

5. Об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 13.03.2007, которым было оставлено без удовлетворения заявление о признании недействующими отдельных положений Закона г. Москвы «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» от 14.06.2006 № 29 и Закона г. Москвы «О порядке признания жителей города Москвы малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях» от 25.01.2006 № 7 [Электронный ресурс] : определение Верхов. Суда Рос. Федерации от 11 июля 2007 г. № 5-Г07-56 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: локальный.

6. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Кузнецова Александра Владимировича на нарушение его конституционных прав статьей 53 Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : определение Конституц. Суда Рос. Федерации от 19 апр. 2007 г. № 258-О-О // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: локальный.

7. Об утверждении Правил организации в органах федеральной службы безопасности работы по обеспечению жилыми помещениями [Электронный ресурс] : приказ Федер. службы безопасности Рос. Федерации от 24 окт. 2011 г. № 590 // Справочно-правовая система «Гарант». – Режим доступа: локальный.

8. Шаповалова, Е. В. Намеренное ухудшение жилищных условий по Жилищному кодексу Российской Федерации / Е. В. Шаповалова // Сем. и жилищ. право. – 2011. – № 5. – С. 28–32.

УДК 347

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ Current Problems of Managing a Block of Flats

О. В. Мороз – преподаватель кафедры гражданского права Омской юридической академии

O. V. Moroz – Lecturer at the Civil Law Department of the Omsk Law Academy



Аннотация. *Статья посвящена проблемам, которые возникают у собственников при выборе способа управления многоквартирным домом, осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом. Автором проанализирована судебная практика по данным вопросам, а также предлагаются пути решения проблем, связанных с управлением многоквартирным домом.*

The article dwells on the problems the house owners face when choosing a way to manage the block of flats and performing certain actions connected with it. The author reviews judicial practice on the mentioned problems as well as suggests the solutions to the problems related to the block of flats' management.

Ключевые слова: *управление многоквартирным домом, собственники жилых помещений, товарищество собственников жилья, общее собрание ТСЖ, способы управления многоквартирным домом, управляющая компания.*

Management of a block of flats, owners of housing premises, householders society, general meeting of householders society, methods of managing a block of flats, property management company.

Статья 40 Конституции Российской Федерации декларирует право граждан РФ на жилище. Частью 1 указанной статьи предусмотрено, что «каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища», часть 2 устанавливает, что «органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище».

Одним из условий осуществления права на жилище является управление многоквартирным домом – деятельность собственников помещений или уполномоченных ими организаций по его эксплуатации и улучшению. Цели управления многоквартирным домом указаны в ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ): обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и решение вопросов пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме [4, с. 342–343].

Законом предусмотрены следующие способы управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным потребительским кооперативом; непосредственное управление многоквартирным домом; управление управляющими компаниями. Однако ввиду несовершенства законодательства, а именно ЖК РФ, при управлении многоквартирными домами возникают проблемы. Рассмотрим некоторые из них на примерах судебной практики.

Одна из проблем – выбор способа управления многоквартирным домом. Достаточно часто возникают ситуации, когда собственники жилых помещений не могут прийти к соглашению и выбрать способ управления многоквартирным домом. Так, Первомайским районным судом г. Омска рассматривалось гражданское дело по иску товарищества собственников жилья «Малиновский-2004» к собственнику Л. о взыскании задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту жилого помещения и общего имущества собственников и по встречному иску собственника Л. к товариществу собственников жилья «Малиновский-2004» о признании решения общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья и об избрании председателем правления ТСЖ

гражданина Ф. недействительным. Свои требования ТСЖ «Малиновский-2004» мотивировало тем, что решением общего собрания собственников жилых помещений от 18 ноября 2011 г. был избран способ управления многоквартирным домом – товарищество собственников жилья. ТСЖ «Малиновский-2004» оказывало услуги по начислению и сбору средств по оплате коммунальных услуг, перечисляя собранные суммы ресурсопоставляющим организациям, а также по обслуживанию и содержанию жилых помещений и общего имущества собственников.

