, так как любой из них не может требовать выделения своей доли денежных средств. Помимо этого денежные средства имеют свойство следования при переходе права собственности к новому приобретателю помещения в данном доме.

Остановимся на анализе общего недвижимого имущества. Разработчики ЖК РФ определяют общее имущество многоквартирного дома как комплекс недвижимого имущества, части которого предназначены для обслуживания, использования и доступа к помещениям². Общее имущество является объектом общей собственности, при этом отдельные элементы общего имущества не являются самостоятельными объектами права. Хотя общее имущество находится в долевой собственности, собственники практически лишены своих традиционных правомочий. В частности, сособственники не вправе осуществить раздел этого имущества и выделить в натуре из него определенную долю, то есть невозможно опре-

¹ См.: Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 53 (Ч. 1). – Ст. 7596.

² См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу РФ / Под ред. П.В. Крашенинникова. – С. 184.

деление пообъектной принадлежности общего имущества конкретным собственникам. В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, общее имущество в целом, так и доля в праве общей собственности может находиться только у собственников помещений в многоквартирном доме. Данное обстоятельство послужило основанием для вывода А.Е. Тарасовой о том, что в соответствии со ст. 129 ГК РФ общее имущество многоквартирного дома, как и доля в праве на общее имущество, является объектом, ограниченным в обороте, который может принадлежать лишь определенному участнику – собственнику помещения в доме¹.

Несмотря на недопустимость распоряжения общим имуществом в виде отчуждения, оно, как представляется, не является абсолютным. Так, законодатель допускает возможность предоставления общего имущества многоквартирного дома в пользование иным лицам (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ, ч. 2 ст. 137 ЖК РФ). Налицо противоречие, заключающееся в том, что законодатель, определяя общее имущество как единый неделимый объект, допускает возможность иным лицам использовать части общего имущества, которые могут оказаться в этом случае выделенными в натуре.

Другое противоречие состоит в том, что этим правом могут воспользоваться только иные лица, а не собственники помещений в таком доме. В данном случае просматривается еще и ущемление прав самих же сосособственников общего имущества, так как любой из собственников помещений в своем же доме может изъявить желание за плату или бесплатно попользоваться отдельными объектами общего имущества. Приведем пример.

В суд с иском о признании недействительным договора аренды кровли обратился собственник квартиры в многоквартирном доме к управляющей организации. По заявлению истца данная сделка не соответствует закону, так как имущество, предоставленное в аренду, является общим имуществом, и передача в пользование иным лицам находится в компетенции общего собрания собственников помещений. Так как собрание не проводилось, то управляющая организа-

¹ См.: *Тарасова А.Е.* Оборотоспособность объектов общего имущества в многоквартирном доме // *Жилищное право.* – 2006. – № 11. – С. 67.

ция, заключив договор аренды, вышла за пределы установленных полномочий. В судебном заседании было установлено, что арендатором кровли является телерадиокомпания, которая является собственником квартиры в этом же доме. Решением суда первой инстанции, которое кассационная инстанция оставила без изменения, в иске было отказано. При этом суд указал, что поскольку договор аренды заключен не с иным лицом, а с собственником жилого помещения, следовательно, он же является и сособственником общего имущества. Обязательность принятия решения общего собрания по поводу возможности использования таким сособственником общего имущества не предусматривают ни Жилищный, ни Гражданский кодексы РФ. Кроме того суду не предоставлено доказательств нарушения прав истца на пользование общим имуществом. Сам по себе факт осуществления пользования частью общего имущества одним из сособственников не является нарушением прав других сособственников данного имущества¹.

Для устранения этого противоречия предлагаем установить правило, по которому часть общего имущества, сформированного в самостоятельный объект, может предоставляться в пользование третьим лицам и собственникам помещений в данном доме для нужд, не связанных с эксплуатацией многоквартирного дома на основании договоров, при условии решения этого вопроса на общем собрании. Данное решение должно признаваться распорядительным актом. Если объект не сформирован в самостоятельный, то один (несколько) собственник(ов) помещения(ий) может пользоваться частью общего имущества для нужд, не связанных с эксплуатацией многоквартирного дома без решения этого вопроса на общем собрании при условии, что данное пользование не нарушит прав и законных интересов всех остальных собственников и пользователей помещений.

Практический опыт свидетельствует о том, что часто в многоквартирных домах эксплуатируются подвалы. Постройки подвального типа в основном считаются местом размещения инженерных систем, но после проведения соответ-

¹ См.: Определение Челябинского областного суда от 24 июня 2010 г. по делу № 33-5162/2010 // Архив Челябинского областного суда.

вующего обустройства становятся пригодными для самостоятельного использования. Такие помещения на практике именуются встроенными.

На проблему необходимости и возможности выделения и отчуждения некоторых объектов общего имущества в многоквартирном доме указывает ряд авторов. Так, Ю.П. Свит справедливо отмечает, что запрет на отчуждение общего имущества в целом логичен, однако запрет на отчуждение отдельных объектов не всегда обоснован¹. Е.С. Ермаков предлагает дифференцировать имущество, находящееся в долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на «отчуждаемое» и «неотчуждаемое»².

Действительно, правовой режим общего имущества в многоквартирном доме как единого неделимого объекта призван обеспечить целевое назначение многоквартирного дома – проживание людей. Поэтому передача в пользование и отчуждение даже некоторых объектов общего имущества может повлиять на безопасную эксплуатацию всего многоквартирного дома и соответственно причинить вред жилым помещениям и проживающим в них людям. Этим объясняется столь категоричное отношение законодателя к отчуждению объектов общего имущества многоквартирного дома. С другой стороны, при существующей обязанности собственников помещений содержать общее имущество, использование некоторых общих объектов для извлечения дополнительных средств (например, колясочных, дворничих, кладовых, консьержных, мансард, чердаков, подвалов и т.п.) было бы весьма полезно. Для исключения названного противоречия, на наш взгляд, не хватает методики, позволяющей установить объект общего имущества, который может быть технически и пространственно выделен, индивидуализирован и впоследствии способный эксплуатироваться собственниками помещений для общих нужд.

Так, в суд обратился Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования Казани с иском к ООО

¹ См.: *Свит Ю.П.* Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома // *Жилищное право.* – 2006. – № 6. – С. 7.

² См.: *Ермаков В.С.* Концепция построения правовой системы управления общим имуществом кондоминиума (многоквартирного дома) // *Жилищное право.* – 2004. – № 2. – С. 57-59.

«Аптека 36.6» (Общество). Причиной подачи иска заявитель назвал тот факт, что подвалы, находящиеся в многоквартирных домах, по его мнению, являются муниципальной собственностью. Поскольку один из них занят аптекой, помещение подлежит истребованию согласно ст. 301 ГК РФ. Ответчик против иска возражал и пояснил, что указанное помещение является техническим, поскольку внутри него располагаются коммуникационные сети. Именно поэтому подвальное помещение такого типа принадлежит домовладельцам на праве общей собственности. Указанное Общество, которое также выступает в статусе собственника помещения в доме, обратилось к прочим собственникам и получило согласие на обустройство внутри подвала аптеки после проведения соответствующего ремонта. В суде первой инстанции иск был удовлетворен, поскольку суд посчитал, что к моменту введения в действия положений ЖК РФ у подвальных помещений уже был собственник. Апелляционным судом предыдущее решение было отменено, а кассационным судом решение апелляционной инстанции было поддержано. Оба суда исходили из факта, что спорные подвальные помещения являются техническими, а поэтому домовладельцы имеют право общей собственности. Они и передали подвал Обществу в срочное пользование на безвозмездной основе¹.

В данной ситуации решающим значением стал тот факт, что в данном помещении находится имущество, которое обслуживает весь дом. Однако суды при разрешении споров о признании объекта общим или самостоятельным объектом часто исходят из того, что наличие в помещении оборудования, обслуживающего более одного помещения, не является достаточным основанием для признания помещения, в котором это оборудование находится, общим имуществом дома. Поэтому устанавливают, имеют ли спорные помещения самостоятельное значение, либо они предназначены исключительно для обслуживания всех помещений

¹ См.: Постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 г. № 13391/09 по делу № а65-7624/2008-СГЗ-14/13 // Справ.-правовая система «Гарант».

в жилом доме, для каких целей помещения предназначались первоначально, и как они использовались в связи с этим¹.

Еще одним неурегулированным вопросом является следующее. Как отмечалось выше, общее имущество многоквартирного дома формально является недвижимым имуществом, однако закон не предусматривает необходимости государственной регистрации прав на данное имущество ни в целом, ни пообъектно. Когда будет выделен и индивидуализирован новый объект общего имущества, основание возникновения прав на него можно отнести к созданию новой недвижимой вещи, что должно повлечь необходимость государственной регистрации прав на указанный объект.

Как справедливо замечает Е.М. Тужилова-Орданская, пользование такими объектами жителями многоквартирного дома при отсутствии какого-либо законного титула только на основании права собственности на жилое помещение превращает такое владение и пользование в фикцию. Как полагает автор, такой титул должен быть определен, в противном случае право владения и пользования собственников на общее вспомогательное имущество трудно передать и практически невозможно защитить².

Представляется, что данный акт необходим также для соблюдения частных и публичных интересов, а именно для контроля со стороны государства за совершением сделок с элементами общего имущества в многоквартирных домах.

Таким образом, обязательность государственной регистрации таких объектов необходимо установить в ЖК РФ.

По данной проблеме обратим внимание на еще одно немаловажное обстоятельство. Чаще всего этапу выделения и индивидуализации объекта будет предшествовать реконструкция элементов общего имущества. Законодатель преду-

¹ См., например: Постановление Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 21 октября 2009 г. № Ф09-8168/09-С6 // Справ.-правовая система «Гарант»; Постановление Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 22 января 2009 г. № Ф09-9623/08-С6// Справ.-правовая система «Гарант»; Постановление Четырнадцатого Арбитражного Апелляционного Суда от 27 ноября 2008 г. по делу № А44-1312/2008// Справ.-правовая система «Гарант».

² Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: Монография. – М.: ООО «Издательский дом «Буквовед», 2007. – С. 91.

считывает одну из возможностей распоряжения общим имуществом путем проведения реконструкции. Реконструкция возможна только на основании решения, принятого квалифицированным большинством собственников помещений (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), а если реконструкция повлечет уменьшение общего имущества, то только с согласия всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). Причем уменьшение размера общего имущества возможно только путем его реконструкции.

Из вышесказанного следует, что выделение и индивидуализация объекта из состава общего имущества путем реконструкции возможна на основании нескольких юридических фактов:

1. решения общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме о реконструкции и выделении объекта из общего имущества и (или) последующего использования сформированного объекта;
2. решения, принятого органом местного самоуправления о согласовании реконструкции и выделения объекта из состава общего имущества;
3. акта приемочной комиссии о подтверждении завершения реконструкции объекта;
4. акта государственной регистрации права на выделенный объект.

Таким образом, при выделении и индивидуализации объекта из состава общего имущества путем реконструкции могут применяться аналогичные правила, установленные ЖК РФ для перевода нежилого помещения в жилое. Представляется, что вмешательство органов местного самоуправления необходимо в таких случаях для обеспечения безопасности, так как действия по реконструкции могут повлечь нарушение противопожарных, санитарных и иных требований, к ухудшению условий эксплуатации общего имущества и нарушению прав граждан. В данном случае проявляется элемент публичного регулирования.

Как показано выше, хотя и имеются проблемы в определении режима общего имущества в многоквартирном доме, его регламентации в ЖК РФ уделено достаточно места, что нельзя сказать о правовом режиме многоквартирного дома.

В соответствии с п. 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу¹ многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Другого понятия законодатель не приводит. Заметим, что в приведенной дефиниции не упоминается об общем имуществе собственников помещений.

Итак, многоквартирный дом состоит из нескольких жилых и нежилых помещений и элементов общего имущества, предназначенных для обеспечения возможности пользования этими помещениями. Существуют различные мнения относительно правовой связи помещений и объектов общего имущества. Так, Верховный Суд РФ разъяснил, что по смыслу действующего законодательства Российской Федерации жилые помещения (квартиры), находящиеся в многоквартирных домах, относятся к сложным вещам (самой квартиры), непосредственно удовлетворяющих жилищные потребности граждан, а также других общих помещений дома, находящихся в общем пользовании (лестницы, лифты, подвалы, коридоры, чердаки, крыши и т.п.) и предназначенных для обслуживания и обеспечения главной вещи (квартиры) и связанных с ней общим назначением². Мы придерживаемся мнения тех авторов, которые отмечают, что позиция Верховного Суда РФ не совсем верна. Обосновывается это утверждение следующими доводами. В разъяснении суда не проводится разграничение в правовом режиме сложной вещи и главной вещи и принадлежности. Сложная вещь возникает в том случае, когда разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее их использование по общему назначению. В соответствии со ст. 134 ГК РФ, действия сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное. Вещь, предназначенная для обслужи-

¹ Утверждено Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702.

² См.: Определение Верховного Суда РФ от 25 декабря 2000 г. № 78-ГОО-61 // Справ.- правовая система «Гарант».

вания другой, главной вещи и связанной с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное (ст. 135 ГК РФ). Заметим, жилые и нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме связаны не только по назначению, но и конструктивно, что не позволяет рассматривать их в качестве разнородных вещей. И еще одно важное обстоятельство заключается в том, что в составе сложной вещи невозможно сочетать объект материального мира и долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Такая доля не может быть выделена в натуре, и распорядиться ею также не возможно. Таким образом, исключается диспозитивность норм ст.ст. 134–135 ГК РФ. Кроме того, если рассматривать общее имущество в качестве составного элемента сложной вещи как ее принадлежности, выходит, что на земельном участке размещены отдельные помещения с примыкающим к ним общим имуществом. Такой объект недвижимого имущества как многоквартирный дом в этом случае отрицается полностью.

А. Казакова и О. Вилесова предлагают распространить на правовую взаимосвязь жилого помещения и доли в праве общей собственности на общее имущество правовой режим предприятия как имущественного комплекса и назвать его – имущественный комплекс собственника квартиры (жилого и нежилого помещения)¹. В качестве возможного варианта эти же авторы предлагают рассмотреть еще одну юридическую конструкцию: право собственности на помещение в качестве «главного вещного» права и доля в праве собственности на общее имущество дома в качестве «вещного права принадлежности»². Однако сами авторы тут же оговариваются, что существование указанной конструкции не предусмотрено действующим законодательством.

С.Г. Певницкий заявляет о принципиально новом объекте: имущественном комплексе – сложном неделимом недвижимом композитном объекте, в составе которого существует главная вещь и неотделимая от нее принадлежность, кото-

¹ См.: Казакова А., Вилесова О. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации: регулирование института общего имущества многоквартирного дома и управления им. – С. 38.

² См.: Казакова А., Вилесова О. Там же. – С. 41.

рую автор предлагает назвать домовладением (а его собственников соответственно – домовладельцами)¹. Согласиться с мнением данного автора не представляется возможным по причине уже названных недостатков, которые сопровождают взаимосвязь помещения как главной вещи и общего имущества как принадлежности. Несколько иной подход был предложен И.А. Дроздовым. По его мнению, жилое помещение в широком смысле – «обслуживаемое имущество» состоит из собственно жилого помещения и имущества, предназначенного для его обслуживания – «обслуживающего», и являются сложной вещью. «Обслуживаемая» и «обслуживающая» вещи представляют собой самостоятельные объекты гражданских прав и соотносятся между собой как главная вещь и принадлежность особого рода. Их раздельный оборот не допускается, в том числе и по соглашению сторон².

Таким образом, отнесение жилых и нежилых помещений к объектам гражданских прав ни у кого не вызывает сомнения, а по отношению к общему имуществу единого мнения нет. Думается, что общее имущество в многоквартирном доме не может считаться самостоятельным объектом гражданского оборота в связи с его зависимым, специфическим назначением. Безусловно, нельзя рассматривать жилые и нежилые помещения и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме вне связи с самим домом.

Законодатель не относит многоквартирный дом к жилым помещениям, следовательно, он не является объектом гражданских прав.

Подходы к определению правового режима многоквартирного дома у специалистов различны. Так, И.А. Дроздов указывает на то, что многоквартирный дом не является самостоятельным объектом недвижимости и представляет собой совокупность одной «обслуживающей» вещи и нескольких «обслуживаемых» вещей, находящихся в раздельной собственности нескольких лиц³.

¹ См.: Певницкий С.Г. Право коммунальной собственности в многоквартирных домах // Юрист. – 2006. – № 2. – С. 52-54.

² См.: Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – М.: Статут, 2006. – С. 69.

³ См.: Дроздов И.А. Там же. – С. 90.

Ю.П. Свит относит многоквартирный дом к особой категории имущественных комплексов – составных вещей¹. С.Г. Певницкий также считает многоквартирный дом имущественным комплексом – типа квазиобъектом. По мнению автора, дом является единым объектом не гражданских прав, а публичного (градостроительного и технического) регулирования².

Несколько иное мнение у Е.А. Чефрановой. Она относит многоквартирный дом к техническим объектам, который не признается ни единой недвижимой вещью, ни единым объектом вещных прав. Это комплекс недвижимого имущества, комплекс самостоятельных объектов недвижимости, которые по отдельности участвуют в гражданском обороте³. Обосновывая свое утверждение, Е.А. Чефранова приводит мнение В.В. Чубарова, который полагает, что признание помещений самостоятельными объектами недвижимости означает одновременное отрицание здания в качестве объекта недвижимости. Последнее в этом случае существует технически, но не юридически⁴. Как видно, эти авторы относят многоквартирный дом к объекту публичных прав.

Мы поддерживаем точку зрения о многоквартирном доме как о недвижимом имущественном комплексе и предлагаем признать его единым объектом управления и возможным (в определённых случаях) единым объектом гражданского оборота. Обоснуем данную позицию.

Исходя из классификации объектов гражданских прав (ст. 129 ГК РФ), многоквартирный дом можно было бы отнести к иному имуществу, а именно имущественному комплексу.

Воспользуемся родовыми признаками имущественного комплекса как правовой конструкции, выделенной В.А. Беловым⁵. К ним относятся: сложносостав-

¹ См.: *Свит Ю.П.* Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома. – С. 6.

² См.: *Певницкий С.Г.* Вещные права на имущество в многоквартирных домах. – С. 7.

³ См.: *Чефранова Е.А.* Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме. – С. 15.

⁴ См.: *Чубаров В.В.* Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // *Право и экономика*. – 2003. – № 3. – С. 15.

⁵ См.: *Белов В.А.* Имущественные комплексы: Очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву. – М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2004. – С. 64.

ной характер имущественного комплекса, то есть комплексность; имущественное содержание данного комплекса; его целевое назначение; частичная оборотоспособность. Безусловно, многоквартирный дом обладает признаком комплексности, так как состоит из нескольких помещений (жилых и нежилых), элементов общего имущества и общих денежных средств, находящихся на специальном счете. Данный комплекс носит имущественный характер, так как в его состав включаются непосредственно недвижимые вещи, а также доля в праве на общие объекты и доля в праве на денежные средства, которые по своей сути является имущественным правом, только первая носит вещный характер, а вторая – обязательственный. Явно также прослеживается и единое целевое назначение – обеспечение общих потребностей собственников помещений в проживании и безопасной эксплуатации и надлежащем содержании и ремонте данного объекта. Проблема возникает при применении признака оборотоспособности. Многоквартирный дом в целом как имущественный комплекс исключен из гражданского оборота. Это подтверждается и ЖК РФ, который не относит многоквартирный дом к объектам жилищных прав. Однако с таким положением трудно согласиться, так как если сопоставить нормы об объектах жилищных прав (ст. 16 ЖК РФ) и видах жилищных правоотношений (ст. 4 ЖК РФ), то можно прийти к выводу о том, что отдельные жилищные отношения, такие как управление многоквартирными домами (подп. 8 ч.1 ст. 4 ЖК РФ), возникают по поводу объекта, не относимого к объектам жилищных прав. На наш взгляд, это вызвано неудачной попыткой законодателя разграничить гражданские и жилищные отношения.

