

К вопросу о роли Совета многоквартирного дома в управлении общим имуществом многоквартирного дома

Мищенко В.И., Доцент кафедры частноправовых дисциплин факультета права и управления, кандидат философских наук
Гудков А.И., заведующий кафедрой частноправовых дисциплин факультета права и управления, кандидат юридических наук, доцент
Красильщиков А.В., доцент кафедры частноправовых дисциплин факультета права и управления, кандидат юридических наук
ВЮИ ФСИН России

Аннотация. В настоящей статье рассмотрены особенности управления общим имуществом многоквартирных домов посредством заключения договора собственниками с управляющей организацией, что, в соответствии с действующим законодательством, предусматривает создание и функционирование совета многоквартирного дома. Анализируя широкий круг полномочий совета многоквартирного дома, авторы характеризуют роль, правовой статус и порядок избрания такого совета, отмечают координирующую роль органов местного самоуправления в их создании, подчеркивают необходимость активизации работы органов местного самоуправления и собственников по привлечению населения к участию в решении вопросов управления многоквартирными домами.

Ключевые слова: собственник, жилое помещение, общее имущество многоквартирного дома, общее собрание, совет многоквартирного дома, управляющая организация, органы местного самоуправления.

On the question of the role of the board of an apartment building in the management of the common property of an apartment building

Mishchenko V.I., Associate Professor of the Department of Private Law Disciplines, Faculty of Law and Management, Candidate of Philosophical Sciences
Gudkov A.I., Head of the Department of Private Law Disciplines of the Faculty of Law and Management, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor
Krasilschikov A.V., Associate Professor of the Department of Private Law disciplines of the Faculty of Law and Management, candidate of law
VUI FSIN of Russia

Annotation. This article discusses the features of managing the common property of apartment buildings through the conclusion of a contract by the owners with the management organization, which, in accordance with applicable law, provides for the creation and functioning of the council of an apartment building. Analyzing a wide range of powers of the council of an apartment building, the authors describe the role, legal status and procedure for electing such a council, note the coordinating role of local governments in their creation, emphasize the need to intensify the work of local governments and owners to attract people to participate in solving issues of management of apartment buildings.

Keywords: owner, residential premises, common property of an apartment building, general meeting, council of an apartment building, managing organization, local government bodies.

Исходя из конституционного права на жилище [1], создание условий для удовлетворения жилищных потребностей субъектов гражданского права является важнейшей социально-экономической задачей государства. При этом законодатель обязывает собственника жилого помещения поддерживать в надлежащем состоянии не только принадлежащее ему жилое помещение, но и общее имущество многоквартирного дома.

В соответствии с п.б. ч.1 ст. 14 и п.б. ч.1 ст. 16 Федерального закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 06.02.2019) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского, сельского поселения и городского округа относится обеспечение нуждающихся в жилых помещениях малоимущих граждан жилыми помещениями, организация строительства и содержания муниципального жилищного

фонда, создание условий для жилищного строительства, осуществление муниципального жилищного контроля, а также иных полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством [2].

Среди так называемых «иных полномочий», на наш взгляд, особо важными и значимыми являются вопросы выбора способа управления многоквартирными домами. От того, насколько эффективно собственники управляют общей долевой собственностью, поддерживая ее в надлежащем состоянии, своевременно проводя текущий и капитальный ремонт общего имущества, во многом зависит их качество жизни и долговечность дома.

Согласно действующему жилищному законодательству, собственники помещений многоквартирных домов (далее – МКД) должны избрать один из трех способов управления: непосредственное управление

собственниками (в домах с количеством квартир не более 30), управление посредством товарищества собственников недвижимости или жилищного кооператива, управление управляющей организацией.

В соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме обязаны избрать совет многоквартирного дома. Если же в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений не принято или не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья [3].

Казалось бы, для современного, социально активного гражданина Российской Федерации вопрос о выборе способа управления многоквартирного дома должен иметь важное значение, поскольку эта процедура направлена на создание благоприятных и безопасных условий проживания собственников, согласованного и бесконфликтного управления и распоряжения общим имуществом МКД. Кроме того, благодаря интеллектуальным и организаторским усилиям конкретных людей, входящих в совет дома, заботящихся о состоянии общего имущества МКД, растет капитализация дома, увеличивается стоимость каждой квартиры в доме, от чего выигрывают все собственники.

Вместе с тем следует отметить, что многие собственники, заключив договор управления с управляющей организацией, самоустраиваются от участия в управлении общим имуществом МКД, полагая, что именно управляющая организация, которая взимает немалую плату за свои услуги, обеспечит надлежащее состояние общего имущества МКД. При этом собственники зачастую не знают и условий договора, на основании которого управляющая организация осуществляет обслуживание дома. Однако, когда возникают конфликтные ситуации между собственниками и управляющей организацией, у жильцов дома появляется мотивация в создании такой формы объединения, которая способна компетентно отстаивать интересы собственников.

Проведенный анализ имеющихся статистических данных, социологических исследований по вопросу создания и деятельности советов МКД свидетельствует о том, что в субъектах России количество советов домов колеблется от 5% до 70%, иногда они лишь «числятся на бумаге» в органах местного самоуправления, но не работают. Причины этого могут быть разные: совет дома составлен администрацией «для галочки»; люди из числа его членов больше не живут в этом доме; собственники имеют низкий уровень активности и правовой грамотности в вопросах ЖКХ [5].