Собственник Л. в период с декабря 2011 г. полученные услуги оплачивал частично, в связи с чем у него образовалась задолженность. Требования истца собственник Л. не признал, пояснив, что он регулярно оплачивал фактически оказанные услуги в ООО «УК «Уют», которая была управляющей компанией, а потому задолженности перед ТСЖ не имеет. О том, что был изменен способ управления многоквартирным домом, ему известно не было. Предъявил встречные требования, которыми просил признать решение общего собрания собственников об изменении способа управления и передаче полномочий по управлению многоквартирным домом ТСЖ и о выборе председателем правления ТСЖ жильца дома Ф. недействительным, поскольку о времени и месте проведения собрания собственники не извещались ни письмами, ни размещением информации на стендах. Из протокола общего собрания усматривается, что способ управления многоквартирным домом выбирался путем заочного голосования по опросным листам, однако ни он, ни другие собственники, проживающие в 4, 5, 6 подъездах данного дома, никаких опросных листов не получали, решение о смене способа управления многоквартирным домом было принято в отсутствие кворума. Кроме того, председателем правления ТСЖ на этом же собрании был избран гражданин Ф., который не является собственником жилого помещения, а только членом его семьи.

При рассмотрении данного дела судом было установлено, что, действительно, не все собственники были надлежащим образом извещены о времени и месте проведения общего собрания, в извещениях, которые вручались собственникам, не был указан год проведения собрания, на стендах информация о проведении собрания не вывешивалась, а письменно извещались только те собственники, которые по каким-либо де-

лам заходили в правление и там получали извещения. Кроме того, судом было установлено, что голоса были подсчитаны неправильно, поскольку заочно голосовали не только собственники, но и члены их семей, не являющиеся собственниками, а также лица, проживающие в жилых помещениях по договору аренды.

Кроме того, было установлено, что собственники данного жилого дома не имели никаких претензий по управлению многоквартирным домом к ООО «УК «Уют», которая на протяжении 8 лет управляла данным многоквартирным домом и с которой в 2010 г. был перезаключен договор управления сроком на 5 лет. На момент рассмотрения данного дела (май 2013 г.) ООО «УК «Уют» не была извещена о смене управления данным многоквартирным домом. Ситуация по смене порядка управления многоквартирным домом возникла в связи с конфликтом между собственниками.

Решением суда требования ТСЖ «Малиновский-4» к Л. о взыскании задолженности были оставлены без удовлетворения, так как ответчику Л. удалось доказать суду, что он оплачивал предоставляемые ему услуги в ООО «УК «Уют», которая их фактически предоставляла, а встречные требования Л. о признании решения общего собрания о смене способа управления многоквартирным домом и переизбрании председателя правления были удовлетворены полностью, поскольку судом было установлено, что собрание было проведено с нарушением закона [3].

Для решения данной проблемы, по нашему мнению, необходимо внести дополнения в ЖК РФ, в которых прописать процедуры инициирования, проведения общего собрания, извещения членом ТСЖ о собрании и голосовании по вопросам выбора способа управления многоквартирным домом, выбора управляющей организации, установления тарифов, а также по иным значимым вопросам деятельности ТСЖ.

Проблемой являются также отношения между собственниками – членами и не членами ТСЖ в многоквартирном доме. Достаточно частая ситуация, когда собственники жилых помещений – члены ТСЖ на собрании принимают решения, с которыми не согласны собственники, не являющиеся членами ТСЖ.

Мировым судьей судебного участка № 75 САО г. Омска рассматривалось гражданское дело по иску ООО «ЖКХ «Сервис» к М. о взыскании расходов за проведение капитального

ремонта. Истец свои требования мотивировал тем, что общим собранием ТСЖ «Луч» было принято решение об участии в региональной программе софинансирования капитального ремонта и о его проведении. Собственниками было принято решение о софинансировании 20 % расходов на капитальный ремонт. УК ООО «ЖКХ «Сервис» выступила заказчиком работ по ремонту. 80 % суммы за проведенный ремонт перечислены управляющей компании администрацией г. Омска, часть собственников оплатила свою часть расходов, однако ответчица М. отказалась оплачивать расходы по капитальному ремонту, мотивируя свои возражения тем, что она не является членом ТСЖ «Луч», на собрании не присутствовала, никаких решений о проведении ремонта не принимала, не голосовала, а потому считает, что не обязана оплачивать никакие работы и не должна нести расходы, вопросы о которых решаются на общих собраниях ТСЖ.