По мнению А.Е. Тарасовой, многоквартирный дом как комплексный объект следует рассматривать в качестве объекта одновременно гражданских и жилищных прав, учитывая, что отношения по управлению многоквартирным домом по своей сути являются гражданско-правовыми, обладающими спецификой, проявляющейся в жилищной сфере¹. Автор предлагает разграничить объекты жилищных прав, предназначенные непосредственно для проживания (квартиры, комна-

¹ См.: Тарасова А.Е. Оборотоспособность объектов общего имущества в многоквартирном доме. – С. 67.

ты, части квартир, многоквартирный жилой дом), а также объекты жилищных прав, по поводу которых складываются иные жилищные отношения, в том числе управленческие (многоквартирный дом, общее имущество многоквартирного дома, объекты общего имущества многоквартирного дома). С позиции ГК РФ и ЖК РФ первые объекты являются оборотоспособными, вторые исключены из оборота или ограничены в обороте.

Воспользовавшись данной классификацией, можно сказать, что многоквартирный дом является объектом гражданских прав, ограниченным в обороте. Казалось бы, что такое утверждение исключает применение признака оборотоспособности имущественного комплекса к многоквартирному дому.

Такая же проблема возникла перед В. А. Беловым, когда он примерял родовые признаки имущественного комплекса к кондоминиуму. Признак – оборотоспособность данного объекта присутствует, но в измененном виде: единая юридическая судьба кондоминиума устанавливается не ради превращения такового в единый объект прав, а ради объединения в кондоминиуме элементов, становящихся объектами фактического господства лиц, которым предоставлена возможность управления кондоминиумом в целом¹.

ЖК РФ отказался от конструкции кондоминиума, однако оставил понятие общего имущества многоквартирного дома как неотъемлемую часть самого дома. Многоквартирный дом не является единым объектом одного субъективного права, однако является составным объектом прав, принадлежащих одновременно нескольким лицам. Особенностью данного объекта является то, что он включает в себя технически и пространственно неотделимые между собой помещения, принадлежащие разным лицам на праве индивидуальной собственности и элементы, относящиеся к общему имуществу, находящиеся в общей собственности этих лиц. При этом важно разграничить круг отношений управомоченных лиц друг с другом и их отношения со всеми остальным. Так, для решения вопросов повседневного пользования и содержания индивидуальных жилых помещений, которые не-

¹ См.: *Белов В.А.* Имущественные комплексы: Очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву. – С. 64.

возможны без использования общего имущества, необходима общая воля всех собственников (одновременно сособственников по отношению к общему имуществу). Контрагенты в лице управляющих и ресурсоснабжающих организаций, другие лица, противостоящие нескольким управомоченным лицам, должны видеть единую волю, сформированную на общем собрании. Решения общих собраний как раз и устанавливают порядок осуществления правомочия пользования (т.е. фактических действий) в отношении многоквартирного дома и распоряжения, в установленных законом пределах, (т.е. юридических действий) в отношении общего имущества (отдельных его частей). С этих позиций многоквартирный дом должен признаваться единым объектом управления. Это можно подтвердить тем, что согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, управление должно исходить из конкретных требований: обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, а также решение вопросов пользования этим имуществом. Из перечисленных целей (требований) видно, что осуществление первых трех составляющих управления обращено в первую очередь на благоприятное и безопасное пользование жилыми помещениями, а точнее, на их должную эксплуатацию, что нельзя сделать без использования общего имущества.

Здесь обратимся к исследованию вопроса – что представляет собой помещение в многоквартирном доме. С точки зрения частноправового регулирования, это объект гражданских прав. Однако если рассмотреть помещения как объект недвижимости, то можно заметить, что это трехмерное пространство, огороженное по периметру несущими стенами и перекрытиями, которые относятся к общему имуществу всех собственников¹. Собственнику индивидуального помеще-

¹ В проекте изменений в ГК РФ введено понятие помещения, под которым понимается часть здания или сооружения, ограниченное трёхмерным замкнутым контуром, пригодное для использования (ст. 289). См.: Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Опубликовано 8 апреля 2012 г. на Интернет-портале «Российской газеты». – Режим доступа: <http://www.rg.ru/2012/04/06/gk-popravki-site-dok.html>.

ния принадлежат лишь перегородки, двери, окна, а также внутренняя отделка стен и перекрытий, так как они обслуживают только одно помещение.

Таким образом, помещение в многоквартирном доме – это юридическая фикция. Пользование помещением тесно связано с надлежащей эксплуатацией общего имущества в многоквартирном доме. Действия по осуществлению этих задач носят преимущественно фактический характер.

Четвертая цель управления – решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме касается только общего имущества, и действия по их реализации носят юридический характер. Подробный анализ целей (требований), предъявляемых к управлению многоквартирным домом, представлен в третьей главе.

Таким образом, исходя из требований к управлению именно многоквартирный дом целиком, а не только общее имущество в доме, должен являться объектом управления. А управление общим имуществом в виде решения вопросов пользования является одной из составляющих управления многоквартирным домом.

Подтверждение нашего вывода можно обнаружить в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами¹, которые устанавливают стандарты и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом. В них установлено, что управление должно осуществляться в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (п. 3 Правил ...).

¹ См.: Постановление правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» // Сборник законодательства РФ. – 2013. – № 21. – Ст. 2652.

Такой порядок вещей тем более относится к случаю, когда все помещения в многоквартирном доме находятся в собственности одного лица, так как режим общего имущества в таком случае сохраняется, управлять необходимо как им (ч. 7 ст. 46 ЖК РФ), так и индивидуальными помещениями.

В больших городах стали появляться примеры использования многоквартирных домов в качестве гостиниц или доходных домов собственником помещений, в котором является одно лицо.

До недавнего времени единственной возможностью решения жилищной проблемы для большинства россиян оставалась покупка жилья. Сейчас ситуация меняется. В Москве, Санкт-Петербурге, Нижнем Новгороде строятся доходные дома, квартиры в которых сдаются внаем. Рынок продаж жилья не может бесконечно развиваться. Рынок аренды (найма) более гибкий и емкий, он способен потеснить рынок продаж. Такое жилье появляется и в Челябинске, таких проектов пока единицы, и они носят социальную направленность. Группа компаний «Стройком» сдала в многоквартирном доме подъезд под коммерческую аренду для студентов двух крупных ВУЗов: ЧелГУ и ЮУрГУ. Строительная организация КПДиСК построила доходный дом «Островский». СК «Артель-С» намеревается возвести дом, два подъезда в котором предназначены под коммерческий найм¹.

Государственная Дума приняла в первом чтении законопроект, закладывающий основы создания в России института некоммерческого найма жилья. Законопроект разработан для решения жилищной проблемы, так называемого среднего класса, который по уровню дохода не имеет права на господдержку, но при этом не может приобрести жилье за счет собственных или заемных средств по рыночной цене. Как отмечается в пояснительной записке к законопроекту, уже сегодня складываются такие отношения в сфере найма жилья, которые нельзя отнести ни к социальным, ни к коммерческим. В ЖК РФ предлагается ввести такие понятия, как «наемный (арендный) многоквартирный дом», «наемный (арендный) жилой дом» и «комплекс наемных (арендных) жилых домов». Предполагается,

¹См.: В Челябинске опять начнут строить доходные дома. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mediazavod.ru/articles/108410>

что в основном в целях предоставления в некоммерческий наем будут строиться многоквартирные дома¹.

Развитие общественных отношений в скором времени потребует решения вопроса о придании таким домам режима единого объекта. Например, в том случае, если собственник всех помещений решит продать все помещения другому единственному собственнику (собственникам сообща). Есть ли тогда необходимость перегружать работу регистрирующих органов и «плодить» множество необходимых документов, подтверждающих сделки по каждому помещению? Представляется, что проще было бы оформить одну сделку с одним объектом прав.

В Концепции развития гражданского законодательства² можно увидеть подтверждение наших размышлений. Так предлагается, что если лицо, которое приобрело все помещения в здании, вправе трансформировать право собственности на отдельные помещения в собственность на здание в целом. В случае объединения всех помещений в здании, принадлежащих нескольким собственникам, в один объект недвижимости путем государственной регистрации их права общей долевой собственности на здание право собственности данных лиц на отдельные помещения в указанном здании прекращается³.

Как видно из приведенных положений, предлагается признать здание с жилыми помещениями, в частности многоквартирный дом, самостоятельным объектом права собственности, при условии, что право будет зарегистрировано на здание в целом, а не на отдельные помещения в нем. При этом собственником многоквартирного дома может быть как одно лицо, тогда это будет объект индивидуальной собственности, или несколько лиц, тогда здание целиком будет принадлежать этим лицам на праве общей собственности.

Мы поддерживаем данные предложения, однако считаем их недостаточными в связи с тем, что останется неопределенность в установлении режима много-

¹ См.: Некоммерческий найм жилья будет. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vecherka.su/katalogizdaniy?id=45770>.

² См.: Указ Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 2008. – 23 июля.

³ См.: Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / Вступ. ст. А.Л. Маковского. – М.: Статут, 2009. – С. 6.

квартирного дома в том случае, когда сохраняется вариант нескольких индивидуальных прав на помещения и общих прав на общее имущество. На наш взгляд, необходимо законодательно признать многоквартирный дом объектом недвижимости в любом случае, однако требование о государственной регистрации прав на него будет необходимо в зависимости от ситуации. Если собственник решит объединить все помещения в многоквартирном доме в один объект, то государственная регистрация будет обязательна, и после нее дом будет считаться свободным в обороте. Если сохраняется традиционный вариант, то регистрации прав на дом целиком не требуется, и в этом случае он будет считаться объектом, ограниченным в обороте. В данном случае признание многоквартирного дома объектом гражданских прав устанавливается не ради превращения такового в единый объект прав для экономического оборота, а ради объединения в единое целое элементов, являющихся объектами фактического господства лиц, в чьи повседневные обязанности входит содержать и управлять общим имуществом. Представляется, что при такой ситуации будет соблюден баланс частных и публичных интересов при управлении многоквартирными домами.

В том и другом случаях многоквартирный дом должен подлежать техническому (инвентаризационному) учету.

Обязанность по содержанию и управлению многоквартирным домом, находящимся в собственности одного или нескольких лиц целиком, должна быть законодательно закреплена за собственником (сособственниками) не только в ГК РФ, но и ЖК РФ. Обязанность эта должна отвечать тем требованиям, которые установлены в ст. 161 ЖК РФ для многоквартирных домов, помещения в которых принадлежат разным лицам. Законодательное закрепление необходимо для того, чтобы в дальнейшем не возникли ситуации, когда собственник (сособственники) многоквартирного жилого дома как единого объекта прав собственности, не осуществляющий должного его содержания, эксплуатации и капитального ремонта, не мог ссылаться исключительно только на ст. 210 ГК РФ о бремени содержания имущества, безотносительно к соблюдению специальных требований, утверждая, что жилищное законодательство на них не распространяется, так как обязанность

содержания и управления многоквартирным домом для таких случаев не закреплена в ЖК РФ.

С учетом данных предложений многоквартирный дом можно будет признать объектом одновременно жилищных и гражданских прав.

Обозначим еще несколько моментов, которые помогут разобраться в правовом режиме многоквартирного дома.

В 2009 г. наша страна приступила к новому этапу реализации государственной политики в сфере энергосбережения и повышения энергоэффективности. Большой потенциал экономии энергоресурсов находится в жилищном секторе, а именно при эксплуатации жилищного фонда. Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон «Об энергосбережении»)¹ установил, что многоквартирные дома должны соответствовать требованиям энергетической эффективности и требованиям по их оснащенности приборами учета потребления ресурсов, а собственники помещений обязаны нести бремя расходов на проведение обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома. Обратим внимание на то, что установления Закона (ст. 12) направлены на многоквартирный дом в целом, а не на его составные элементы (помещения и общее имущество). С технической стороны это легко объяснимо: наибольший эффект по сокращению, например, теплопотребления на отопление дают мероприятия, осуществляемые в масштабе всего дома.

Исследования показывают, что при эксплуатации традиционного многоэтажного жилого дома через стены теряется до 40% от общего количества теплопотерь, через окна – 18%, подвал – 10%, крышу – 18%, вентиляцию – 14%. Поэтому свести теплопотери к минимуму возможно только при комплексном подходе.

¹ См.: Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 48. – Ст. 5711; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7595.

де к энергосбережению¹. С 2012 г. началось техническое освидетельствование жилых домов на класс их энергетической эффективности. Соответствующие указатели должны быть вывешены на фасадах домов.

Таким образом, обязанность собственников помещений в многоквартирном доме в виде выполнения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности распространяется не только на общее имущество, но и на весь дом в целом, так как многоквартирный дом – такой объект, вне которого ни индивидуальные помещения, ни общее имущество существовать не могут.

Зададимся вопросом, весь ли объем обязанностей по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома лежит на собственниках помещений?

Энергоэффективность жилых домов зависит от деятельности множества различных организаций и лиц, принимающих участие в проектировании, строительстве, управлении и эксплуатации этих зданий. В связи с этим Закон «Об энергосбережении» для каждого из них устанавливает специальные обязанности и полномочия. Проанализировав положения Закона, можно сделать следующий вывод.

Деятельность по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома осуществляется одновременно на трех уровнях:

первый уровень – деятельность собственников помещений в многоквартирном доме;

второй уровень – деятельность ресурсоснабжающих организаций, управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иных лиц, привлекаемых по договорам собственниками помещений и отвечающих за содержание общего имущества и за обслуживание внутридомовых инженерных систем;

¹ См.: *Матиящук С.В.* Комментарий к Федеральному закону от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (постатейный). – Юстицинформ, 2010. // Справ.-правовая система «Гарант».

третий уровень – деятельность публичных образований (Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований) в лице соответствующих органов и организаций.

На каждом уровне существуют соответствующие обязанности и полномочия, которые тесно связаны с деятельностью по управлению многоквартирными домами и жилищно-коммунальным комплексом в целом. Они заключаются в следующем.

На первом уровне собственники обязаны обеспечивать надлежащее состояние указателя класса энергетической эффективности многоквартирного дома и при изменении класса обеспечивать замену этого указателя; обязаны нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности.

На втором уровне лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. Организация, осуществляющая снабжение энергетическими ресурсами многоквартирного дома на основании публичного договора, регулярно (не реже, чем один раз в год) обязана предлагать перечень мероприятий для многоквартирного дома, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению поставляемых этой организацией в многоквартирный дом энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, регулярно (не реже чем один раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

На третьем уровне в полномочия публичных образований входит формирование и осуществление государственной политики в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности; разработка и реализация федеральных, государственных и муниципальных программ в области энергосбережения и

повышения энергетической эффективности; установление правил определения классов энергетической эффективности многоквартирных домов; установление перечня обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; определение форм и методов государственной поддержки в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности и ее осуществление; координация мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и контроль за их проведением; организация информационного обеспечения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Как видно, государство пытается выстроить комплексный подход по энергосбережению и повышению энергоэффективности российской экономики и жилищно-коммунального комплекса в частности, составными единицами которого являются многоквартирные дома. При этом реализация всех намеченных программ должна проходить в тесном взаимодействии государства, государственных и частных организаций и собственников помещений в многоквартирных домах. Однако при любой инициативе государственной власти и органов местного самоуправления большая роль в решении проблемы повышения энергоэффективности многоквартирных домов принадлежит именно собственникам квартир. От их активного исполнения своей обязанности по управлению многоквартирным домом будет зависеть и его энергоэффективность.

Проанализируем еще одну проблему, которая поможет определить правовой режим многоквартирного дома.

Рассматривая многоквартирный дом как единичное здание, нельзя забывать о том, что оно является элементом городской инфраструктуры¹. Городская инфраструктура – это все, что обеспечивает нормальное существование людей в городе. Многоквартирный дом не может существовать без водоснабжения и водоотведе-

¹ Инфраструктура – совокупность зданий, сооружений, систем, служб, необходимых для функционирования процесса материального производства и обеспечения повседневной жизни населения / География. Современная иллюстрированная энциклопедия. Под ред. проф. А.П. Горкина. – М.: Росмэн, – 2006. [Электронный ресурс] // <http://dic.academic.ru/dic.nsf/socio/1346>.

ния, тепло-, энерго-, газоснабжения. Все это относится к производственной инфраструктуре. К многоквартирному дому примыкают проезды и стоянки для автотранспорта. У большинства домов имеются детские игровые или спортивные площадки, элементы озеленения и благоустройства – все это входит в социальную инфраструктуру.

Инженерные коммуникации пронизывают весь многоквартирный дом, относятся к общему имуществу и являются одновременно структурной единицей большого коммунального комплекса, который обеспечивает необходимое существование всего городского сообщества. Поэтому благоприятные условия проживания людей в многоквартирных домах напрямую зависят от технического состояния коммуникаций не только в конкретном доме, но и всего коммунального комплекса. Это касается также качества предоставляемых коммунальных услуг.

Тенденция возведения огромных микрорайонов, застроенных многоквартирными домами с типовой планировкой в индустриальный (советский) период сохранилась и в современных условиях. В постсоветский период строительство жилых домов было передано в частные руки, а цель предпринимательства, как известно, получить прибыль. На практике строительство жилья окупается намного быстрее, чем строительство коммуникаций и социальных объектов, поэтому застройщики стали строить и продавать жилую недвижимость, не заботясь о создании новых, ресурсосберегающих инженерных сетей и объектов благоустройства. Отсутствие коммуникаций усугубилось еще изношенностью сетей, построенных в советское время. В не лучшем состоянии оказались детские игровые площадки и элементы благоустройства. В результате увеличения количества личных автомобилей возникла нехватка парковочных мест рядом с жилыми домами, появилась еще и транспортная проблема.

Одной из главных причин этих проблем – длительное отсутствие принятой на государственном уровне концепции развития российских населенных пунктов, существовавшее до введения второго Градостроительного кодекса РФ¹. Это во-

¹ См.: Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 16.; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст.7619.

прос градостроительной политики, и, хотя он относится к сфере публичного регулирования, без обозначения некоторых проблем нам не обойтись. Одна из них состоит в следующем.

В состав общего имущества многоквартирного дома входит земельный участок с элементами благоустройства и озеленения. Это еще раз подтверждает комплексность такого объекта как многоквартирный дом. Действующим законодательством установлено, что земельный участок, который сформирован до введения в ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Если земельный участок не сформирован (не прошел кадастровый учет), то на основании решения общего собрания собственники могут обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о его формировании (п. 2, 3 ст. 16 Вводного закона¹).

Большинство земельных участков под многоквартирными домами в российских городах не сформированы, так как процесс формирования достаточно трудозатратный и технически непростой и решать его надо не в отношении отдельного здания, а в масштабе квартала, микрорайона и всего поселения. Проблема состоит в следующем. Земельный участок характеризуется не только показателями площади, но и конкретной геометрией, конфигурацией, реперными точками размещения на земной поверхности. Это делает бессмысленным определение границ земельного участка уже существующего здания с помощью каких-то нормативных показателей абстрактной площади (так, земельный участок, представляющий собой круг диаметром 300 м. и полутораметровая полоса отмотки жилого многоквартирного дома длиной в 400 м. могут иметь одну и ту же площадь). На практике границы земельного участка под многоквартирным домом определяются минимально необходимыми расстояниями от фасада здания, противопожарными разрывами, требованиями инсоляции и аэрации помещений, геологией и т.п. Очерченный в соответствии с этими минимально необходимыми требования-

¹ См.: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрании законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 15.