Безусловно, жилищное законодательство РФ в сфере управления многоквартирными домами постоянно совершенствуется, и это не дань моде, а стремление законодателя найти адекватные решения возникающих актуальных вопросов в сфере жилищного законодательства, в частности, эффективного управления МКД. Отметим, что значительная часть внесенных изменений, касается таких форм управления, как товарищество собственников жилья и жилищных кооперативов.

Проведенный нами историко-правовой анализ редакций Жилищного Кодекса РФ свидетельствует о том, что норма права о совете многоквартирного дома введена законодателем только в восемнадцатой редакции ЖК РФ от 04.06.2011 года, в которой данному способу посвящена статья 161.1, где законодатель дает достаточно четкое разъяснение относительно роли, правового статуса и порядка избрания такого совета. Отметим также, что данная статья до 2015 года не претерпевала каких-либо кардинальных изменений или дополнений. Деятельность председателя и членов совета МКД осуществлялась на бесплатной основе.

И только после многочисленных обращений граждан в Министерство жилищно-коммунального хозяйства РФ, встреч с депутатами различного уровня, включая депутатов Государственной Думы РФ, Федеральным законом от 29.06.2015 №176-ФЗ [4] в ЖК РФ были внесены поправки: появилась ч.8.1 ст. 161.1 о том, что собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания вправе установить оплату председателю и членам совета МКД.

Каков алгоритм создания совета МКД? Как и все основные вопросы, касающиеся содержания и управления общего имущества, его реконструкции, этот вопрос решается на общем собрании МКД, которое также определяет количество членов данного совета с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир [3].

На основе анализа правовых норм статьи 161.1 ЖК РФ необходимо отметить достаточно широкий круг полномочий совета многоквартирного дома. К таким полномочиям законодатель относит: обсуждение на общем собрании собственников помещений предложений о порядке пользования общим имуществом, включая земельный участок, на котором расположен дом; проектов договоров, заключаемых собственниками помещений с управляющей организацией, о порядке планирования и организации работ по содержанию, а также текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; порядка заключения договоров на поставку коммунальных ресурсов; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества управляющей организацией, обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме [3]. Представляется, что системная работа по решению названного круга вопросов позволит людям, проживающим в доме, в полной мере реализовать свои полномочия собственника.

Важно подчеркнуть, что совет МКД – это коллегиальный орган, который не подменяет общее собрание собственников. В отличие от других способов управления Совет МКД не является юридическим лицом и не подлежит государственной регистрации. То есть, по сути – это общественная организация, цель которой – объединение собственников МКД для решения актуальных вопросов бытия конкретного дома, налаживание конструктивного взаимодействия с управляющей организацией, контроля за выполнением договора управления домом и решений общего собрания МКД.

Как показывает практика работы советов МКД во Владимирской области, наиболее эффективно осуществляют свою работу советы, в которых существует материальное поощрение деятельности Совета МКД со стороны собственников, есть опытный председатель, имеющий опыт выстраивания взаимоотношений с управляющей организацией, а общее состояние инфраструктуры находится на высоком уровне.

На наш взгляд, для повышения эффективности деятельности совета МКД необходимо проводить массовую разъяснительную информационную работу среди собственников многоквартирных домов. Координатором такой работы должны выступать органы местного самоуправления. При этом информационная кампания должна носить дифференцированный характер в зависимости от типа жилья, даты его постройки, базового состояния инфраструктуры, поскольку проблемы в деятельности совета МКД будут отличаться, как и стратегии организации их деятельности. Необходима организация обучающих курсов

для представителей советов МКД. Как и в случае с информационной кампанией необходимо разработать тематику курсов, направленных на решение конкретных проблем и достижение конкретных целей с учетом существующих проблем советов МКД в конкретном муниципальном образовании. При этом необходим базовый курс по организации деятельности совета МКД, поскольку уровень знаний среди членов советов МКД по вопросам организации, форм проведения и оформления решений общего собрания МКД, заключения договоров с управляющими организациями довольно невысок.

Для действующих членов советов МКД необходимо обеспечить доступ к наиболее востребованным специалистам: юристам, специалистам в сфере ЖКХ и техническим специалистам, поскольку у большинства советов МКД существуют значительные проблемы в отношениях с управляющими организациями, связанные, прежде всего, с нарушением договорных обязательств и необоснованным повышением тарифов на услуги ЖКХ.

Таким образом, цели нового института гражданского общества – совета многоквартирного дома – привлечение населения к участию в решении вопросов жилищно-коммунального хозяйства в отношении общего и личного имущества в многоквартирном доме. Там, где работают советы, быстрее устраняются проблемы и разрешаются конфликтные ситуации среди собственников, снижается квартплата, повышается качество жилищно-коммунальных услуг.

Литература:

1. Конституция Российской Федерации: [принята всенар. голосованием 12 дек. 1993 г.: с учетом поправок, внес. законами Рос. Федерации о поправках к Конституции Рос. Федерации от 30 дек. 2008 г. № 6-ФКЗ, 30 дек. 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февр. 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ] // Рос. газ. – 2009. – 21 янв.
2. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 06.02.2019) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». СПС Консультант плюс. Дата обращения 12.04.2019
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: [федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1, ч. 1, ст. 14.
4. Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.06.2015 N 176-ФЗ
5. <http://gkhkontrol.ru/2015/08/25212>