В судебном заседании было установлено, что решение о проведении капитального ремонта было принято на общем собрании ТСЖ «Луч», собрание проводилось в соответствии с законом. Также было установлено, что капитальный ремонт проведен полностью, денежные средства истцом за выполненные работы перечислены подрядчикам, выполнявшим работы, согласно сметам, а потому судом постановлено решение о взыскании с ответчицы М. денежных сумм в пользу управляющей компании ООО «ЖКХ «Сервис» [1].

Если бы законом была установлена обязанность собственников – не членом ТСЖ заключать с товариществом договор на управление общим имуществом, в котором были бы прописаны права и обязанности сторон, то такие ситуации, скорее всего, не возникали бы.

Еще одна проблема – социально-имущественное неравенство собственников жилых помещений при принятии решений по тарифам на обслуживание, целевым взносам и иным обязательным платежам. На практике достаточно часто возникают ситуации, когда на общем собрании ТСЖ принимаются решения по тарифам на обслуживание, содержание общего имущества жилого дома, многократно превышающие тариф, установленный Региональной энергетической комиссией Омской области. На общем собрании, как правило, все соглашались с такими предложениями, а когда приходят квитанции на оплату, то часть собственников их не оплачи-

вает, некоторые обращаются в суды с требованиями о признании таких решений общего собрания недействительными с момента их принятия. В итоге – конфликтная ситуация в ТСЖ.

Так, мировым судьей судебного участка № 79 САО г. Омска в 2009 г. рассматривалось гражданское дело по иску ТСЖ «Волочаевское» к собственнику Д. о взыскании задолженности по обслуживанию и содержанию жилья и общего имущества. Требования истец мотивировал тем, что ответчик является собственником квартиры и членом ТСЖ «Волочаевское». На общем собрании собственников было принято решение об оплате собственниками расходов по обслуживанию и содержанию жилья и общего имущества в сумме 86 рублей с квадратного метра при максимальном тарифе РЭК Омской области на тот период 14 рублей 05 копеек с квадратного метра жилой площади для многоквартирных домов с полным благоустройством. Такой высокий тариф объяснялся председателем ТСЖ «Волочаевское» тем, что дом повышенной комфортности, на придомовой территории высажены редкие виды деревьев и кустарников, в жилом доме имеется зимний сад, за растениями нужен специальный уход, в связи с чем на работу при-

нят садовник. Так как частью общего имущества является прибрежная территория и пляж, то необходимы два дворника, один из которых будет убирать двор, второй – прибрежную территорию и следить за пляжем, также нужен охранник на пляж. Из этих расходов и сложилась такая сумма оплаты.

Ответчик Д. требования признал частично, пояснив, что не будет оспаривать решения общего собрания, не отрицал того факта, что присутствовал на собрании и голосовал за данный тариф, но не подумал, что, исходя из площади квартиры, ежемесячно нужно будет платить немалую сумму. В настоящее время он вышел на пенсию, не работает и суммы платежей для него непомерны.

В судебном заседании стороны заключили мировое соглашение на условиях оплаты собственником Д. задолженности в рассрочку, а ТСЖ обязалось инициировать собрание, поставив на повестку дня вопрос о пересмотре тарифов [2].

Для того чтобы исключить подобные ситуации, в ст. 156 ЖК РФ необходимо внести изменения, касающиеся предельной платы за обслуживание и содержание жилья и общего имущества.

Библиографический список

1. Гражданское дело № 2-12412-75/2013 // Арх. мирового судьи судеб. участка № 75 Совет. адм. окр. г. Омска за 2013 г.
2. Гражданское дело № 2-2346-79/2009 // Арх. мирового судьи судеб. участка № 79 Совет. адм. окр. г. Омска за 2009 г.
3. Дело № 2-519/2013 // Арх. Первом. район. суда г. Омска за 2013 г.
4. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / А. А. Титов. – 10-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2012. – 604 с.