ми земельный участок будет иметь конкретную конфигурацию и площадь, как меньше, так и больше установленной (предполагаемой) нормы. Так, в центральной части городов, где плотность застройки велика, участки под многоквартирными домами неизбежно будут накладываться друг на друга, и встанет вопрос о том, как развести пересекающиеся интересы жителей рядом стоящих домов (особенно, если они обслуживаются разными управляющими организациями). В этом случае целесообразнее было бы собственникам соседних домов договориться и выбрать для управления одну управляющую организацию, которая бы и отвечала за обслуживание общей территории. А вернее, во избежание споров такое требование закрепить в ЖК РФ. Другая проблема возникнет, если после определения минимально необходимого размера земельных участков под многоквартирными домами в микрорайоне между ними останутся клинья территорий, которые никому не будут принадлежать и дальнейшее использование таких участков ввиду их неудачной геометрии, малых размеров, местоположения в квартале и прочих обстоятельств могут исключать дальнейшую возможность их использования. Как показывает практика такая земля (клинья) быстро превращается в междомовые свалки мусора. Кроме того, в пределах микрорайона могут обнаружиться территории, которые принадлежат не конкретно какому-либо многоквартирному дому, а сразу нескольким. Это территории, составляющие микрорайонное благоустройство, – рекреации, малые спортивные сооружения, бельевые, детские площадки, площадки для выгула собак и т.п. Обычно их причисляют к категории земель общего пользования, которые закреплены как муниципальная собственность. Городским жителям обычно нет никакого дела до этих разбросанных внутри кварталов и микрорайонов земельных участков и закрепление за ними в качестве собственника города губительно для них. Такое положение вещей будет продолжать стимулировать жителей к равнодушному и бесхозяйственному отношению к этим территориям. Было бы целесообразным признать право общей собственности на такие участки за собственниками окружающих их зданий. Это вопрос частногоправового характера. Однако сразу встанет вопрос о целесообразности введения земельного налога на сформированные земельные участки под многоквартир-

тирными домами, особенно на те, которые имеют достаточно большие размеры. На наш взгляд, такой налог устанавливать не следует, так как собственники помещений в многоквартирных домах и так будут нести финансовую нагрузку по содержанию придомовой территории, в чем собственно и заинтересованно государство. А это уже вопрос публичного регулирования.

Таким образом, земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, необходимо формировать на основе комплексного развития всего квартала или микрорайона в соответствии с градостроительным и земельным законодательством (п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Необходимо отметить, что градостроительное законодательство относится к сфере публичного регулирования и находится в стадии становления. В советский период существовали отдельные нормативные акты, регулирующие градостроительную деятельность, и только в 1998 году был принят первый Градостроительный кодекс РФ¹, который просуществовал всего шесть лет.

Как отмечают специалисты, этот кодекс сыграл свою положительную роль, но перестал отвечать потребностям и реалиям жизни, так как принимался в период острых дискуссий вокруг проекта Земельного кодекса РФ и регулировал только ряд вопросов предоставления земельных участков и осуществления застройки².

Поэтому был принят второй Градостроительный кодекс РФ. Главная цель его принятия – обеспечение устойчивого развития территории и благоприятной среды жизнедеятельности населения. Для ее достижения вводится обязанность органов власти утверждать документы по развитию территорий и вводится ответственность за непринятие таких документов.

Соответственно проблема формирования земельных участков под многоквартирные дома напрямую зависит от принятия, утверждения и реализации документов по развитию территорий.

¹ См.: Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 19. – Ст. 2069.

² См.: Ковалева Е. Градостроительный кодекс Российской Федерации (новое в законодательстве) // Хозяйство и право. – 2005. – № 8. – С. 3.

Итак, многоквартирный дом как комплексный недвижимый объект, расположенный на определенном земельном участке, является одновременно инфраструктурным элементом квартала, микрорайона и в целом города (поселения). И эффективное управление многоквартирным домом, в частности в отношении земельного участка, зависит от обеспечения органами местного самоуправления устойчивого развития территорий.

Приведенные примеры доказывают, что многоквартирный дом в целом является объектом частноправового и публично-правового регулирования.

Подводя итог исследованию правового режима общего имущества и самого многоквартирного дома, дадим понятие «многоквартирный дом», исходя из целей (требований) управления и комплексности правового регулирования отношений, с этим объектом, включающего жилищное, гражданское и градостроительное законодательства.

Многоквартирный дом – это здание жилого назначения, включающий в себя индивидуальные помещения и общее имущество собственников помещений, объект управления и технического учета, элемент градостроительной инфраструктуры квартала, микрорайона, и города в целом (поселения).

ГЛАВА 3.**РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ:
ЧАСТНОПРАВОВЫЕ И ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ****§ 1. Обеспечение надлежащей эксплуатации многоквартирного дома**

Обозначив правовую природу управления многоквартирным домом как самостоятельную обязанность собственников помещений, поставим задачу проанализировать составляющие элементы этой обязанности.

В части 1 ст. 161 ЖК РФ указываются требования к управлению многоквартирным домом, которые по характеру действий можно разделить на две группы. В первую группу, призванную обеспечить реализацию надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, входят следующие фактические действия: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме; предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Во вторую группу входят действия юридического характера – решение вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом.

Зададимся вопросом, какие требования к управлению могут быть исполнены собственниками помещений, а какие – другими лицами? Первостепенным элементом законодатель называет обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан. В статье 1 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»¹ под благоприятными условиями жизнедеятельности человека понимается такое состояние среды обитания, при котором отсутствует опасность вредного воздействия ее факторов на человека (безвредные условия) и имеются возможности для восста-

¹ См.: Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650; – 2012. – № 26. – Ст. 3446.

новления нарушенных функций организма человека, а под безопасными условиями понимает такое состояние среды обитания, при котором отсутствует опасность вредного воздействия. При этом осуществление мер по санитарно-эпидемиологическому благополучию населения является расходным обязательством Российской Федерации.

В статье 1 ЖК РФ закреплены основные начала жилищного законодательства, что, то же самое – принципы жилищного права, представляющие собой определяющие начала, руководящие идеи, в соответствии с которыми осуществляется правовое регулирование жилищных отношений. По мнению авторов комментария ЖК РФ, определением принципов жилищного права обозначены цели жилищной политики российского государства¹.

В ряду основных начал жилищного законодательства среди прочего названы: необходимость обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище и его безопасности. Жилищный фонд должен находиться в состоянии, не угрожающем жизни и здоровью граждан. Если жилое помещение оказалось таким, что проживать в нем небезопасно, то оно не должно использоваться в качестве жилья и соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления в соответствии со своей компетенцией обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда; организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; осуществляют контроль за соблюдением установленных требований при жилищном строительстве; осуществляют государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль (п. п. 6–8 ст. 2 ЖК РФ).

Таким образом, в обязанности компетентных государственных и муниципальных органов входит осуществление контроля и надзора за благоприятными и безопасными условиями проживания при эксплуатации и соблюдением требований при проектировании и строительстве, капитальном ремонте. Непосредственно

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под. ред. докт. юрид. наук П.В. Крашенинникова. – С. 19.

обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания на стадии эксплуатации домов должны обеспечивать лица, которые осуществляют управление многоквартирными домами. А в обязанности собственников помещений и лиц, проживающих в них, входит соблюдение противопожарных, санитарных и иных подобных правил, а также запрет на деятельность, которая может повлечь за собой разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества, а также прав и законных интересов других граждан.

Жильцы многоквартирных домов не участвуют в процессе проектирования и строительства объекта. Поэтому они не могут обеспечить проектирование и строительство таким образом, чтобы оно отвечало требованиям строительных норм и правил, а также санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, требованиям к жилым помещениям по отоплению, вентиляции, инсоляции и т.п. Условия проживания, надлежащая эксплуатация, энергоэффективность жилых зданий часто обусловлена объемно-планировочными, конструктивными и техническими решениями (проектными решениями), использованными при проектировании и строительстве, а также степени износа конструктивных элементов жилого здания.

Многоквартирные дома должны обладать потребительскими качествами, обеспечивающими защиту имущественных и неимущественных прав собственников. Объемно-планировочные решения жилых домов и квартир следует наделять качествами, упреждающими возможность нарушения прав потребителей¹. Еще на стадии проектирования должны предопределяться потребительские и эксплуатационные качества жилой недвижимости: комфортность и безопасность в использовании, разумная эксплуатационная автономность помещений, обеспечивающая благоприятные условия проживания вне зависимости от порядка пользования соседними помещениями. Установление этих качеств многоквартирных жилых зданий зависит от проектировщиков и строителей, от которых необходимо требовать выработки обновленных принципов и порядка формирования и выполнения про-

¹ См.: Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Жилищная культура и формирование эффективного пользователя // *Жилищное право*. – 2006. – № 1. – С. 28-29.

ектных решений. Все это входит в обязанности специализированных организаций (проектных и строительных), занимающихся проектированием и строительством, а также соответствующих государственных органов и органов местного самоуправления, осуществляющих контроль над их деятельностью (государственная экспертиза, строительный контроль, государственный строительный надзор).

Соответственно собственники помещений в многоквартирном доме обязаны только соблюдать, а субъекты, привлекаемые собственниками к управлению, обязаны осуществлять управление в соответствии с установленными требованиями пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства к жилым помещениям и общему имуществу в многоквартирных домах (п. 6 Правил пользования жилым помещением¹).

Итак, можно констатировать, что в данной составляющей процесса управления многоквартирным домом явно прослеживается публичный элемент: полномочия компетентных административных органов на обеспечение контроля за санитарно-эпидемиологическим благополучием населения как одного из основных условий реализации прав граждан на жилище.

Современный многоквартирный дом – это сложное техническое устройство. По образному выражению известного архитектора Лье Корбузье, «машина для жилья», которой непосредственно пользуется потребитель, как правило, необученный. Это обстоятельство – причина многочисленных поломок и аварий, в результате которых существенно ухудшаются условия проживания, причиняется значительный ущерб, возникает угроза жизни².

Собственники помещений должны быть осведомлены об основах управления и безопасного пользования многоквартирными домами. Соответствующие знания и навыки должны стать для граждан своеобразными правилами поведения в многоквартирном доме (по аналогии с правилами дорожного движения). Не вызывает сомнений то, что каждому жильцу необходимо иметь информацию, а так-

¹ См.: Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25. «Правила пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546.

² См.: цит. по: *Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А.* Жилищная культура и формирование эффективного пользователя. – С. 28.

же обладать навыками, позволяющими быстро сориентироваться в ситуациях, связанных с авариями в системе энергоснабжения, водоснабжения и водоотведения, отопления, лифтового оборудования и т.п. Для этого они должны знать, как при аварии перекрыть холодную или горячую воду, отключить электроэнергию, каким образом покинуть квартиру в случае пожара.

Они должны иметь сведения об особенностях своего многоквартирного дома и квартиры, о назначении и расположении технических средств предупреждения и локализации чрезвычайных ситуаций. Представляется, что во всем этом проявляется не только частный, но и публичный интерес, заключающийся в необходимости формирования определенной жилищной культуры у собственников и пользователей жилья. Выработанный тип поведения позволит эффективно и безопасно управлять технически сложным и социально значимым объектом, предотвращать материальный ущерб и не допускать причинение вреда жизни и здоровью граждан при аварийных ситуациях в многоквартирных домах.

Благоприятные и безопасные условия проживания тесно связаны с требованием по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Проанализируем эту составляющую управления многократным домом.

Основные требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме раскрываются в измененной ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ¹. Оно должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства, в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и должно обеспечивать:

- а) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

¹ См.: ФЗ РФ от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 23. – Ст. 3263.

в) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающих в многоквартирном доме.

До внесенных изменений в ЖК РФ подобные требования, практически повторенные полностью, имелись в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме¹. Законодатель не посчитал необходимым включить в ЖК РФ только требование поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Представляется, что эти изменения внесли только некоторую декларативную ясность в характеристику надлежащего содержания общего имущества и привели в соответствие иерархичность норм жилищного законодательства. Вопрос о необходимом перечне услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества остается открытым. В части 1.2 ст. 161 ЖК РФ говорится, что состав минимального перечня услуг и работ, порядок их оказания и выполнения для обеспечения надлежащего содержания устанавливаются Правительством РФ.

На данный момент Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме содержат очень краткое и скудное описание действий, необходимых для содержания общего имущества такого технически сложного объекта как мно-

¹ См.: Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 34. – Ст. 3680; – 2011. – № 22. Ст. 3168.

гоквартирный дом. На наш взгляд, этот перечень действий носит ознакомительный характер и не раскрывает всех технических требований к эксплуатации многоквартирного дома. Если руководствоваться только этими Правилами, то представляется сомнительным обеспечение надлежащего содержания общего имущества. Однако существует другой подзаконный акт – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда¹. Этот нормативный акт был принят до введения в действие ЖК РФ. В соответствии со ст. 4 Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» должен применяться только в той части, которая не противоречит ЖК РФ. В настоящее время он активно применяется как в практической деятельности, так и судебными инстанциями².

Проведем анализ на соответствие данного акта федеральному закону. Он определяет правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации. Не претендуя на экспертизу технических норм данного акта, предположим, что они не требуют изменения. А вот анализ правовых норм позволил сделать следующий вывод.

На наш взгляд, самое заметное отличие заключается в том, что в правилах говорится об управлении жилищным фондом, а в ЖК РФ – об управлении многоквартирным домом. Как в предыдущем, так и в действующем законодательстве под жилищным фондом понимается совокупность всех жилых помещений. Таким образом, в отличие от управления жилищным фондом управление многоквартирными домами осуществляется в отношении отдельных домов.

Из названия и целей «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» следует, что они распространяются на жилищный фонд, хотя детальное рассмотрение позволяет сделать вывод, что положения данного нормативного

¹ См.: Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. – 2003. – 23 октября.

² См., например: Определение Челябинского областного суда от 12 сентября 2008 г. по делу № 33-7307/2008 // Архив Челябинского областного суда; Определение Челябинского областного суда от 31 октября 2008 г. по делу № 33-9214/2008 // Архив Челябинского областного суда.

акта направлены не только на организацию эксплуатации, текущего и капитального ремонта жилых помещений, но и на все имущество многоквартирного дома, а также на придомовую территорию.

Представляется, что можно было бы привести вышеназванный нормативный акт в соответствии с ЖК РФ именно в части указания на организацию технической эксплуатации и текущего ремонта многоквартирного дома. Между тем, ошибочно было бы полагать, что только таким «механическим» приведением в соответствие одного нормативного акта другому можно решить проблемы, связанные с управлением многоквартирным домом, главная из которых, на наш взгляд, состоит в переложении обязанностей по капитальному ремонту на собственников помещений. Если еще текущий ремонт дома жильцы как-то могут обеспечить, то в отношении капитального, который по затратам практически не уступает новому строительству – это непосильная финансовая нагрузка для граждан. Представляется, что государство, объявляя себя социальным, должно заботиться о своих гражданах и, кроме осуществления регулирования данных отношений, контроля и жилищного надзора, должно обеспечивать воспроизводство и функционирование жилищного фонда и всей жилищно-коммунальной инфраструктуры.

Недавно законодатель предложил схему решения этой сложной задачи¹. Теперь на собственников помещений возлагается дополнительная обязанность ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих сносу. При этом плата за капитальный ремонт будет являться самостоятельной и не будет входить в плату за содержание и ремонт жилого помещения. Взносы на такой ремонт будут собираться с собственников ежемесячно, пропорционально площади помещения, за исключением многоквартирных домов признанных аварийными и подлежащих сносу или реконструкции.

¹ См.: в ЖК РФ введён специальный раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» / Федеральный закон от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Сборник законодательства РФ. – 2012. – № 53 (ч. I). – Ст. 7596.

У собственников появляется два варианта формирования фонда капитального ремонта. По первому взносы должны будут перечисляться на специальный счет в кредитную организацию. Размещенные на этом счете денежные средства будут находиться в долевой собственности собственников помещений конкретного многоквартирного дома и могут быть использованы только по целевому назначению по решению общего собрания. По второму взносы будут аккумулироваться на счете регионального оператора в виде обязательственных прав собственников помещений в отношении регионального оператора. Региональные операторы будут осуществлять функции технического заказчика капитального ремонта и сами же контролировать исполнение договоров. По сути речь идет о создании «общего кошелька» денежных средств, управлять которыми будет региональный оператор.

Законодатель возлагает целый ряд обязанностей на соответствующие государственные органы власти. В частности, органы государственной власти субъекта РФ принимают нормативно-правовые акты¹, в соответствии с которыми, например: создается региональный оператор; устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт, порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, порядок подготовки региональных программ капитального ремонта, порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта и другие.

Конечно, решать проблемы капитальных ремонтов жилья необходимо и чем скорей, тем лучше, ведь стоимость капитального ремонта со временем увеличивается в геометрической прогрессии. Поэтому, безусловно, для этого требуется создание накопительной системы.

Однако новый порядок организации проведения капитального ремонта в многоквартирном доме вызывает ряд вопросов.

¹ См., например: Закон Челябинской области от 27 июня 2013 года № 512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» [Электронный ресурс] // Опубликовано 29 июня 2013 года на Интернет-портале «Российской Газеты». – Режим доступа: <http://www.rg.ru/2012/04/06/gk-popravki-site-dok.html>.

– Каким образом будет функционировать система аккумулирования и управления накоплениями, сформированными за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах. Будет ли она отличаться в разных субъектах Российской Федерации? Как она будет контролироваться и кем? Какие механизмы защиты накоплений от инфляции и коррупции будут предусмотрены в данной системе?

– По смыслу новая система напоминает финансовую пирамиду при направлении средств, собранных собственниками помещений одного многоквартирного дома на цели капитального ремонта других домов. При этом собственники более новых многоквартирных домов будут финансировать проведение капитального ремонта более старых многоквартирных домов. Захотят ли собственники помещений вкладывать свои деньги в капитальный ремонт чужих домов? Обязаны ли будут собственники помещений в только что отремонтированном доме платить взносы на следующий капитальный ремонт?

– Органы государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальные образования могут предоставлять бюджетные средства и (или) иные специальные меры государственной (муниципальной) финансовой поддержки на капитальный ремонт многоквартирных домов. А почему это не обязанность?

Представляется, что государство слишком спешит с перекладыванием финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на плечи собственников помещений. Недопустимо вводить новые сборы с населения, пока не будет понятно, куда пойдут денежные средства граждан. Более того, на сегодняшний день отремонтирована только небольшая часть жилищного фонда, требовавшая капитального ремонта еще до приватизации первого жилого помещения в соответствующем доме, а государство брало на себя обязательство отремонтировать всё полностью. Поэтому необходимо определиться, во-первых, в финансовом участии Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований, а во-вторых, устранить пробелы в законодательстве и установить более четкий порядок на федеральном уровне, а не делегировать регулирование

большого круга вопросов на уровень региональный. Вполне возможно, что жители регионов могут оказаться в разных условиях как финансирования, так и правового поля.

