Тимонина Д.А.
студент
4 курс, факультет подготовки специалистов
для судебной системы (юридический факультет)
Западно-Сибирский филиал ФГБОУ ВО «Российский государственный
университет правосудия»
Россия, г. Томск
Марченко И.М.
студент
4 курс, факультет подготовки специалистов для судебной системы
(юридический факультет)
Западно-Сибирский филиал ФГБОУ ВО «Российский государственный
университет правосудия»
Россия, г. Томск
Научный руководитель: Могилевец О.М.

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Аннотация: *В статье рассматриваются актуальные вопросы, связанные с правовым регулированием управления жилищным фондом.*

Раскрываются насущные проблемы в управлении многоквартирными домами, связанные с выбором собственников таких домов, с тарифами на коммунальные услуги. Также рассмотрен вопрос, касающийся капитального ремонта домов.

Ключевые слова: *правовое регулирование, жилищный фонд, многоквартирный дом, собственник, тариф, коммунальные услуги, капитальный ремонт.*

Annotation:

The article discusses current issues related to the legal regulation of housing

management. The urgent problems in the management of multi-apartment buildings, related to the choice of owners of such houses, with utility tariffs are revealed. The issue of major repairs of houses was also considered.

Key words: *legal regulation, housing, apartment building, owner, tariff, utilities, major repairs.*

На современном этапе нормативное правовое регулирование управления жилищным фондом осуществляется системой нормативных правовых актов Российской Федерации, к числу которых относится Жилищный кодекс РФ, принятые в соответствии с ним другие федеральные законы, а также изданные в соответствии с ними указы Президента РФ, постановления Правительства РФ[1], нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти[2], принятые законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

Важно обратить внимание, что, как и в любой сфере, в данной области имеются проблемы нормативного правового регулирования, в том числе в области организации управления многоквартирным домом.

При многообразии способов управления многоквартирным домом правовые нормы о каждом из них имеют большое количество недоработок, устранение которых является необходимым условием создания эффективной системы управления многоквартирным домом, повышения качества жилищно-коммунальных услуг и снижения их стоимости.

Общей чертой возникновения правоотношений управления многоквартирным домом является то, что собственники принимают решение о выборе способа управления (согласно п. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ). Для

[1] Например, следующие постановления Правительства РФ: «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» от 28 октября 2014 г. № 1110, «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» от 15 мая 2013 г. №416, «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 23 сентября 2010 г. № 731, «О порядке информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом» от 28 марта 2015 г. № 289.

[2] Данные акты регулируют частные вопросы в анализируемой области. Примером может стать Приказ Минстроя России от 31 июля 2014 г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».

возникновения правоотношений требуется сложный юридический состав, выбор способа управления является первым юридическим фактом в нем.

Одним из способов управления многоквартирным домом является непосредственное управление собственниками помещений многоквартирного дома (далее - МКД).

В данном случае договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственниками помещений в таком доме заключаются на основании решений общего собрания данных собственников. Данные собственники выступают как одна сторона договора[3].

Представляется возможным выделить наиболее важные проблемы, которые возникают при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом.

Прежде всего, наблюдается увеличение стоимости услуг по водоотведению и водоснабжению за счет того, что добавляется стоимость издержек Региональной саморегулируемой организации (далее - РСО). Такая разница обусловлена зависимостью от объема реализации коммунальных услуг (обратно-пропорциональная зависимость: чем больше объём реализации услуг, тем меньше размер тарифа)[4].

Кроме того, ответственность РСО за качество оказания коммунальных услуг определенной степени ограничена. Так, в литературе указывается, что данная организация «обязана поставить коммунальный ресурс на границу эксплуатационной ответственности жилого дома, а не в квартиру собственника, нанимателя. Граница эксплуатации жилого дома, как правило, находится в колодце с вводной задвижкой или, в лучшем случае, проходит по стене жилого дома. То есть от границы эксплуатационной ответственности до квартиры ответственность за поставку коммунального ресурса лежит на каждом

[3] Толстой, Ю.К. Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2012. 192 с.
[4] Мягченко, О.С. Особенности учёта ресурсов многоквартирных домов (установка счётчиков) // Бюл. недвижимости. 2012. № 4. С. 16

собственнике жилого дома, так как данный участок трубы является общедолевой собственностью. В результате люди «остаются наедине со своими проблемами»[5].

Также в качестве минусов можно указать на то, что в случае непосредственного управления МДК в каждой квартире должны быть установлены приборы учета ресурсов – индивидуальные и общедомовые. При этом такая установка и обслуживание приборов учета ложится на самих собственников (в части затрат в том числе). Если же этим будут заниматься ресурсоснабжающие организации, то они включат данные затраты в тариф.

Так, Толстой Ю.К. указывая на финансовую сторону такого решения, приводит следующий пример: «Например, для стандартной трёхкомнатной квартиры понадобится, как минимум, пять счётчиков — на каждый обогревательный прибор. На их установку уйдёт около 10 тысяч рублей. Раз в 3-4 года приборы нужно будет менять и раз в год — проверять, что потребует дополнительных затрат»[6]. Кроме того, в данном случае встает вопрос и об общих приборах учета, которые бы показывали общедомовое потребление ресурсов, а также потребление ресурсов в местах общего пользования. Кто в данном случае должен платить за установку приборов учета? Как в таком случае считать затраты на общедомовые нужды? Данные вопросы не находят своего отражения в законодательстве.