Таким образом, и в этой составной части процесса управления многоквартирным домом присутствует значительный публичный элемент в виде обеспечения организации капитальных ремонтов многоквартирных домов, так как без их осуществления невозможно соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирных домов, обеспечения благоприятного и безопасного проживания в них граждан. Соответственно у собственников помещений появляется лишь дополнительная обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Из анализа жилищного законодательства следует, что надлежащее содержание общего имущества непосредственно обеспечивается не собственниками помещений, а иными конкретными лицами в зависимости от способа управления многоквартирным домом:

а) при непосредственном управлении – лицами, оказывающими соответствующие услуги и (или) выполняющими работы и с которыми собственники помещений заключили договор о содержании и ремонте общего имущества;

б) при управлении объединениями собственников помещений – товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом;

в) при управлении специализированной организацией – управляющей организацией, с которой собственники помещений заключили договор управления многоквартирным домом.

Такой вывод подтверждается тем, что ЖК РФ закрепил ответственность данных лиц перед собственниками помещений в многоквартирном доме за выполнение работ и (или) оказание услуг, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества (ч. 2.1; 2.2; 2.3 ст. 161 ЖК РФ).

Таким образом, обязанности, связанные с надлежащим содержанием общего имущества, обращены не к собственникам помещений непосредственно, а к иным

лицам. Соответственно обязанностью собственников помещений является выбор способа управления и заключения соответствующего договора с лицом, которое непосредственно будет обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Проанализируем еще одно требование к управлению многоквартирными домами – предоставление коммунальных услуг.

Очевидно, что предоставление коммунальных услуг направлено на обеспечение комфортных условий проживания в жилых помещениях и только отчасти касается общего имущества в доме. Это еще раз подтверждает, что управление многоквартирным домом, кроме общего имущества, распространяется и на все помещения в доме, то есть объект управления шире и не ограничивается одним общим имуществом.

В данной сфере действует ряд нормативных актов, основными среди которых являются: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»¹; Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»²; Постановление правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг)³.

Правила предоставления коммунальных услуг указывают, что коммунальные услуги – это осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или два и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). Исполнителем может быть любая организация, в частности, управ-

¹ См.: Сборник законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 36.

² См.: Сборник законодательства РФ. – 2006. – № 22. – Ст. 2338; – 2012. – № 15. – Ст. 1783.

³ См.: Сборник законодательства РФ. – 2011. – № 22. – Ст. 3168; – 2012. № 36. – Ст. 4908.

ляющая организация, ТСЖ, ЖК, ЖСК и другая, которая производит или приобретает коммунальные ресурсы и отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем. Из анализа содержания ФЗ от 4 июня 2011 г. № 123, внесшего изменения в ЖК РФ, и Правил предоставления коммунальных услуг можно сделать вывод о том, что законодатель пытается устранить возникшие на практике противоречия в регулировании отношений в сфере оказания коммунальных услуг и четко установить договорные связи и ответственность между участниками данных отношений.

В соответствии с указанными нормативными актами исполнитель обязан предоставлять коммунальные услуги потребителю на основе возмездного договора, содержащего положение о предоставлении соответствующих услуг. Само предоставление коммунальных услуг обеспечивается исполнителем посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов. При этом императивно установлено, что управляющие организации, ТСЖ, либо ЖК, либо иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказаться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Соответственно собственники помещений не вправе отказаться от заключения договоров на предоставление коммунальных услуг с исполнителями. Тем самым законодатель установил норму, обратную общему правилу (п. 3 ст. 426 ГК РФ) о том, что понуждение к заключению публичного договора возможно только для обязанной стороны (в данном случае с ресурсоснабжающей организацией; исполнителем коммунальных услуг). Ответственность за качество предоставляемых услуг соответствующего вида возлагается на ресурсоснабжающую организацию, которая распространяется только до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерного обеспечения (ч. 15 ст. 161 ЖК РФ). При этом обслуживание внутридомовых инженерных систем возлагается на лиц, специально привлекаемых для этих целей или собственниками самостоятельно (при непосредственном управлении с количеством квартир не более 12). И эти лица несут ответственность и обязаны обеспечивать состояние общего имущества

в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (ч. 16 ст. 161 ЖК РФ).

Приведенные выше отношения являются гражданско-правовыми. Однако в этой сфере деятельности нельзя обойтись без обозначения публичного аспекта.

В соответствии с ФЗ от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»¹ к вопросам местного значения соответствующих муниципальных образований относится организация в границах соответствующих муниципальных образований электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом. Эти отношения хотя и являются смежными с отношениями по предоставлению коммунальных услуг, но оказывают на них значительное влияние. Организация ресурсоснабжения населения не означает, что органы местного самоуправления должны сами их предоставлять. Это предпринимательская деятельность, которая осуществляется коммерческими организациями.

К организации в границах соответствующих муниципальных образований ресурсоснабжения населения в первую очередь относится обеспечение надлежащего содержания имущества, предназначенного для ресурсоснабжения, относящегося к муниципальному имуществу, и содействие надлежащему содержанию такого имущества иных форм собственности².

Так, по официальным данным, объекты коммунальной инфраструктуры, несмотря на проводимую реформу, находятся в изношенном состоянии. Нормативный срок отслужили на 1 января 2009 г. около 60 % основных фондов коммунального хозяйства. По данным технической инвентаризации, в Российской Федерации по состоянию на 1 января 2009 г. физический износ основных фондов котельных составил 55 %, центральных тепловых пунктов – 50,1 %, тепловых сетей – 62,8 %, тепловых насосных станций – 52,3 %, требуют немедленной перекладки

¹ См.: Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 40. – Ст. 3822; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7614.

² См.: Решение Челябинской городской Думы от 25 октября 2005 г. № 7/8 «Положение об организации предоставления жилищно-коммунальных услуг на территории города Челябинска» // Сборник нормативных актов Челябинской городской Думы. Выпуск – № 6, 25. – 2005. – С. 47-56.

около 16 % теплопроводов и 30 % сетей водоснабжения и канализации. В результате этого износа расход энергетических ресурсов в российских коммунальных предприятиях на 25-30 %, а иногда и до 50 % выше, чем в европейских. Потери коммунальных ресурсов, которые оплачивают потребители, по воде составляют 20 %, по электроэнергии – 15 %, по теплу – до 40 %¹. При таком положении ни собственники помещений, ни исполнители, ни даже ресурсоснабжающие организации не смогут справиться с проблемами в сфере коммунальных услуг без содействия государства. Очевидно, поэтому, продляя срок действия Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, законодатель установил, что финансовая поддержка субъектам РФ и муниципальным образованиям за счет средств Фонда будет предоставляться не только на проведение капитальных ремонтов многоквартирных домов и переселение из аварийного жилья, но и на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры².

Таким образом, главная обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по предоставлению коммунальных услуг сводится к обеспечению обслуживания внутридомовых сетей для осуществления подачи ресурсов, а также приборов их учета. Данную обязанность собственники помещений чаще всего (в зависимости от способа управления) делегируют другим лицам посредством заключения соответствующих договоров. Организация же обеспечения потребителей необходимыми коммунальными ресурсами – это вопросы жилищно-коммунальной политики муниципальных образований. Что еще раз подтверждает необходимость элемента публичного регулирования в данной сфере.

Автор констатирует, что в обозначенных требованиях к управлению многоквартирным домом прослеживается публичный элемент: полномочия компетентных государственных органов по осуществлению контроля и надзора за использо-

¹ См.: Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» / Утверждена распоряжением Правительства РФ от 2 февраля 2010 г. № 102-р // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 7. – Ст. 769.

² См.: Федеральный закон от 25.12.2012 № 270-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание Законодательства РФ. – 2012. – № 53 (ч. I). – Ст. 769.

ванием и сохранностью жилищного фонда, за соблюдением правил содержания общего имущества в многоквартирном доме; по обеспечению организации капитальных ремонтов многоквартирных домов; по организации обеспечения потребителей необходимыми коммунальными ресурсами как условия реализации прав граждан на жилище.

Охарактеризованные требования к управлению многоквартирным домом на практике нередко объединяются и именуются обеспечением надлежащей эксплуатации многоквартирного дома и не все они могут быть исполнены собственниками помещений. Действия собственников помещений, обеспечивающие оптимальную эксплуатацию многоквартирного дома, носят по большей части фактический характер.

§ 2. Частноправовые средства оптимизации способов управления многоквартирным домом

Решение вопросов владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме тесно связано с выбором способа управления многоквартирным домом. На первый взгляд решение этих вопросов не требует вмешательства и содействия государства в процесс их осуществления. Проанализируем, так ли это.

Для решения вопросов пользования общим имуществом собственники на общем собрании обязаны выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений;
- управление товариществом либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Множественность субъектов самостоятельного права общей собственности на общие объекты влечет за собой необходимость согласования их общей воли.

Законодатель для этих целей установил специальную форму координирования и принятия решений в виде общего собрания в многоквартирном доме. Статья 44 ЖК РФ предопределяет его статус как орган управления многоквартирным домом. По замыслу законодателя общее собрание должно действовать регулярно и проводиться не реже одного раза в год (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Хотя общее собрание собственников помещений не является органом юридического лица, при принятии решений действует принцип большинства (такой же принцип применяется в корпоративных объединениях) и является элементом публичного регулирования, так как при множественности собственников добиться всеобщего согласия очень сложно.

В отношении роли общего собрания существует несколько позиций. Первая придает общему собранию значение главного постоянно действующего органа управления многоквартирным домом. Обосновывается это тем, что непосредственными носителями права на управление многоквартирным домом признаются собственники помещений. Так как их много, то возникает объективная потребность в коллективном принятии решения по любым вопросам, затрагивающим общие интересы. Коллективным органом и выступает общее собрание. Именно поэтому сообщество собственников обладает максимальной полнотой прав по управлению общими объектами. Иные лица, такие как ТСЖ, управляющие организации, получают лишь возможность реализации отдельных действий по управлению многоквартирным домом от собственников на основании решения коллективного органа. Собственники, выбрав способ управления и наделив другого субъекта определенной частью своих правомочий, по сути, принимают на себя обязательство воздерживаться от действий, мешающих исполнению указанных правомочий. Однако за собственниками помещений остаются право владения, пользования и в определенных пределах распоряжения своим общим имуществом. Действительно, выше приведенное положение соответствует модели доверительного управления имуществом¹. Это позволило некоторым авторам отнести

¹ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. докт. юрид. наук П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 218-219.

договор управления общим имуществом в многоквартирном доме к разновидности отношений доверительного управления имуществом¹.

Единоличному собственнику удобно и целесообразно переложить часть своих правомочий на другое лицо, которое будет совершать в отношении имущества собственника фактические и юридические действия, предусмотренные договором. Также при необходимости он сможет быстро одобрить необходимые действия доверительного управляющего, выходящие за рамки договора. В отношении же общего имущества в многоквартирном доме по наиболее значимым вопросам, в основном о передаче в пользование общего имущества, решения должны приниматься только общим собранием. Поэтому договор, в котором будет предусмотрена, например передача такого правомочия собственников другому лицу, будет противоречить ст. 44 ЖК РФ. При значительном количестве сособственников и в большинстве случаев их индифферентности процесс принятия оперативных решений представляется делом долгим и не всегда целесообразным, учитывая то, что субъект, принявший на себя часть правомочий сособственников, принимает на себя обязательства действовать в их интересах.

Приведем другую точку зрения. В.К. Михайлов считает, что значение общего собрания в ЖК РФ несколько преувеличено. В идеале на общее собрание должна быть возложена лишь роль обычной согласительной комиссии, признанной выработать общую позицию собственников относительно выбора способа управления многоквартирным домом и согласовывать решения руководства организации, осуществляющей управление по заранее утвержденному перечню вопросов².

Представляется, что эта точка зрения имеет под собой практическую основу. Мы также придерживаемся мнения о несколько преувеличенной роли общего собрания как главного постоянно действующего органа управления, но считаем,

¹ См.: Михайлов В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – Москва, 2008. – С. 10.

² См.; Михайлов В.К. Проблематика управления многоквартирными домами // Жилищное право. – № 3. – 2009. – С. 19.

что при каждом способе управления эта роль проявляется по-разному. Обоснуем свою позицию.

При непосредственном управлении собственники, при количестве квартир в таком доме до двенадцати¹, вправе принять в рамках данного способа управления несколько путей реализации своего решения. Раньше такая ситуация распространялась на собственников помещений в многоквартирных домах независимо от количества квартир. Первый, все текущие вопросы управления могут решаться на общих собраниях. Второй, собственники вправе распределить обязанности по управлению домом между собой. Третий, они могут выбрать одного уполномоченного из своего числа или пригласить иное лицо (не из числа собственников), выдав ему доверенность.

Данный способ предполагает, что собственники самостоятельно (или через представителя по доверенности) вступают в прямые договорные отношения с организациями, предоставляющими жилищные (по содержанию и ремонту общего имущества) и коммунальные услуги.

Говоря более точно, при непосредственном управлении домовладельцы сами устанавливают перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, заключают договоры на предоставление соответствующих коммунальных услуг, не доверяя совершение указанных действий третьим лицам.

Непосредственное управление многоквартирным домом не исключает также возможность личного трудового участия собственников в текущем ремонте лестничных клеток и площадок, уборке мусора, влажной уборке подъезда и т.п. Может возникнуть ситуация, при которой коллективным органом было выбрано непосредственное управление, однако не принято решение о заключении договоров на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества (например, при недостижении согласия об оплате ремонта общего имущества) в порядке ст. 164 ЖК РФ. Собственники в отношении своего имущества свободны в своих

¹ Положение об этом вступило в силу с 1 марта 2012 г., см.: ч. 2 ст. 9 ФЗ РФ от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». // *Собрание законодательства РФ.* – 2011. – № 23. – Ст. 3263.

действиях, поэтому они могут как содержать его в надлежащем состоянии, так и этого не делать. Предположим, что жильцы допустили небрежность, в результате чего дом приведен в аварийное состояние. В соответствии с ЖК РФ (ч. 10 ст. 32) он подлежит сносу собственниками по требованию компетентного органа либо принудительному изъятию вместе с земельным участком. Собственникам помещений в таком случае будет выплачена выкупная сумма, рассчитываемая по рыночной стоимости. Бесхозяйственное содержание дома и помещений в нем повлечет соответствующее понижение рыночной стоимости, что можно расценивать как неблагоприятные имущественным последствием нерадивого поведения. При этом не учитывается, что неблагоприятные последствия могут быть возложены и на тех лиц, которые выражают готовность содержать общее имущество, но не могут это сделать из-за отсутствия такой готовности у соседей.

По мнению С.Г. Певницкого, учитывая особую значимость жилищных отношений, более соответствующим социальной функции современного государства следует, признать другую модель поведения, при которой заключение такого договора должно быть обязательным для собственников (ст. 445 ГК РФ), а механизм аналогичен положениям, предусмотренным ч. 4–6 ст. 161 ЖК РФ¹.

Законодатель учел такой возможный вариант развития событий и то, что эффективное непосредственное управление возможно только с ограниченным количеством помещений в многоквартирном доме. Теперь непосредственное управление многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать², может быть осуществлено собственниками только в случае заключения договора выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме с управляющей организацией (ч. 9.1 ст. 161 ЖК РФ).

¹ См.: *Певницкий С.Г.* Непосредственное управление собственностью в многоквартирном доме // *Законы России: опыт, анализ, практика.* – 2006. – № 3. – С. 29.

² На практике, по определенным причинам, собственники помещений в многоквартирных домах с большим количеством квартир выбирали непосредственный способ управления, а в качестве представителя выбирали профессиональную управляющую организацию, с которой заключали договор как на содержание и ремонт, так и на управление общим имуществом. При этом, как представляется, наблюдалось наложение нескольких способов управления.

При этом заметим, что необходимо заключить не договор управления, как при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, а именно договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме. Управляющей организации не делегируются полномочия по управлению общим имуществом, оно остается у собственников общего имущества, и все вопросы решаются коллективным органом – общим собранием. На основании ч. 1.1 ст. 164 ЖК РФ при заключении такого договора с управляющей организацией собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Вводя изменения в ЖК РФ, законодатель устранил еще один пробел, связанный с отсутствием возложения ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. Теперь в соответствии с ч. 2.1 ст. 161 ЖК РФ лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие различные виды коммунального обеспечения, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством РФ правилами содержания общего имущества и правилами предоставления коммунальных услуг.

Итак, при непосредственном управлении роль общего собрания очень велика. Его можно назвать непосредственным органом управления многоквартирным домом, и оно поистине должно быть постоянно действующим. Кроме того, представляется, что компетенций, установленных ст. 44 ЖК РФ недостаточно для решения многочисленных ежедневных задач, поэтому стоит добавить возможность решения других вопросов, определенных самими собственниками.

Другим способом является управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом¹.

С учетом накопившейся практики деятельности ТСЖ в раздел VI ЖК РФ были внесены существенные изменения. Так претерпело изменение понятие ТСЖ. Из дефиниции убрали слова: «... управление комплексом недвижимого имущества». Данное положение не раз критиковалось в литературе в связи с тем, что управление охватывает собой только общее имущество комплекса недвижимого имущества. Однако законодатель, попытавшись устранить имевшуюся неопределенность, тем не менее, сохранил непоследовательность в вопросе того, что же является объектом управления, включив в понятие слова: «... для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами». Это еще раз подтверждает вывод о том, что управление общим имуществом является частью управления многоквартирным домом. Понятие пополнилось указанием на то, что товарищество осуществляет деятельность по созданию, содержанию, сохранению и приращению общего имущества, а также предоставлению коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме. Тем самым расширились как возможности деятельности ТСЖ, так и их обязанности.

Товарищество собственников жилья как юридическое лицо имеет ряд особенностей, которые и обусловили его правовое регулирование именно комплексным жилищным законодательством:

– членами ТСЖ могут быть только собственники помещений в многоквартирном доме (нескольких многоквартирных домов), где образуется товарищество;

¹ Так как основной целью жилищных и жилищно-строительных кооперативов является удовлетворение потребностей его членов в жилых помещениях путем строительства или реконструкции, мы поддерживаем предложение В.К. Михайлова о необходимости исключения жилищных кооперативов из числа способов управления многоквартирным домом. См.: *Михайлов В.К.* Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом. – С. 10.

– решение о создании ТСЖ и его ликвидации принимает специфический коллективный орган, который существует вне рамок юридического лица – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

– ТСЖ не обладает правом собственности на имущество, которым товарищество управляет, так как оно является общим имуществом всех собственников помещений в многоквартирном доме;

– не требуется обязательности нахождения на балансе ТСЖ какого-либо обособленного имущества;

– является исполнителем коммунальных услуг и несет ответственность за их некачественное предоставление, хотя само товарищество чаще всего не производит коммунальные ресурсы;

– право на получение информации о деятельности ТСЖ и право предъявления требований относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ принадлежит не только членам товарищества, но и не являющимся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме.

Вопрос о самостоятельности организационно-правовой формы ТСЖ является на сегодняшний день практически решенным. Хотя некоторая неопределенность статуса товариществ собственников жилья объясняется незакрепленностью данной организационно-правовой формы ни в ГК РФ, ни в ФЗ «О некоммерческих организациях»¹. На наш взгляд, вполне обосновано, что ТСЖ как некоммерческая организация зафиксирована именно ЖК РФ. Во-первых, потому, что ЖК РФ вобрал в себя регулирование большинства общественных отношений, объектом которых выступают жилые помещения и все, что с ними неразрывно связано, во-вторых, организационно-правовые формы некоммерческих организаций, помимо ГК РФ могут быть предусмотрены иными федеральными законами.

Товариществу собственников жилья предоставляются широкие возможности для определения вариантов своей деятельности.

¹ См.: Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 145; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7595.

Во-первых, самостоятельное осуществление всех действий, связанных с управлением общими объектами многоквартирного дома исключительно своими силами. Такой вариант является максимально затратным для собственников помещений, однако и результат такой деятельности может быть очень эффективным. Во-вторых, передача управления третьим лицам, чаще всего специализированным управляющим организациям. В основе этих отношений лежит договор управления. При таком варианте роль ТСЖ значительно снижается, так как от него потребуется только выбор организации, которая будет осуществлять управление, и контроль над выполнением организацией обязательств по договору. В-третьих, возможен промежуточный вариант, при котором функции по непосредственному управлению остаются у ТСЖ, а техническое содержание, текущий и капитальный ремонт, предоставление коммунальных услуг и т.п. передаются специализированным организациям. Тогда такие отношения ТСЖ с третьими лицами строятся на основе договора оказания услуг и (или) выполнения работ. Это наиболее эффективный и распространенный вариант.

Управление посредством ТСЖ является наиболее оптимальным способом управления многоквартирным домом. Однако, несмотря на свою привлекательность и реальную возможность самостоятельно решать вопросы организации содержания и эксплуатации многоквартирного дома, на наш взгляд, ТСЖ имеет существенный недостаток – необязательность членства в товариществе.

ТСЖ является организацией на основе членства, причем оно является добровольным, поэтому не все собственники помещений желают стать членами товарищества. Предвидя такую ситуацию, законодатель требует, чтобы число членов ТСЖ, создавших товарищество, превышало пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 135 ЖК РФ). Проблема членства в ТСЖ, несмотря на ее закреплённость в нормативном порядке, остается вопросом дискуссионным. ЖК РФ не воспроизвёл ранее содержащуюся в Законе о товариществах собственников жилья норму, предполагавшую принудительное членство в товариществе, которую признали некон-

ституционной постановлением Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. № 10-П¹.

Однако принцип «в ТСЖ вступают только те, кто хочет» – не совсем безупречен. Приведем несколько аргументов.

Основой для принятия постановления Конституционного Суда РФ явилось противоречие ряда норм Закона о товариществах собственников жилья п. 2 ст. 30 Конституции РФ, запрещающего принуждение кого-либо к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Анализ структуры гл. 2 Конституции РФ, посвященной правам и свободам человека и гражданина, позволяет прийти к выводу о том, что ст. 30 Конституции РФ расположена внутри блока статей, посвященных исключительно политическим правам, хотя указанный блок и не выделен в отдельную главу. Пункт 1 ст. 30 Конституции РФ говорит об общественных объединениях и профессиональных союзах. Пункт 2 этой же статьи является своего рода продолжением п. 1, и в этом смысле его толкование не должно осуществляться в отрыве от последнего. Использование термина «объединение» в гражданском законодательстве ограничено лишь указаниями на общественные объединения. Можно предположить, что появление указанной нормы было вызвано стремлением защитить, прежде всего, политические права граждан и не допустить насильственного принуждения к участию в общественной организации, как это было при Советской власти. В то же время ТСЖ далеки от политических проблем, их основной целью является организация деятельности по управлению многоквартирным домом. Однако Конституционный Суд РФ применил расширительное толкование понятия «объединения», отнеся к числу объединений и товарищества собственников жилья. Поддерживаем позицию Б.С. Эбзеева об отсутст-

¹ См.: Постановление Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 ст. 32 и пунктов 2 и 3 ст. 49 Федерального закона от 15 июня 1996 г. «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 15. – Ст. 1794.

вии принудительного характера членства в ТСЖ, высказанную им в особом мнении к выше указанному постановлению Конституционного Суда РФ¹.

Главным практическим последствием постановления Конституционного Суда РФ явилось изменение порядка определения размеров взносов, предназначенных для содержания и эксплуатации кондоминиума, а на сегодняшний день общего имущества многоквартирного дома. По сути, именно этот вопрос, а не само по себе принудительное членство в товариществе собственников жилья беспокоил многих домовладельцев. Они считали, что за членством в ТСЖ может последовать возложение обязанностей по уплате значительных сумм расходов и взносов. Действительно, этого можно было опасаться в случаях, когда более обеспеченное большинство собственников навязывало бы максимальные размеры взносов, что могло поставить малообеспеченных перед выбором: либо платить непомерные взносы, либо переехать в менее престижную квартиру в другом доме. Конституционный Суд РФ установил, а ЖК РФ закрепил порядок несения материальных затрат на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ. Каждый собственник помещений в многоквартирном доме, независимо от членства в товариществе, обязан участвовать в материальных затратах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ). И здесь встает резонный вопрос: как должен определяться общий размер таких расходов? Конституционный Суд РФ установил, что определение размера необходимых расходов, связанных с управлением, содержанием и эксплуатацией многоквартирного дома, устанавливается в порядке достижения общего согласия всех домовладельцев, а споры – решаться в судебном порядке. Как представляется, такое решение опять ведет в тупик, так как нетрудно догадаться, что достичь общего согласия будет очень проблематично. Судьям при разрешении подобных споров придется

¹ См.: Особое мнение судьи Конституционного Суда РФ *Б.С. Эбзеева* по делу о проверке конституционности пунктов 1, 3 и 4 ст. 32 и пунктов 2 и 3 ст. 49 Федерального закона от 15 июня 1996 г. «О товариществах собственников жилья» в связи с запросом Советского районного суда города Омска // Справ.-правовая система «Гарант».

находить решение не столько правового порядка, сколько житейской целесообразности. Например, собственники обратятся с требованием установить расходы на ремонт изношенного лифта, при этом одни – за ремонт, который не дает гарантии долгой бесперебойной работы, а другие – за покупку новой дорогостоящей современной модели, которая прослужит несколько десятков лет.

ЖК РФ не урегулировал для такого случая процедуру определения необходимых расходов. В соответствии с ч. 2 ст. 145 и ч. 3 ст. 137 ЖК РФ размер обязательных платежей и взносов членов ТСЖ устанавливается общим собранием членов ТСЖ, которые будут обязательны, в том числе, для собственников помещений, не являющихся членами товарищества. При этом согласно ч. 4 ст. 146 ЖК РФ для принятия данного решения единогласия не требуется. Но в этом случае указанная норма противоречит постановлению Конституционного Суда РФ от 3 апреля 1998 г. Если предположить, что эти вопросы должны решаться коллективным органом всего многоквартирного дома, то достичь согласия также окажется затруднительным.

Представляется, что со временем потребуются соответствующие разъяснения судебных инстанций и законодателя.

Отметим еще одну негативную сторону постановления Конституционного Суда РФ. Зачастую домовладельцы, которые являются членами ТСЖ, оказываются в роли благотворителей для прочих жильцов, пользующихся практически бесплатно (вероятно, размер необходимых расходов будет минимален), к тому же иногда нередко, дополнительными удобствами, создаваемыми за счет членов товарищества.

По существу закрепленная модель во многом направлена на чрезмерную защиту меньшинства в ущерб интересам остальных домовладельцев¹. Тем самым, на наш взгляд, значительно снижена заинтересованность в создании ТСЖ тех собственников, которые не хотят быть «обслуживающим персоналом». Обязательное членство более отвечает целям управления и житейской целесообразно-

¹ См.: Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – С. 131.

сти. Как показывает зарубежный опыт существования подобных организаций, членство в них обязательно. Например, в Нидерландах членство в объединениях собственников жилья и в Финляндии – в жилищных акционерных обществах является обязательным в силу закона¹.

В связи с этим интересным представляется предложение Р.З. Ибатулиной о законодательном закреплении презумпции членства каждого собственника помещений в многоквартирном доме в создаваемом товариществе собственников жилья с правом выхода из него. По мнению автора, предлагаемая отраслевая презумпция будет являться правовым инструментом, не допускающим нарушения Конституции РФ, поскольку в данном случае не происходит принуждения к вступлению в ТСЖ или пребыванию в нем².

Наибольшее распространение ТСЖ получили в многоквартирных домах, все собственники помещений в которых заинтересованы в самостоятельном управлении и представляют собой однородное социально-экономическое сообщество, что позволяет достичь максимального согласия между домовладельцами.

Необходимо отметить нововведение, установленное п. 9 ч. 2 ст. 138 ЖК РФ. Это связано с тем, что на практике наблюдалось большое количество нарушений, связанных с фальсификацией внутренних документов товариществ. Теперь в обязанности ТСЖ входит ведение реестров членов товарищества и необходимость ежегодного направления копии этого реестра в органы исполнительной власти субъектов РФ. Тем самым вводится контроль соответствующих государственных органов за количественным составом членов товарищества, а также внесенных в устав ТСЖ изменений. Данное положение явно относится к публичному элементу регулирования, но оно представляется необходимым для соблюдения баланса между частными и публичными интересами.

При существующем положении проблемным вопросом является соотношение компетенции коллективного органа ТСЖ и коллективного органа управления

¹ См.: *Овчарова А.С.* Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву // Журнал российского права. – № 7. – 2008. – С. 103.

² См.: *Ибатулина Р.З.* Гражданско-правовой режим управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах: автореферат дис. ...канд. юрид. наук. Казань, 2007. – С. 10.

в многоквартирном доме. Так, общее собрание членов ТСЖ может принимать решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме (п. 12 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ), что так же входит в компетенцию общего собрания многоквартирного дома (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Анализ ЖК РФ показывает, что общее собрание ТСЖ вправе принимать решения по любым вопросам, в том числе входящим в компетенцию общего собрания многоквартирного дома. В таком случае можно говорить о некой конкуренции решений двух органов управления, которые могут принять взаимоисключающие решения. Допущение такой ситуации приведет к противостоянию товарищества и не вступивших в него собственников помещений. Представляется, что приоритет необходимо отдать общему собранию членов ТСЖ. Раз сособственники общего имущества в многоквартирном доме выбрали способ управления товариществом, при этом данное решение не оспаривалось в дальнейшем, то они должны подчиниться решениям высшего органа юридического лица, который состоит из большинства собственников помещений в данном доме. Представляется, что недавно принятые изменения в ГК РФ о решениях собраний (глава 9.1)¹, предоставляют такую возможность. Рационально, что при выборе способа управления товариществом, решения по вопросам управления многоквартирным домом должны решаться на общем собрании членов ТСЖ. На наш взгляд, такое положение должно быть закреплено в ЖК РФ. Еще одним доводом может послужить и то, что законодатель не установил, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления многоквартирным домом (в данной ситуации выше общего собрания товарищества) и единственным.

Аргументом против приоритета общего собрания ТСЖ над собранием всего дома может быть только то, что на практике существуют недобросовестные председатели и члены правления ТСЖ, которые хотят «нажиться» на данном виде деятельности. Но если не учитывать этого порока и идеализировать ситуацию,

¹ Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и ст. 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2013. – № 19. – Ст. 2327.

то мы придерживаемся мнения¹ о том, что на период существования и деятельности ТСЖ в полномочия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может входить только два вопроса: изменение способа управления многоквартирным домом и ликвидация товарищества.

Представляется, что при таком подходе на первое место выходит интерес большинства (еще раз отметим, что принцип большинства – это принцип публичного регулирования, но целью такого регулирования является поддержание баланса интересов). При реализации такого способа управления многоквартирным домом неочевидна надобность в общем собрании собственников помещений как постоянно действующего коллективного органа. Все основополагающие решения распорядительного порядка будут приниматься на общем собрании членов ТСЖ, а правление товарищества и его председатель будут выполнять исполнительные функции.

Как показывает практика, в настоящее время управление многоквартирным домом путем выбора управляющей организацией является преобладающим способом управления. Для юридического оформления данного способа управления требуется заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией. Выбор такой организации и установление всех условий договора управления происходит на общем собрании собственников помещений в таком доме. После этого договор заключается с каждым собственником помещения отдельно.

Данный договор является гражданско-правовым, хотя закреплен жилищным законодательством. Обращён он на имущественные отношения, основанные на началах равенства, автономии воли и имущественной самостоятельности сторон. Как справедливо заметил Е.А. Суханов, все договоры частноправового содержания, которые заключаются независимо от сферы, где складываются данные отношения (использование жилья, строительство объектов, перевозка грузов и т.п.),

¹ О необходимости ограничения деятельности общего собрания собственников помещений на весь период существования товарищества высказывал мнение И.А. Дроздов. См.: *Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование.* – С. 133.

они оказываются в ведении гражданского права¹.

Договор управления многоквартирным домом можно квалифицировать как поименованный договор, так как его регламентация предусмотрена федеральным законом. Большая часть авторов определяет данный договор как смешанный, то есть порождающий обязательство, совмещающее черты, признаки и элементы уже известных законодательству видов договоров². Другие квалифицируют его в качестве комплексного договора, основанного на нормативных предписаниях разных отраслей права³.

Л.А. Юрьева, проведя семантический анализ терминов «смешанный», то есть «состоящий из разнородных, разных частей, элементов, участников» и «комплексный», то есть «совокупность, сочетание чего-нибудь», пришла к выводу, что это тождественные категории. Автор считает, что договор управления многоквартирным домом не является смешанным (комплексным), поскольку он получил специальную регламентацию в нормах законодательства⁴. На сегодняшний момент автор поддерживает мнение большинства, что анализируемый договор является самостоятельным договором, предусмотренным жилищным законодательством⁵.

Изначально, сформулировав договор управления как специальный вид, законодатель в качестве основы использовал гражданско-правовые договоры оказания услуг и выполнения работ с некоторыми элементами представительских до-

¹ Суханов Е.А. Осторожно: гражданско-правовые конструкции // Законодательство. – 2003. – № 9. – С. 60.

² См., например: Грудцына Л.Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Эксмо, 2005. – С. 363; Борзенкова Т.А. (Береговая) Правовая формализация управления многоквартирными домами // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. – № 9. – С. 23; Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – С. 198; Рыжов А.Б. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 61; Мантул Н.М. Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов. – С. 9.

³ См., например: Фаршатов И.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: ОАО «Издательский дом «Городец», 2006. – С. 378.

⁴ См.: Юрьева Л.А. Договор управления многоквартирным домом: дис. ...канд. юрид. наук. – Кемерово, 2010. – С. 56.

⁵ См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. докт. юрид. наук П.В. Крашенинникова. – С. 620.

говоров. Это подтверждается тем, что предметом договора являются услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг. Как известно, услуга не имеет конечного овеществленного результата, поэтому использование данной категории для характеристики деятельности по содержанию и ремонту общего имущества представляется неточным и нежелательным. Для собственников помещений в многоквартирном доме важен не процесс осуществления данной деятельности как таковой, где может и отсутствовать ее положительный эффект, а важен конечный видимый результат. При этом система оплаты указанных услуг строится по принципу абонентской платы, взимаемой постоянно, что вызывает обоснованные многочисленные нарекания собственников помещений в многоквартирном доме.

Выполнение работ в качестве предмета договора тоже не совсем подходит. Объяснить это можно тем, что работы по содержанию и ремонту общего имущества могут быть как разовые, так и систематические, необходимые и которые могут понадобиться в будущем. Таким образом, не всегда представляется возможным заранее определить, какие из них потребуются в период действия договора. Отсюда следует, что такие условия как срок начала выполнения работ, срок окончания работ, результат работ не подходят к данному виду договора, который рассчитан на комплекс работ, которые будут выполняться как регулярно, так и по мере необходимости.

Представляется не верным употребление понятия «коммунальные услуги» к конкретным и определяемым по количеству, режимам потребления и подачи ресурсам таких как вода, газ, тепло, электроэнергия и другие. В гражданском законодательстве предоставление указанных ресурсов регламентируется разновидностью договора купли-продажи, а именно договором энергоснабжения.

Практика показала, что неточное употребление гражданско-правовой терминологии «оказание услуг» и «выполнение работ» в жилищных отношениях по управлению многоквартирными домами – позволяет осуществлять деятельность неопределенного характера, заключать договоры управления с неконкретизированным предметом. Все это влечет масштабные злоупотребления со стороны

управляющих организаций, которые регулярно получают абонентскую плату за предоставление обобщённых жилищных услуг, которые не всегда имеют конечный материальный результат. При этом заметим, что потребность и интерес собственников в надлежащем содержании и ремонте общего имущества носит длящийся и постоянный характер.

Присоединимся к мнению А.Е. Тарасовой о том, что модель управления посредством управляющей организации сведена законодателем к тому, что управление – это услуга по обеспечению собственников помещений в многоквартирном доме возможностью выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества на постоянной основе¹.

Представляется, что в перспективе необходимо совершенствовать правовое регулирование договора управления многоквартирным домом с несколько другой терминологией и более подробно конкретизировать отдельные положения данного договора, применяя комплексные приёмы регулирования.

Учитывая порочную практику заключения неконкретизированных договоров управления, законодатель в ФЗ от 6 апреля 2011 г. № 123-ФЗ установил, что состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством РФ. Этими же изменениями в ст. 161 ЖК РФ законодатель установил ответственность управляющей организации перед собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества и в пределах которых управляющие организации несут ответственность за состояние общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

Таким образом, в договоре управления можно выделить два вида условий для обеспечения надлежащего содержания общего имущества: первые – норма-

¹ Тарасова Е.А. Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ. – С. 80.

тивно установленные (минимальный перечень работ и услуг), вторые – подлежащие согласованию (не включенные в минимальный перечень).

При этом перечень работ и услуг должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ (п. 8 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами¹).

Указанные нововведенные установления подтверждают, что договор управления становится самостоятельным видом договора, регламентированным специальным (по отношению к гражданскому) жилищным законодательством с нормативно установленным содержанием. Однако его нельзя назвать договором присоединения, так как в договоре остается еще достаточное количество условий, подлежащих согласованию сторонами в зависимости от технического состояния объекта управления и пожеланий собственников помещений. Поэтому данная договорная конструкция должна сочетать императивное и диспозитивное содержание таким образом, чтобы обеспечить особые свойства предмета договора, который не может быть зафиксирован как постоянный, не меняющийся на протяжении действия договора.

Остановимся на моменте, который не нашел своего отражения в литературе и важен в контексте нашего исследования.

В договорном праве среди многих классификаций договоров встречаются такие, которые подразделяются по основанию субъектного состава. По данному критерию среди прочих выделяют договоры с участием граждан потребителей, чей статус определяется в соответствии с законом РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»². Представляется, что договор управления многоквартирным домом относится к потребительским договорам.

Выделение потребительских договоров в отдельную группу обязательств началось в 80-е годы прошлого столетия. В. Ф. Яковлев обозначил причины такого обособления, указав, что это произошло с обновлением законодательства, ре-

¹ См.: Постановление правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» // Собрание законодательства РФ. – 2013. – № 21. – Ст. 2652.

² См.: Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 140; – 2012. – № 26. – Ст. 3446.

гулирующего экономические отношения, после того как рухнула прежняя система государственного управления экономическими и хозяйственными связями и было ликвидировано централизованное планирование. При этом он обратил внимание на то, что в потребительских договорах (по сравнению с другими видами) регулирование осуществляется значительно сильнее в связи с необходимостью обеспечить права и интересы гражданина потребителя, особенно по качеству продукции, по гарантиям¹.

М.Ю. Чельшев приводил общие проявления специфики потребительских договоров². Применим их к договору управления многоквартирным домом.

1) Договор управления многоквартирным домом имеет особый субъектный состав: с одной стороны, это гражданин-собственник, вступающий в этот договор для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с другой – это управляющая организация-исполнитель. Названные субъекты имеют довольно четкий правовой статус в соответствии с преамбулой Закона РФ «О защите прав потребителей». Исключением из этого правила являются собственники нежилых помещений, которые используют данные помещения для предпринимательских целей. Для них данный договор не носит потребительский характер. В том случае, когда договор заключается товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, или специализированным потребительским кооперативом как юридическим лицом, договор управления многоквартирным домом не теряет своей потребительской природы, так как членами ТСЖ выступают все те же собственники помещений.