Достоверные данные по лицевым счетам предоставляются самими собственниками жилых помещений, это является их обязанностью. При этом для разрешения вопросов предоставления и расчёта за коммунальные услуги собственник жилого помещения обязан самостоятельно обращаться в каждую РСО (в зависимости от сферы), что приводит к возникновению дополнительных временных затрат собственника. При этом исследователи также обращают внимание на то, что «отсутствие единой квитанции ведёт к тому, что

[5] Мягченко, О.С. Особенности учёта ресурсов многоквартирных домов (установка счётчиков) // Бюл. недвижимости. 2012. № 4. С. 18.
[6] Толстой, Ю.К. Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2012. С. 107.

пользователи вынуждены производить оплату услуг в разных местах и разное время»[7].

В случае использования жильцами МКД непосредственного способа управления, отсутствует юридическое лицо – посредник в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, который способен предоставить более эффективную защиту прав жильцов МКД.

В этом плане для людей, которые не разбираются в вопросах оказания коммунальных услуг, в юридической стороне этого вопроса, сложно будет сориентироваться в случае нарушения их прав, необходимо будет прибегать к помощи специалистов, что также говорит о необходимости платить такому специалисту.

Одним из минусов является объем работ, которые необходимо делать при управлении МКД. Когда собственников призывают выбрать непосредственное управление, предполагается, что в итоге будут выполняться те же работы, что делала на доме управляющая организация, и ответственность подрядчики будут нести такую же, что несла управляющая организация, однако это не так. В соответствии с действующим законодательством жилищная управляющая организация несёт ответственность даже за те работы, которые не зафиксированы в её договоре с собственником. Множество надзорных инстанций всегда могут побудить управляющую организацию выполнить те работы, которые необходимы, даже если в утверждённом перечне работ их нет. Если речь идёт о непосредственном управлении, побудить подрядчика выполнить какие-то работы собственники дома могут только через суд.

Мы рассмотрели негативные моменты выбора собственниками жилья непосредственного управления МКД. Вместе с тем нельзя не сказать и о плюсах такого способа управления МКД.

Положительным моментом является то, что каждый собственник сам отвечает по своим долгам перед ресурсоснабжающими организациями. Но даже прямой договор не позволит отключить воду отдельно взятому должнику. Также

[7] Ивакин, В.Н. Жилищное право: конспект лекций. М.: Норма, 2010. С. 76.

положительным моментом является точность учета потребления ресурсов (если установлены все необходимые приборы учета в квартире). Собственники жилых помещений в МКД вправе самостоятельно выбирать к каким организация обращаться за предоставлением услуг по коммунальному обслуживанию дома – как следствие могут выбрать надежных подрядчиков.

Кроме того, решая вопросы капитального ремонта и текущего ремонта дома, собственники жилых помещений могут самостоятельно определить, какие ремонтные работы они хотели бы сделать в первую очередь, в каких объемах.

Для того, чтобы непосредственное управление МКД могло получить свою реализацию, важно, чтобы сами жители дома были активными гражданами. Кроме того, такой способ скорее подходит для небольших домов, где количество собственников не превышает 10-15 человек. В противном случае непосредственное управление домом будет осуществить уже сложнее.

Таким образом, рассматривая плюсы и минусы непосредственного управления МКД можно заметить, что на сегодняшний день данный способ управления является не самым удобным и экономически выгодным для собственников жилья, кроме того, современные многоквартирные дома в определенном смысле не располагают к непосредственному управлению МКД и по некоторым техническим характеристикам, хотя и не исключают такой возможности. Современное нормативное правовое регулирование в данной области осуществляется достаточно большой системой нормативных правовых актов федерального и регионального значения, однако все равно имеются вопросы, требующие разрешения в данной области.

Список литературы:

1. Михайлов В. Возможная модель правового режима // ЭЖ-Юрист. 2006. № 18. С. 4.

2. Игорь Артемьев предлагает стимулировать рост числа ТСЖ // Официальный сайт Федеральной антимонопольной службы: http://www.fas.gov.ru/article/a_196.shtml.

3. Галкин И. Дома продают вместе с жильцами // Российская бизнес-газета. 2006. № 548.

4. Рубанов А.А. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности. Развитие советского гражданского права на современном этапе. М.: Наука, 1986. С. 105.

5. Кулагин М.И. Избранные труды. М.: Норма, 1997. С. 252; Мозолин В.П. Право собственности в РФ в период перехода к рыночной экономике. М.: Юридическая литература, 1992. С. 35-36; Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: Юристъ, 2009. С. 23.

6. Мягченко, О.С. Особенности учёта ресурсов многоквартирных домов (установка счётчиков) // Бюл. недвижимости. 2012. № 4. С. 15-18.

7. Ивакин, В.Н. Жилищное право: конспект лекций. М.: Норма, 2010. 152 с.

8. Шахов С.Ю. Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением // Законы России: опыт, анализ, практика. 2010. № 10. С. 11-15.

9. Петрова Юлия Александровна. Отдельные проблемы правового регулирования управления многоквартирным домом и возможные пути их решения // Вестник Московского университета МВД России. 2015. №1. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/otdelnye-problemy-pravovogo-regulirovaniya-upravleniya-mnogokvartirnym-domom-i-vozmozhnye-puti-ih-resheniya (дата обращения: 09.03.2020).

10. Талапина Э.В. Вопросы организации управления государственной собственностью // Журнал российского права. - 2010. № 3. С. 67-69.

11. Толстой, Ю.К. Жилищное право: учебник. М.: Проспект, 2012. 192 с.