2) В ряде случаев договоры с участием потребителей выступают как договоры в пользу третьего лица. В основном собственниками помещений в многоквартирном доме являются граждане. В том случае, если жилое помещение нахо-

¹ См.: Новое в договорном праве. Тезисы выступления Председателя ВАС РФ В.Ф. Яковлева. Международная научно-практическая конференция. «Гражданское законодательство России: состояние, проблемы, перспективы» // Вестник ВАС РФ.– 1994. – № 7. – С. 122.

² См.: Чельшев М.Ю. Гражданско-правовые договоры с участием потребителей: опыт системного и межотраслевого исследования // Актуальные проблемы права России и стран СНГ– 2005 г. Материалы VII Международной научно-практической конференции 7-8 апреля. – Челябинск, 2005. – С. 82.

дится в собственности органов местного самоуправления либо юридического лица, то данные субъекты обязаны использовать жилое помещение по назначению, то есть для проживания граждан в соответствии с заключенными с ними договорами. Если гражданин, в пользу которого был заключен договор управления многоквартирным домом, выразил намерение воспользоваться своим правом по этому договору или реально уже его использовал, то при соблюдении всех правовых признаков потребителя, названных в преамбуле к Закону РФ «О защите прав потребителей», он должен признаваться этим субъектом.

3) Предметом договора управления многоквартирным домом выступают особого рода услуги и работы, связанные с надлежащим содержанием и ремонтом общих объектов, а также предоставление коммунальных услуг. Другими словами, данный договор оформляет отношения, складывающиеся на потребительском рынке жилищных услуг и работ.

4) Договор управления многоквартирным домом является возмездным. Цена договора управления многоквартирным домом выражается в вознаграждении, которое управляющая организация получает за оказание услуг и выполнение работ.

5) Принцип свободы договора, установленный в ГК РФ (ст. 1, ст. 421) для потребительских договоров действует несколько ограничено. Договор управления многоквартирным домом должен быть заключен в обязательном порядке в случае заключения договора с управляющей организацией, выбираемой по результатам конкурса. Если собственники помещений не выбрали способ управления многоквартирным домом, то органы местного самоуправления проводят открытый конкурс по отбору управляющей организации, и на основании этого конкурса собственники жилых помещений обязаны заключить договор управления с управляющей организацией, выигравшей конкурс. Обязательность заключения такого договора будет проявляться и в отношении управляющей организации, и в отношении собственников.

ЖК РФ договор управления многоквартирным домом публичным не признает. Однако элемент публичности явно прослеживается. Контрагентом собст-

венника помещения в договоре управления многоквартирным домом выступает организация, которая по характеру деятельности оказывает услуги, выполняет работы, связанные с надлежащим содержанием и ремонтом общих объектов и осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом. Из вышесказанного можно утверждать, что управляющая организация обязана заключить договор при наличии возможности оказать запрашиваемую потребителем услугу. Обязанность заключения договора для управляющей организации должна обосновываться также социальной значимостью, например, в случае необходимости управления заведомо убыточным для управляющей организации многоквартирным домом (с большой степенью износа, ветхо-аварийным). Таким образом, в конструкции договора управления многоквартирным домом можно говорить об ограничении принципа свободы договора.

б) Нарушение договора управления многоквартирным домом со стороны управляющей организации позволяет потребителю в установленном порядке применить как общие гражданско-правовые санкции (возмещение убытков и т.д.), так и специальные, предусмотренные в законодательстве о защите прав потребителей, например, законную неустойку (ст. 23 и 28 Закона РФ «О защите прав потребителей»).

В ЖК РФ в ст. 162 «Договор управления многоквартирным домом» не указывается на то, что к договору управления могут быть применены унифицированные нормы Закона РФ «О защите прав потребителей», однако это не означает, что они не могут применяться. Изменениями в ЖК РФ, в редакции ФЗ от 04.06. 2011 г. № 123-ФЗ статья 161 была дополнена частью 1.1, подробнее раскрывающей одну из составляющих целей управления многоквартирными домами – надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, которое должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области защиты прав потребителей.

В договоре управления многоквартирным домом явно прослеживается экономическое неравенство в правовом положении между управляющей организацией и гражданами – собственниками жилых помещений. Это обусловлено следую-

щим. Основной целью деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными домами является извлечение прибыли. Современный уровень развития сферы жилищно-коммунальных услуг характеризуется монополией ресурсоснабжающих производителей, слабой конкуренцией, часто низким качеством предоставляемых услуг наряду с их высокой стоимостью. Все это говорит о том, что потребитель соответствующих услуг подвергается повышенному риску нарушения его прав. Как отмечает Ю.В. Романец, данное экономическое неравенство требует значительного внедрения в гражданские правоотношения публично-го регулирования, направленного на то, чтобы юридическими средствами «выровнять» контрагентов¹. В качестве таковых могут быть обозначены следующие средства:

1. применение к договору управления многоквартирным домом законодательства о защите прав потребителей (ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ);

2. установление нормативного содержания в виде минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения, порядок их оплаты;

3. осуществление государственного жилищного надзора за деятельностью управляющих организаций специально уполномоченными государственными органами (ст. 20 ЖК РФ);

4. создание органами местного самоуправления условий для эффективного управления многоквартирными домами таких, как обеспечение равных условий для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм; предоставление управляющим организациям бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов; содействие в повышении квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организация обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность (ст. 165 ЖК РФ);

¹ См.: Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.: Юрист, 2001. – С. 135.

5. требование обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций, об оказываемых услугах и о выполняемых работах в соответствии со стандартом раскрытия информации (ч. 10 ст. 161 ЖК РФ)¹.

Таким образом, самостоятельный гражданско-правовой договор управления многоквартирным домом относится к группе потребительских договоров и для устранения экономического неравенства сторон используются элементы публично-правового регулирования, обязывающие управляющие организации раскрывать информацию о своей деятельности и дающие право органам местного самоуправления на основании обращения собственников помещений проводить проверки деятельности управляющих организаций.

Зная проблематику отношений, органы местного самоуправления предлагают проекты договоров управления многоквартирным домом, которые принимаются соответствующим законодательным органом и, безусловно, носят рекомендательный характер². В г. Челябинске в тех случаях, когда собственники не выбрали способ управления и органы местного самоуправления обязаны проводить открытый конкурс по выбору управляющей организации, договоры заключаются в соответствии с этими проектами.

Предметом договора управления является оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг и осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления. Как таковая управленческая функция (организация, координация, контроль и т.п.) просматривается слабо. Это еще раз подтверждает вывод о том, что основной деятельностью по управлению многоквартирными до-

¹ См.: Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 40. – Ст. 5064; – 2012. – № 35. – Ст.4834.

² См., например: Решение Челябинской городской Думы третьего созыва от 27 декабря 2005 г. № 9/6 «О Примерных договорах на управление многоквартирным домом и оказание жилищно-коммунальных услуг» // Сборник нормативных правовых актов Челябинской городской Думы. – Выпуск № 8 (II часть). – 2005. – С. 39 – 119.

мами, осуществляемой управляющими организациями, является именно надлежащее содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг.

Возможно, что договор управления законодатель первоначально хотел сформировать как договор управленческих услуг, как это имеет место во многих странах. Где управление общим имуществом в многоквартирном доме представляет собой многоуровневую систему, в которой первый уровень подразумевает принятие совместных решений собственниками помещений, относительно способа управления, размера платы за содержание и т.д.

Второй уровень – это организация исполнения решений, третий уровень – непосредственное исполнение решений.

Так, в большинстве стран управление многоквартирным домом рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, оплачиваемый собственниками помещений. За предоставление коммунальных услуг при такой схеме управляющая организация ответственности не несет. Кроме того, во многих странах, в частности в США и Канаде, часто применяются такие схемы организации работ, при которых управляющая компания не имеет штатного персонала и оборудования для содержания и ремонта многоквартирных домов, а нанимает подрядчиков. Причем управленческо-ремонтно-обслуживающие организации в свою очередь разделяются на более специализированные организации, что продиктовано экономической эффективностью их деятельности. Такая ситуация наглядно продемонстрирована, в частности, на опыте стран Восточной Европы. США также имеют примеры организации рынка услуг по обслуживанию жилищного фонда, где, например, обслуживание труб внутри дома осуществляет одна фирма, контроль за приборами учета на системах теплоснабжения – другая и т.д. В такой ситуации собственникам жилья никак не обойтись без толкового управляющего, который знает рынок подрядных работ, ориентируется в ценах, владеет различными инструментами финансирования и имеет возможность проконсультировать собственников жилья по вопросам, связанным с обслуживанием много-

квартирных домов¹.

В европейских странах управление недвижимостью делится на несколько составляющих: техническая, организационная и коммерческая эксплуатация зданий. К ним относятся ремонтные и инженерные работы, разработка смет и систем безопасности, сдача пустующих помещений в аренду, а также осуществление расчетов по коммунальному обслуживанию. При грамотной работе управляющих компаний данная система полностью себя оправдывает².

Таким образом, за рубежом в управлении многоквартирным домом участвуют и собственники помещений, и управляющий – каждый в пределах своей компетенции.

В России приведенные позитивные примеры в полной мере не осуществлены. Причины представляются не только в пассивности и правовой неграмотности собственников, но и в намеренных действиях законодателя, который сдерживает не всегда обоснованные предпринимательские устремления управляющих организаций (извлечение прибыли) в ущерб интересам собственников и граждан, проживающих в многоквартирных домах. Тем самым государство осуществляет защиту общественных интересов и ограничение предпринимательских интересов.

На сегодняшний день российские управляющие организации занимаются в основном текущей технической работой по содержанию и ремонту многоквартирного дома. Во-первых, потому, что законодатель в качестве предмета договора установил обязанность управляющей организации оказывать услуги и выполнять работы, связанные с надлежащим содержанием и ремонтом общего имущества, предоставлять коммунальные услуги. Во-вторых, установил ответственность управляющих организаций за невыполнение или ненадлежащее выполнение данных обязанностей (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ). В-третьих, установив обязанность по осуществлению иной, направленной на достижение целей управления многоквар-

¹ См.: Кирсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами [Электронный ресурс] // Журнал «ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера». – № 10. – 2011. – Режим доступа: <http://www.gkh.ru/journals/4104/59390/>

² См.: Как у них на западе [Электронный ресурс] // Портал Городское хозяйство и ЖКХ. – Режим доступа: <http://www.pronedvizhimost.ru/articles/a/53/1435>

тирным домом деятельности, ограничил ее тем, что непосредственно принимать решения по осуществлению собственнических правомочий в отношении общего имущества собственники помещений должны коллегиально на общем собрании. Поэтому представляется, что роль общего собрания при данном способе управления полностью отвечает замыслу законодателя. Общее собрание является совещательным органом управления (можно назвать его высшим, так как имеются еще и совет многоквартирного дома, и органы управляющей организации), постоянно действующим (в том смысле, что должно собираться раз в год или по мере необходимости) в соответствии с компетенцией, определенной ст. 44 ЖК РФ.

Необходимо остановиться на анализе еще одного нововведения – совет многоквартирного дома.

Представляется, что императивное требование о создании специфического исполнительного и управленческого органа одновременно продиктовано как раз тем, что изначально была переоценена роль общего собрания собственников, которое не может оперативно решать ежедневные необходимые задачи управления.

Чтобы действительно стать полноправными собственниками общего имущества и заказчиком жилищных и коммунальных услуг, собственники в доме должны сорганизоваться. Это так же объективно необходимо, как и управление общим имуществом в многоквартирном доме. Примечательно, что создание совета не распространяется на те дома, где действуют ТСЖ или жилищные кооперативы. Роль таких советов там выполняют правления соответствующих юридических лиц. Анализируя ст. 161.1 ЖК РФ, можно сделать вывод, что совет дома выполняет как исполнительные функции (обеспечивает выполнение решений, представляет отчет и др.), так и управленческие (представляет предложения, осуществляет контроль, выносит на обсуждение вопросы и др.). Вместе эти две функции можно определить как согласительные в том смысле, что совет дома будет основным звеном всего сообщества собственников помещений в многоквартирном доме и промежуточным звеном между управляющей организацией и всеми собственниками.

Роль совета многоквартирного дома можно определить как согласительного коллегиального постоянно действующего органа управления, обеспечивающего реализацию прав и обязанностей собственников помещений по управлению многоквартирным домом. На наш взгляд, введение положений о совете многоквартирного дома является обоснованным и необходимым. Однако и здесь имеются некоторые просчеты. Так, регистрации совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не требуется. На практике это будет подталкивать к созданию параллельного совета, если существующий кого-то не устраивает. Как таковая регистрация не нужна, но это может быть заявительный порядок, например, по входящему номеру протокола общего собрания, представленного в орган местного самоуправления. Это необходимо и органу местного самоуправления, который должен знать, в каких домах организованы советы, так как в случае не реализации собственниками данной обязанности, названный орган должен организовать общее собрание собственников помещений по вопросу создания в этом доме совета (ч. 2 ст. 161. 1 ЖК РФ). Представляется, что в этом проявляется элемент публичного регулирования, когда в частные правоотношения вмешиваются публичные образования.

На наш взгляд, законодатель излишне подробно расписал полномочия совета многоквартирного дома и председателя совета. Это, во-первых, утяжеляет нормы данной статьи, во-вторых, перечень возможных действий, установленный ч. 5 и ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ не должен быть исчерпывающим. Приведем пример того, что осталось за пределами данного перечня.

Жилищное законодательство требует, чтобы управляющие организации ежегодно представляли собственникам отчеты о выполнении договора управления (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ), а также информацию о своей деятельности отдельно по каждому дому¹. Казалось бы, что одной из главных обязанностей совета дома и его председателя должно быть получение этого отчета и соответствующей ин-

¹ См.: Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 № 731 «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 40. – Ст. 5064; – 2012. – № 35. – Ст. 4834.

формации, их анализ и предоставление заключения общему собранию. Однако о такой компетенции в статье не говорится. Другим примером может послужить следующий вариант развития событий. В полномочия председателя совета вводит обязанность выступать в суде в качестве представителя собственников помещений (п. п. 5 ч. 8 ст. 161. 1 ЖК РФ). Возможно, что председатель будет умелым парламентаром в общении с представителями управляющей организации или органами власти, а в составе совета или в числе сособственников помещений найдется профессиональный юрист, который согласится представить интересы собственников в суде. Представляется, что в таких ситуациях совету дома и общему собранию многоквартирного дома виднее, кому что поручить. При быстро развивающихся общественных отношениях нельзя предвидеть возникновения различных ситуаций, поэтому предлагаем внести следующие дополнения. Часть 5 ст. 161.1 ЖК РФ, определяющую полномочия совета многоквартирного дома, дополнить пунктом 7 следующего содержания: «совершает иные действия, связанные с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг». Часть 8 ст. 161.1, определяющую полномочия председателя, дополнить пунктом 6 следующего содержания: «совершает иные действия, связанные с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг».

Подводя итог нашим рассуждениям, обозначим, что для решения вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме значение имеют формы организации собственников помещений в данном доме в виде общего собрания и совета дома. Представляется, что в данном требовании к управлению многоквартирным домом в наибольшей степени просматриваются общие обязанности собственников помещений по управлению общим имуществом. Регулирование данных вопросов происходит преимущественно частноправовыми методами. Выявленные элементы публичного регулирования являются необходимыми и предназначены для защиты частных и публичных интересов.

Представляется, что действия, способствующие решению вопросов пользования, владения и в установленных законом пределах распоряжения общим иму-

ществом в многоквартирном доме, являются преимущественно действиями юридического характера.

Таким образом, управление многоквартирным домом как обязанность собственников помещений осуществляется фактическими действиями, обеспечивающими реализацию прав пользования жилыми помещениями и общим имуществом, и направленными на обеспечение надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, и юридическими действиями, обеспечивающими реализацию прав пользования и распоряжения в установленных законом пределах общим имуществом.

Подводя итог исследованию, автор приходит к следующему выводу.

Исходя из того, что институт управления многоквартирным домом носит комплексный частноправовой и публично-правовой характер и не все требования к управлению многоквартирным домом могут быть исполнены собственниками помещений самостоятельно, деятельность по управлению многоквартирным домом должна осуществляться на нескольких уровнях, каждому из которых соответствуют определенные права, обязанности или полномочия.

На первом уровне осуществляется деятельность собственников помещений в многоквартирном доме по управлению им, заключающаяся в несении расходов на содержание и энергосбережение общего имущества; в уплате взносов на капитальный ремонт; в выборе способа управления и в зависимости от него заключение соответствующих договоров (договор управления многоквартирным домом, договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества и др.); в решении вопросов по владению, пользованию и в установленных пределах распоряжению общим имуществом; в соблюдении противопожарных, санитарных и иных требований законодательства по отношению к жилым помещениям и общему имуществу в многоквартирном доме; в соблюдении прав и законных интересов других граждан, проживающих в многоквартирном доме; в развитии общих интересов и ценностей, связанных с принадлежностью к сообществу культурных и заинтересованных в совместном управлении домовладельцев.

На втором уровне осуществляется деятельность управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иных лиц, привлекаемых по договорам с собственниками помещений, а также деятельность ресурсоснабжающих организаций, заключающаяся в выполнении обязанностей, предусмотренных соответствующими договорами и законодательством по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; в предоставлении коммунальных услуг надлежащего качества; в обеспечении свободного доступа к информации о своей деятельности.

На третьем уровне осуществляется деятельность Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований в лице соответствующих органов, заключающаяся в формировании эффективной жилищной политики; в организации модернизации и реформирования жилищно-коммунального комплекса; в осуществлении контроля и надзора за деятельностью лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, за правилами содержания жилых помещений и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, за порядком предоставления коммунальных услуг; в организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах; в предоставлении населению различной информации, касающейся жилищно-коммунальной сферы; в формировании жилищной культуры.

Деятельность, реализующаяся посредством осуществления прав и обязанностей первого и второго уровня, находится преимущественно в сфере частного правового регулирования. Деятельность, реализующаяся посредством осуществления полномочий третьего уровня, – в сфере публично-правового регулирования.

Все эти многоуровневые права, обязанности и полномочия взаимосвязаны и взаимообусловлены, и рассматривать их в отрыве друг от друга недопустимо.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования автор пришел к следующим выводам.

1. Проведение исторического анализа способов решения жилищного вопроса и управления жилой недвижимостью в России позволило выделить четыре периода, в зависимости от принадлежности к сферам публичного или частного правового регулирования.

В работе последовательно доказывается, что управление жилой недвижимостью, понимаемое как обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, а также эксплуатация и ремонт, переходило из сферы архаичного публично-правового регулирования в дореволюционный период в сферу частноправового – в постреволюционный и период НЭПа; от исключительно публично-правового регулирования в советский период к преимущественно частноправовому в постсоветский (современный) период.

2. Исходя из принадлежности отношений по управлению жилой недвижимостью к сферам частноправового или публично-правового регулирования выделено несколько групп:

– управление жилищным фондом является проявлением публичного интереса и составной частью жилищной политики, относится к сфере комплексного, преимущественно публичного регулирования и подпадает под регулирование административным законодательством;

– управление многоквартирным домом является проявлением частного и публичного интересов, относится к сферам публичного и частного регулирования и подпадает под регулирование жилищным и гражданским законодательством;

– управление общим имуществом собственников помещений расценивается как составная часть управления многоквартирным домом, является проявлением частного интереса, относится к сфере частного регулирования и подпадает под регулирование жилищным и гражданским законодательством.

3. Выделены особенности, свойственные общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, по сравнению с долевой и совместной соб-

ственностью, закреплёнными в гл. 16 ГК РФ. Считаем нецелесообразным применение критерия наличия или отсутствия долей применительно к установлению вида права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Делается вывод, что право собственности на имущество в многоквартирном доме является самостоятельной разновидностью общей собственности, отличающаяся особенностями объекта, характером отношений между сособственниками и применением принципа большинства при принятии решений, касающихся осуществления правомочий.

4. Выявлено, что в содержание правоотношения на общее имущество в многоквартирном доме входит специфический комплекс прав, пределов их осуществления и обязанностей сособственников в отношении общего имущества. Комплекс состоит:

- из общих субъективных прав владения, пользования и в предусмотренных законом пределах распоряжения общим имуществом;
- в недопустимости осуществлять деятельность, которая может повлечь за собой разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества, нарушение прав и законных интересов других граждан;
- из общих субъективных обязанностей по управлению общим имуществом посредством определенного способа, выбранного на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме; по несению бремени материальных затрат, связанных с содержанием и проведением мероприятий по энергосбережению, с капитальным ремонтом общего имущества.

5. Наряду с традиционными правомочиями собственника и бременем содержания предлагается выделить самостоятельную обязанность собственника по управлению имуществом применительно к общему имуществу в многоквартирном доме. Сущностью данной обязанности будет являться реализация мер по безопасному и эффективному пользованию, обеспечению сохранности, надлежащему содержанию и капитальному ремонту, осуществлению мероприятий по энергосбережению в многоквартирном доме. Содержанием самостоятельной обя-

занности по управлению выступают действия фактического и юридического характера. Данная обязанность является обязанностью активного типа.

6. Делается вывод о том, что исходя из требований к управлению, установленных ч. 1 ст. 161 ЖК РФ именно многоквартирный дом целиком, а не только общее имущество в доме, должен являться объектом управления. Решение вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения в виде управления общим имуществом является одной из составляющих деятельности по управлению многоквартирным домом.

7. Анализируя требования, связанные с управлением многоквартирным домом, диссертант приходит к выводу о том, что не все требования могут быть исполнены собственниками помещений самостоятельно. В их фактические и юридические действия входят только соблюдение, а не обеспечение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства по отношению к жилым помещениям и общим объектам в многоквартирном доме. Требования по надлежащему содержанию общего имущества обращены не к собственникам помещений непосредственно, а к иным лицам, а обязанностью собственников помещений является выбор способа управления и заключение соответствующего договора с лицом, которое обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. Собственники помещений императивно обязаны заключить договор на предоставление коммунальных услуг с исполнителем, который обеспечивает состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, и заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов.

8. Устанавливается роль совета многоквартирного дома, которую можно определить как согласительный коллегиальный постоянно действующий орган управления, обеспечивающий реализацию прав и обязанностей собственников помещений по управлению многоквартирным домом. Считаем, что законодатель излишне подробно расписал полномочия совета и председателя совета многоквартирного дома. Представляется, что это, во-первых, утяжеляет нормы данной

статьи, во-вторых, перечень возможных действий, установленный ч. 5 и ч. 8 ст. 161. 1 ЖК РФ, должен быть открытым.

9. Обосновывается, что гражданско-правовой договор управления многоквартирным домом относится к группе потребительских договоров. Для обеспечения баланса прав сторон данного договора используются элементы публично-правового регулирования, обязывающие управляющие организации раскрывать информацию о своей деятельности и дающие право органам местного самоуправления на основании обращения собственников помещений проводить проверки деятельности управляющей организации.

Исследуя договор управления многоквартирным домом, соискатель отмечает, что в нем явно прослеживается неравенство в правовом положении между управляющей организацией и гражданами – собственниками жилых помещений. Данное неравенство требует внедрения в гражданские правоотношения методов публичного регулирования. В работе систематизируются юридические средства, необходимые для достижения баланса между положением указанных сторон.

10. Доказывается, что управление многоквартирным домом как самостоятельная обязанность собственников помещений осуществляется фактическими действиями, обеспечивающими реализацию прав владения и пользования жилыми помещениями и общим имуществом и направленными на обеспечение надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, и юридическими действиями, обеспечивающими реализацию прав пользования и распоряжения в установленных законом пределах общим имуществом.

11. Делается вывод о том, что деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляется на нескольких уровнях:

первый уровень – деятельность собственников помещений в многоквартирном доме по управлению им;

второй уровень – деятельность управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иных лиц, привлекаемых по договорам с собственниками помещений и отвечающих за содержание общего имущества и за обслуживание внутридомовых инженерных систем; ресурсоснабжающих организаций;

третий уровень – деятельность государственных и муниципальных органов.

Деятельность, реализующаяся посредством осуществления прав и обязанностей первого и второго уровня, находится преимущественно в сфере частноправового регулирования. Деятельность, реализующаяся посредством осуществления полномочий третьего уровня, – в сфере публично-правового регулирования. Все эти многоуровневые обязанности и полномочия взаимосвязаны и взаимообусловлены, и рассматривать их в отрыве друг от друга недопустимо.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Официальные документы и нормативные акты

1. Конституция Российской Федерации. (Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993) (с учетом поправок, внесенных законом РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. № 6-ФЗК, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФЗК) // Российская газета. – №7. – 2008.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (в ред. от 2 июля 2013 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; – 2013. – № 27. – Ст. 3434.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (в ред. от 14 июня 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410; – 2012. – № 25. – Ст. 3268.
4. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 25 декабря 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7596.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. 30 декабря 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 16; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7619.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 30 декабря 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7643.
7. Федеральный закон от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7596.
8. Федеральный закон Российской Федерации от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты

Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 23. – Ст. 3263.

9. Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 25 декабря 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 48. – Ст. 571; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7595.

10. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (в ред. 25 декабря 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 30. – Ст. 3799;

11. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 30 декабря 2012 г.) « Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 40. – Ст. 3822; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7614.

12. Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 15.

13. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ (ред. от 30 декабря 2012 г.) « Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 40. – Ст. 3822; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7614.

14. Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения (ред. от 25 июня 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. Ст. 1650; – 2012. – № 26. – Ст. 3446.

15. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 30 декабря 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7619.

16. Федеральный закон Российской Федерации от 12 января 1996 г. № 7. «О некоммерческих организациях» (в ред. от 30 декабря 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 145; – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7595.
17. Федеральный закон Российской Федерации от 19 мая 1995 г. № 82-ФЗ (ред. от 23 июля 2008 г.) «Об общественных объединениях» (в ред. 20 июля 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1995. – № 21. – Ст. 1930; – 2012. – № 30. – Ст. 4172.
18. Закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 (ред. от 25 июня 2012 г.) «О защите прав потребителей» // Российская газета. 1992. – 7 июня; Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 26.– Ст. 3446.
19. Федеральный закон Российской Федерации от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» (в ред. 24 декабря 2002 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 53 (ч. 2). – Ст. 5135.
20. Федеральный закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в ред. от 16 октября 2012 г.) // Российская газета. – 1993. – 10 января; Собрание законодательства. – 2012. – № 43. – № 5783.
21. Указ Президента Российской Федерации «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» от 18 июля 2008 г. № 1108 // Российская газета. – 2008. – 23 июля.
22. Указ Президента РФ от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти» // Российская газета. – 2004. – 11 марта.
23. Постановление правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» // Собрание законодательства РФ. – 2013. – № 21. – Ст. 2652.
24. Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в ред. от 21 августа 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 22.– Ст. 3168; – 2012. – № 36. – Ст. 4908.

25. Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 № 731 «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (в ред. от 21 августа 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 40. – Ст. 5064; – 2012. – № 35. – Ст. 4834.
26. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, а многоквартирного дома непригодным и подлежащим сносу» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 6. – Ст. 702.
27. Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Правила пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546.
28. Постановление Правительства РФ от 06 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 7. – Ст. 786.
29. Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» (в ред. от 28 марта 2012 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 22. – Ст. 2338; – 2012. – № 15. – Ст. 1783.
30. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» (в ред. от 6 мая 2011 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 34. – Ст. 3680; – 2011. – № 22. Ст. 3168.
31. Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1994 г. № 1086 (в ред. от 25 июня 2012 г.) «О государственной жилищной инспекции в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 23. – Ст. 2566; – 2012. – № 27. – Ст. 3745.
32. Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. – 2003. – 23 октября.

33. Закон Челябинской области от 27 июня 2013 года № 512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» [Электронный ресурс] // Опубликовано 29 июня 2013 года на интернет-портале «Российская Газета». – Режим доступа: <http://www.rg.ru/2012/04/06/gk-popravki-site-dok.html>.
34. Решение Челябинской городской Думы от 25 октября 2005 г. № 7/8 «Положение об организации предоставления жилищно-коммунальных услуг на территории города Челябинска» // Сборник нормативных актов Челябинской городской Думы. – Выпуск № 6, 25. – 2005. – С. 47 – 56.
35. Решение Челябинской городской Думы третьего созыва от 27 декабря 2005 г. № 9/6 «О Примерных договорах на управление многоквартирным домом и оказание жилищно-коммунальных услуг» (в ред. от 18 декабря 2007) // Сборник нормативных правовых актов Челябинской городской Думы. – 2005. – Выпуск № 8 (ч. 2). – С. 39 – 119; 2007. – Выпуск № 27. – С. 25-47.

Нормативные акты, утратившие силу

36. Декрет 1917 года «О реквизиции квартир богатых для облегчения нужды бедных» // Декреты советской власти. Т. 1. – М.: Госполитиздат, 1957. – 626 с.
37. Декрет Президиума ВЦИК от 20 августа 1918 года «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» // Декреты советской власти. Т. 1. – М.: Госполитиздат, 1957. – 626 с.
38. Декрет СНК от 25 мая 1920 года «О мерах правильного распределения жилищ среди трудящегося населения» // Декреты советской власти. Т. XVI. – М.: «Российская политическая энциклопедия» (РОССПЭН), 2004. – 592 с.
39. Постановление СНК РСФСР от 23 мая 1921 года «О мерах улучшения жилищных условий трудящегося населения и о мерах борьбы с разрушением жилищ» // Собрание Узаконений РСФСР. – 1921. – № 56. – Ст. 355.
40. Постановление СНК РСФСР от 8 августа 1921 года «Об управлении домами» // Собрание узаконений РСФСР. – 1921. – № 60. – Ст. 411.

41. Закона «О жилищной кооперации» // Собрание Законодательства СССР. – 1924. – № 5. – Ст. 60.
42. Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 11 июля 1927 г. «Об организации трестов по управлению муниципальными домами» // Собрание Узаконений РСФСР. – 1927. – № 75. – Ст. 515.
43. ЦИК и СНК СССР от 17 октября 1937 г. «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» // Собрание Законодательства СССР. – 1937. – № 69. – Ст. 162.
44. Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР» // СМ СССР. – 1957. – № 16. – Ст. 162.
45. Постановление Совета Министров РСФСР и ВЦСПС от 9 августа 1968 г. № 548 Положение «О домовом комитете в государственном жилищном фонде» // СП РСФСР. – 1968. – № 15. – Ст. 75.
46. Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 406.
47. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1983. – № 26. – Ст. 883.
48. Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета. – 23 января. – 1993. – № 15.
49. Федеральный закон Российской Федерации от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2963.
50. Распоряжение Правительства РФ от 2 февраля 2010 г. № 102-р Концепция федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 7. – Ст. 769.

Материалы судебной практики

51. Постановление Конституционного Суда РФ от 3 апреля 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» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 15. – Ст. 1794.
52. Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 10/22 « О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ. – 2010. – №. 6.
53. Определение Верховного Суда РФ от 25 декабря 2000 г. № 78-ГОО-61 // Справ.-правовая система «Гарант».
54. Постановление президиума ВАС РФ от 02.03.2010. № 13391/09 по делу № а65-7624/2008-СГЗ-14/13 // Справ.-правовая система «Гарант».
55. Постановление Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 21 октября 2009 г. № Ф09-8168/09-С6 // Справ.-правовая система «Гарант»
56. Постановление Федерального Арбитражного Суда Уральского округа от 22 января 2009 г. № Ф09-9623/08-С6 // Справ.-правовая система «Гарант».
57. Постановление Четырнадцатого Арбитражного Апелляционного Суда от 27 ноября 2008 г. по делу № А44-1312/2008 // Справ.-правовая система «Гарант».
58. Определение Челябинского областного суда от 12 сентября 2008 г. по делу № 33-7307/2008 // Архив Челябинского областного суда.
59. Определение Челябинского областного суда от 31 октября 2008 г. по делу № 33-9214/2008 // Архив Челябинского областного суда.
60. Определение Челябинского областного суда от 24 июня 2010 г. по делу № 33-5162/2010 // Архив Челябинского областного суда.
61. Решение Центрального районного суда г. Челябинска от 23 января 2007 г. по делу № 2-5/2007 // Архив Центрального районного суда г. Челябинска.

62. Решение Тракторозаводского районного суда г. Челябинска от 01 марта 2010 г. по делу № 14-5/2010 // Архив Тракторозаводского районного суда г. Челябинска.

Монографии, учебники, учебные пособия, лекции

63. Алексеев, С.С. Линия права / С.С. Алексеев. – М.: Статут, 2006. – 461 с.
64. Алексеев, С.С. Право собственности. Проблемы теории / С.С. Алексеев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2007. – 240 с.
65. Алексеев, С.С. Теория права / С.С. Алексеев. – М.: БЕК, 1995. – 320 с.
66. Алексеев, С.С. Частное право: Научно-публицистический очерк / С.С. Алексеев. – М.: Статут, 1999. – 160 с.
67. Баринов Н.А. Цивилистическое учение о потребностях: вопросы теории и практики: монография / Н.А. Баринов. – Москва: Издательская группа «Юрист», 2012. – 335 с.
68. Безбах, В.В., Пучинский, В.К. Основы российского гражданского права: Учебное пособие / В. В. Безбах, В. К. Пучинский. – М.: «Зерцало», 1995. – 188 с.
69. Белов, В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учебник / В.А. Белов. – М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2003. – 960 с.
70. Белов, В.А. Имущественные комплексы: Очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву / В.А. Белов. – М.: АО «Центр ЮрИнфоРЗНАЧЕК», 2004. – 240 с.
71. Брагинский, М.И., Витрянский, В.В. Договорное право / М.И. Брагинский, В. В. Витрянский. – Книга первая: Общие положения: Изд. 2-е, испр. – М.: «Статут», 1999. – 848 с.
72. Братусь, С.Н. Предмет и система советского гражданского права / С. Н. Братусь. – М.: Госюриздат, 1963. – 197 с.
73. Бунимович, Н.Т. Краткий словарь современных понятий и терминов / Н.Т. Бунимович, Г.Г. Жаркова, Т.М. Корнилова: под ред. В. А. Макаренко. – М.: Республика, 1993. – 509 с.

74. Вавилин, Е.В. Принципы гражданского права. Механизм осуществления и защиты гражданских прав / Е.В. Вавилин. ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия». – Саратов: Изд-во ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2012. – 364 с.
75. Венедиктов, А.В. Государственная социалистическая собственность / А.В. Венедиктов. – М., Л.: Изд-во АН СССР, 1948. – 840 с.
76. Власова, М. Право собственности в России: возникновение, юридическое содержание, пути развития / М. Власова. М.: МЗ – Пресс, 2002. – 170 с.
77. Генкин, Д.М. Право собственности в СССР / Д.М. Генкин. – М.: Госюриздат, 1961. – 223 с.
78. Голубцов, В.Г. Сочетание публичных и частных начал в регулировании вещных отношений с участием государства / В.Г. Голубцов. 2-е изд., испр. и доп. – СПб.: Издательство Р. Асламова «Юридический центр Пресс», 2005. – 249 с.
79. Гражданское право: Учеб.: в 3 т. Т. 1. – 6-е изд., перераб. и доп. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2008. – 784 с.
80. Грудцына, Л.Ю. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под общ. ред. Н. М. Коршунова. – М.: Эксмо, 2005. – 384 с.
81. Даль, В. И. Толковый словарь живого великорусского языка. Т. 4. / В.И. Даль – М.: Государственное издательство иностранных и национальных словарей, 1955. – 725 с.
82. Дорохин, С.В. Деление права на публичное и частное: конституционно-правовой аспект / С.В. Дорохин – М.: Волтерс Клувер, 2008. – 136 с.
83. Дроздов, И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование / И.А. Дроздов – М.: Статут, 2006. – 236 с.
84. Фаршатов И.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / И.А. Фаршатов. – М.: ОАО «Издательский дом «Городец», 2006. – 464 с.
85. Иоффе, О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственно-

го права» / О.С. Иоффе – М.: «Статут», 2000. –777 с. (Сер. «Классика российской цивилистики»)

86. Иоффе, О.С. Советское гражданское право / О.С. Иоффе – М.: Юридическая литература. 1967. – 494 с.

87. Каменева, Е.А Реформа ЖКХ, или теперь мы будем жить по-новому / Е.А. Каменева. – Ростов н / Д: Феникс, 2005. 348 с.

88. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения / В.П. Камышанский. – М.: ЮНИТА-ДАНА, Закон и право, 2000.– 303 с.

89. Кванина, В. В. Высшее учебное заведение как субъект права: проблемы частного и публичного права: Монография / В. В. Кванина. – Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2004. – 353 с.

90. Калмыков, Ю.Х. Имущественные права советских граждан / Ю.Х. Калмыков. – Саратов: Изд-во СГУ, 1979. – 159 с.

91. Корельский, В.М Теория государства и права: Учебник для вуза / Под ред. проф. В.М. Корельского и проф. В.Д. Перевалова. – 2-е изд., изм. и доп. – М.: Издательство НОРМА, 2002. – 570 с.

92. Советское гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. 1. / под ред. О.А. Красавчикова. – М.: Высшая школа, 1985. – 544с.

93. Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – М.: «Статут», 2010. – 406 с.

94. Кулагин, М. И. Избранные труды / М.И. Кулагин. – М.: «Статут», 1997. – 330 с. (Сер. «Классика российской цивилистики»).

95. Курбатов, А.Я. Сочетание частных и публичных интересов при правовом регулировании предпринимательской деятельности / А.Я Курбатов. – М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2001. – 212 с.

96. Лазанчина, Л.М. Основы гражданского права: Учебное пособие / Л.М. Лазанчина. – Самара; Самарская государственная экономическая академия, 1996. – 54 с.

97. Лапач, В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика / В.А. Лапач. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2002. – 544 с.
98. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / Вступ. ст. А.Л. Маковского. – М.: Статут, 2009. – 160 с.
99. Маслов, В. Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике / В.Ф. Маслов. – М.: Госюриздат, 1963. – 148 с.
100. Мейер, Д.И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер. – (в 2 ч.) по исправленному и дополненному 8-му изд. 1902. Изд. 2-е, испр. – М.: «Статут», 2000. – 831 с.
101. Мозолин, В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике / В.П. Мозолин. – М.: «Юридическая литература», 1992. – 175 с.
102. Ожегов, С. И. Словарь русского языка: 70000 слов / Под ред. Н. Ю. Шведовой. – 21-е изд., перераб. и доп. – М.: Рус. Яз., 1989. – 924 с.
103. Певницкий, С.Г., Чефранова, Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения / С.Г. Певницкий, Е.А. Чефранова. – М.: Статут, 2006. – 541 с.
104. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М.: Статут, 1998. – 353 с. (Сер. «Классика российской цивилистики»).
105. Поротикова, О.А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом / О.А. Поротикова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – 280 с.
106. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. док. юрид. наук П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – 653 с.
107. Постатейный Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / А.Ю. Бушуев (и др.); под ред. О.А. Городова. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – 320 с.
108. Публичные услуги и право : науч.-практ. пособие / под ред. Ю. А. Тихомирова. – М.: Норма, 2007. – 416 с.

109. Матиящук, С.В. Комментарий к Федеральному закону от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (постатейный) / С.В. Матиящук. – Юстицинформ, 2010. // Справ.-правовая система «Гарант».
110. Комментарий части первой Гражданского кодекса российской Федерации. – М.: Редакция журнала «Хозяйство и право», Фирма «Спартак», 1995. – 597 с.
111. Протасов, В.Н. Что и как регулирует право: Учебное пособие / В.Н. Протасов. – М., Юристъ, 1995. – 96 с.
112. Райхер, В.К. Общественно-исторические типы страхования / В.К. Райхер. – Репринт. воспроизв. изд. 1947. – М.: ЮКИС, 1992. – 282 с.
113. Романец, Ю.В. Система договоров в гражданском праве России / Ю.В. Романец. – М.: Юрист, 2001. – 450 с.
114. Рузанова В.Д., Серветник А.А., Хмелева Т.И., Цыбулевская О.И. Проблемы эффективности применения гражданского законодательства. / В.Д. Рузанова, А.А. Серветник, Т.И. Хмелева, О.И. Цыбулевская. – Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2004. – 196 с.
115. Рыженков, А. Я., Черноморец, А. Е. Очерки теории права собственности (прошлое и настоящее) / А. Я. Рыженков, А. Е. Черноморец. – Волгоград: Издательство «Панорама», 2005. – 672 с.
116. Свердлык, Г.А., Свердлык, И.Г. Принципы приватизации жилых помещений в Российской Федерации / Г.А. Свердлык, И.Г. Свердлык. – М.: ИД «Юриспруденция», 2007. – 104 с.
117. Социальное законодательство. Научно-практическое издание / Институт законодательства и сравнительного правоведения при правительстве Российской Федерации / Отв. ред. Ю.А. Тихомиров, В.Н. Зенков. // Справ.-правовая система «Консультант Плюс», 2006.
118. Синайский, В.И. Русское гражданское право / В.И. Синайский. – М.: «Статут», 2002. – 638 с. (Сер. «Классика российской цивилистики»).

119. Скляр, И.М. Градостроительное право. Теоретические основы / И. М Скляр. – М.: Эдиториал УРСС, 2000. – 45 с.
120. Суханов, Е.А. Лекции о праве собственности / Е.А. Суханов. – М.: Юридическая литература. 1991. – 240 с.
121. Сулова С.И. Жилищные права: понятие и система / С.И. Сулова. – М.: ИД «Юриспруденция», 2011. – 224 с.
122. Тархов, В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности / В.А. Тархов, В.А. Рыбаков. – Изд. 2-е. – М.: Издательская группа «Юрист», 2002. – 248 с.
123. Тихомиров, Ю. А. Публичное право / Ю.А. Тихомиров. – М.: Изд-во БЕК, 1995. – 496 с.
124. Ткаченко, Ю.Г. Методологические вопросы теории правоотношений / Ю.Г. Ткаченко. – М.: Юр. лит., 1980. 176 с.
125. Толстой, Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР / Ю.К. Толстой – Л.: Изд-во Ленинградского университета, 1955. – 87 с.
126. Толстой, Ю.К. Жилищное право: учеб. / Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Из-во Проспект, 2008. – 176 с.
127. Тужилова-Орданская, Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: Монография. / Е.М. Тужилова-Орданская. – М.: ООО «Издательский дом «Буквовед», 2007. – 448 с.
128. Филатова У.Б. Право собственности в России, Германии, Австрии и Швейцарии: историко-компаративистическое исследование: монография / У.Б. Филатова; науч. ред. д.ю.н. А.П. Фоков. – М.: ИД «Юриспруденция», 2012. – 120 с.
129. Черников, В.В. Современная государственная система охраны собственности в России / В.В. Черников. – М.: Инфра-М, 1995. – 224 с.
130. Шершеневич, Г.Ф. Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.
131. Щенникова, Л.В. Вещное право: Учебное пособие / Л.В. Щенникова. – Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. – 240 с.

132. Щенникова, Л.В. Вещные права в гражданском праве России / Л.В. Щенникова. – М.: Издательство БЕК, 1996. – 200 с.
133. Харитонов, Ю.С. Управление в гражданском праве: проблемы теории и практики / Ю.С. Харитонов. – М.: Норма: ИНФРА-М, 2011. – 304 с.
134. Юрьева, Л.А. Договор управления многоквартирным домом: монография / Л.А. Юрьева. – М.: Юристинформ, 2011. – 256 с.
135. Ящук Т.Ф. Нормативное регулирование городского управления и хозяйства в РСФСР в период нэпа: учебное пособие / Т.Ф. Ящук. – Омск: Изд-во Ом. гос. ун-та, 2010. – 216 с.

Научные статьи

136. Андреев, В.К. Гражданский кодекс Российской Федерации и новейшее законодательство / В.К. Андреев // Государство и право. – 1996 – № 4. – С. 110-117.
137. Архипов, С.И. Проблема права собственности / С.И. Архипов // Правоведение. – 2007. – № 1. – С.43-62.
138. Белов, В.А. Право общей собственности / В.А. Белов // Законодательство. – 2002. – №11. – С.25-33.
139. Белов, В.А., Бушаёнок, С.А. Гражданско-правовые формы отношений в сфере управления многоквартирными домами / В.А. Белов, С.А. Бушаёнок // Законодательство. – 2006. – №12. – С. 23-31.
140. Белых, В.С. О соотношении частного и публичного права в правовом регулировании общественных интересов / В.С. Белых / Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. Выпуск 3. К 80-летию С.С. Алексеева. – М.: «Статут»; Екатеринбург: Институт частного права, 2004. – С. 61-73.
141. Бибииков, В.И. «Круглый стол» журнала «Государства и права»: Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву / В.И. Бибииков // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 60-61.

142. Брагинский, М.И. О месте гражданского права в системе «право публичное – право частное» / М.И. Брагинский / Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. – М.: Городец, 2000. – С. 46-80.
143. Гонгало Б.М. Идеи частного права: должное и сущее / Б.М. Гонгало/ Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. Выпуск 3. К 80-летию С. С. Алексеева. – М.: «Статут» – Екатеринбург: Институт частного права, 2004. – С. 74-97.
144. Генкин, Д.М. Некоторые вопросы теории права собственности / Д.М. Генкин // Ученые записки. Всесоюзный юридический институт. – М., 1959. Вып. 9. – С. 21-22;
145. Ермаков, В.С. Концепция построения правовой системы управления общим имуществом кондоминиума (многоквартирного дома) / В.С. Ермаков // Жилищное право. – 2004. – № 2 – С. 57-59.
146. Демидова Г.С. Ограничения права собственности граждан на жилые помещения // Правоведение. – 2001. – № 5. – С. 64-71.
147. Казакова, А. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации: регулирование института общего имущества многоквартирного дома и управления им / Казакова, А., Вилесова, О. // Приложение к журналу Хозяйство и право. – № 4. – 2005. – С. 3-64.
148. Кикоть, В.А. Современные тенденции и противоречия учения о праве собственности в развитых капиталистических странах / В.А. Кикоть // Актуальные проблемы современного буржуазного гражданского права: сборник научно-аналитических обзоров. – М.: Изд-во ИНИОН АН СССР, 1983. – С. 5-75.
149. Ковалева, Е. Градостроительный кодекс Российской Федерации (новое в законодательстве) / Е. Ковалева // Хозяйство и право. – 2005. – № 8. – С. 3-15.
150. Красавчиков О.А. Система права и система законодательства (гражданско-правовой аспект) // Известия вузов. Правоведение. – 1975. – № 2. – С. 64-65.
151. Литовкин, В.Н. Общественная система удовлетворения жилищных потребностей граждан / В.Н. Литовкин // Жилищное право. – 2004. – № 1. – С. 3-25.

152. Обзор материалов конференции «Развитие хозяйственного законодательства на современном этапе» // Государство и право. – 2005. – № 2. – С. 116-123.
153. Маркова, М.Г. Понятие и содержание права общей собственности. Очерки по гражданскому праву. Сборник статей. / М.Г. Маркова – Л.: Изд-во Ленингр. ун-та, 1957. – С.79-92.
154. Матузов, Н.И. Теория и практика прав человека в России / Н.И. Матузов // Правоведение. – 1998. – № 4. – С. 22-35.
155. Михайлов, В.К. Проблематика управления многоквартирными домами / В.К. Михайлов // Жилищное право. – 2009. – № 3. – С.13-21.
156. Мицкевич, А.В. Система права и система законодательства: развитие научных представлений и законотворчества / Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. М.: Городец, 2000. – С. 20 - 45.
157. Овчарова, А.С. Правовой статус объединений собственников жилья по российскому и зарубежному праву / А.С. Овчарова // Журнал российского права. 2008. – № 7. – С. 99-107.
158. Паленина, С.В. Взаимодействие системы права и законодательства в современной России / С.В. Паленина // Государство и право. – 1999. – № 9. – С. 5-12.
159. Певницкий, С.Г. Непосредственное управление собственностью в многоквартирном доме / С.Г. Певницкий // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. – № 3 – С. 26-30.
160. Певницкий, С.Г. Право коммунальной собственности в многоквартирных домах / С.Г. Певницкий // Юрист. – 2006. – № 2. – С.52-54.
161. Перевалов, В.Д., Бублик В.А. Современное гражданское право – баланс частного и публичного / В.Д. Перевалов, В.А. Бублик / Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. Выпуск 3. К 80-летию С.С. Алексеева. – М.: «Статут» - Екатеринбург: Институт частного права, 2004. – С. 47-60.
162. Райхер, В.К. О системе права / В.К. Райер // Известия вузов. Правоведение. – 1975.– № 3. – С. 65-70.
163. Рузанова, В.Д. Правомочия собственников помещений в отношении общего имущества многоквартирного дома и управления таким домом: соотношение пра-

- вовых конструкций / В.Д. Рузанова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. – №10. – С. 118-120.
164. Рузанова, В.Д. Гражданское законодательство как предмет ведения Российской Федерации / В.Д. Рузанова // Роль частного права в модернизации Российской экономики: сборник научных статей. 23 апреля 2013 г., г. Уфа / отв. ред. Е.М. Тужилова-Орданская. – Уфа: РИЦ БашГУ, 2013. – С. 97-102.
165. Рыженков, А.Я. Черноморец А.Е. Конституционное правоотношение нуждается в трансформации / А.Я. Рыженков // Новая правовая мысль. – 2004. – № 2. – С. 2-7.
166. Рыжов, А.Б. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом / А.Б. Рыжов // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 56-79.
167. Самойлова, М.В. Элементы относительности в абсолютном праве общей долевой собственности / М.В. Самойлова // Известия вузов. Правоведение. – 1978. – № 4. – С. 103-106.
168. Свит, Ю.П. Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома / Ю.П. Свит // Жилищное право. – № 6. – 2006. – С. 2-10.
169. Сидоренко, А.Д., Е.А. Чефранова. Жилищная культура и формирование эффективного пользователя / А.Д. Сидоренко, Е.А. Чефранова // Жилищное право. – 2006. – № 1. – С. 27-32.
170. Суханов, Е.А. Осторожно: гражданско-правовые конструкции / Е.А. Суханов // Законодательство. – 2003. – № 9. – С. 60-65.
171. Суханов, Е.А. О проблемах становления и развития российского частного права / Е.А. Суханов / Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. Выпуск 3. К 80-летию С.С. Алексеева. – М.: «Статут» - Екатеринбург: Институт частного права, 2004. – С. 26-46.
172. Тарасова, А.Е. Оборотоспособность объектов общего имущества в многоквартирном доме / А.Е. Тарасова // Жилищное право. – 2006. – № 11. – С.65-69.
173. Тарасова, А.Е. Жилищное право как частно-публичная отрасль права / А.Е. Тарасова // Жилищное право. – 2011. – № 03. – С.5-24.

174. Тарасова, А.Е. Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ / А. Е. Тарасова // Жилищное право. – 2011. – № 09. – С.69-95.
175. Толстой, Ю.К. О теоретических основах кодификации гражданского законодательства / Ю.К. Толстой // Известия вузов. Правоведение. – 1957. – № 1. – С. 44-45
176. Фогель, В.А. Особенность определения права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома / В.А. Фогель // Юрист. – 2002. – №12. – С. 24-27.
177. Хохлов, В.А. Право собственности и другие вещные права // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 383-406.
178. Чельшев, М.Ю. Гражданско-правовые договоры с участием потребителей: опыт системного и межотраслевого исследования / М.Ю. Чельшев // Актуальные проблемы права России и стран СНГ–2005 г. Материалы VII Международной научно-практической конференции 7-8 апреля. – Челябинск, 2005.– С. 82-84.
179. Черноморец, А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете Гражданского кодекса РФ (часть первая) / А.Е. Черноморец // Государство и право. – 1996. – № 1. – С. 96-101.
180. Чефранова, Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме / Е.А. Чефранова // Закон. – 2005. – № 6.– С.15-20.
181. Чубаров, В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости /В.В. Чубаров // Право и экономика. – 2003. – № 3. – С. 39-41.
182. Шешко, Г.Ф. Качество закона, или работа над ошибками / Г.Ф. Шешко, В.Н. Литовкин. // Закон. – № 6. – 2005. – С. 6-12.
183. Щенникова, Л.В. Право собственности в гражданском законодательстве России // Законодательство. – № 1. – 2001.– С.10-13.

184. Яковлев, В.Ф. Новое в договорном праве / В.Ф. Яковлев / Тезисы выступления Председателя ВАС РФ В.Ф. Яковлева. Международная научно-практическая конференция. «Гражданское законодательство России: состояние, проблемы, перспективы» // Вестник ВАС РФ.– 1994. – № 7. – С.122.
185. Яковлев, В.Ф. Правовая система: проблемы и достижения / В.Ф. Яковлев // Закон. – 2006. – № 8. – С. 4-8.
186. Яковлев, В.Ф. О правовой системе современной России / В.Ф. Яковлев / Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. Выпуск 3. К 80-летию С.С. Алексеева. – М.: «Статут» – Екатеринбург: Институт частного права, 2004. – С. 15-25.
187. Ярославцева, Т.А. Становление правовых основ жилищно-коммунального хозяйства в дореволюционной России / Т.А. Ярославцева // Жилищное право. – 2005. – № 8. – С.28-42.
188. Ящук, Т.Ф. Из опыта управления муниципальным жилым фондом в период нэпа / Т.Ф. Ящук // Семейное и жилищное право. – 2007. – № 3. – С. 28-33.

Диссертации и авторефераты

189. Александрина, М.А. Содержание права собственности по современному российскому законодательству: некоторые проблемы теории и правового регулирования: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Александрина Мария Александровна. – Волгоград, 2002. – 191 с.
190. Воронцова, Е.Б. Гражданские правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме: автореф. дис. ... канд. юрид. наук:12.00.03 / Воронцова Елена Борисовна. Российский гос. гуманитарный ун-т. – М., 2011. – 26 с.
191. Дроздов, И.А. Гражданско-правовые проблемы обслуживания жилых помещений: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Дроздов Игорь Александрович. – СПб., 2001. – 194 с.

192. Ермаков, В.С. Правовое регулирование деятельности товариществ собственников жилья: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ермаков Вадим Станиславович. – М., 2004. – 222 с.
193. Ем, В.С. Категория обязанности в советском гражданском праве (вопросы теории): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ем Владимир Саурсеевич. Московский гос. ун-т. – М., 1981. – 25 с.
194. Жульева, О.Е. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Жульева Ольга Евгеньевна. Волгоградская академия МВД России. – Волгоград, 2007. – 22 с.
195. Ибатулина, Р.З. Гражданско-правовой режим управления общим имуществом в многоквартирном доме: автореф. дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ибатулина Роза Закировна. Казанский гос. ун-т. – Казань, 2007. – 24 с.
196. Калибернова, О.Н. Собственность и современное российское общество (общеправовой аспект): дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Калибернова Ольга Николаевна. – Нижний Новгород, 1999. – 184 с.
197. Кудина, С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Кудина Светлана Анатольевна. – Волгоград, 2010. – 182 с.
198. Мананкова, Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 712 / Мананкова Р.П. Томский гос. ун-т. – Томск, 1970. – 33 с.
199. Мантул, Н.М. Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов: автореф. дис. ... канд. юрид. наук :12.00.03 / Мантул Наталья Михайловна. Кубанский гос. аграрный ун-т. – Краснодар, 2009. – 24 с.
200. Маркова, И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Маркова Ирина Владимировна. – Самара, 2009. – 202 с.

201. Мечетина, Т.А. Ограничение права собственности; проблемы публичных и частных интересов: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Мечетина Татьяна Александровна. – Рязань, 2001. – 167 с.
202. Минкина, Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Минкина Людмила Марковна. – Самара, 2004. – 177 с.
203. Михайлов, В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Михайлов Виктор Камоевич. Российский гос. торгово-экономический ун-т. – М., 2008. – 24 с.
204. Певницкий, С.В. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Певницкий Сергей Геннадьевич. Российская академия Министерства юстиции РФ. – М., 2006. – 22 с.
205. Попов, А.В. Товарищество собственников жилья как юридическая форма, опосредующая правомочия собственников помещений в многоквартирном доме: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Попов Алексей Викторович. Волгоградская академия МВД России. – Волгоград, 2006. – 22 с.
206. Сахно, О.В. Осуществление права собственности на жилые помещения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Сахно Олег Викторович. Кубанский гос. аграрный ун-т. – Краснодар, 2005. – 22 с.
207. Филатова, У.Б. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Филатова Ульяна Борисовна. Байкальский гос. ун-т. экономики и права. – Иркутск, 2006. – 26 с.
208. Харитонова, Ю.С. Отражение функций управления в институтах гражданского права: автореф. дис. ... док. юрид. наук: 12.00.03 / Харитонова Юлия Сергеевна. Московская академия экономики и права. – Москва, 2011. – 68 с.
209. Шахов, С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Шахов Сергей Юрьевич. Российская академия Министерства юстиции РФ. – М., 2007. – 22 с.
210. Юрьева, Л.А. Договор управления многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Юрьева Лариса Анатольевна. – Кемерово, 2010. – 220 с.

Электронные ресурсы

211. Свод законов Российской империи [Электронный ресурс] // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс», 2008. – Вых. дан. ориг. : СПб.: Рус. Кн. Т-во «Деятель», 1912.
212. Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] // Опубликовано 8 апреля 2012 г. на Интернет-портале «Российской газеты». – Режим доступа: <http://www.rg.ru/2012/04/06/gk-popravki-site-dok.html>.
213. География. Современная иллюстрированная энциклопедия. / Под ред. проф. А.П. Горкина. – М.: Росмэн. – 2006. [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/socio/1346>.
214. Кирсанов, С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами [Электронный ресурс] / С.А. Кирсанов // Журнал «ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера». – № 10. – 2011. – Режим доступа: <http://www.gkh.ru/journals/4104/59390/>.
215. В Челябинске опять начнут строить доходные дома [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.mediazavod.ru/articles/108410>.
216. Некоммерческий найм жилья будет. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vecherka.su/katalogizdaniy?id=45770>.
217. Как у них на западе [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.pronedvizhimost.ru/articles/a/53/1435>.