

УДК 349.444

Кицай Юлиана Анатольевна

Kitsay Yuliana Anatolyevna

аспирант кафедры гражданского права Юридического института Иркутского государственного университета тел.: (902) 577-55-77

Postgraduate Student the Department of Civil Law of the Law Institute of Irkutsk State University tel.: (902) 577-55-77

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ

COUNCIL OF APARTMENT HOUSE: SOME PECULIARITIES OF FUNCTIONING

Рассматривается новый институт российского жилищного законодательства - совет многоквартирного дома. Акцентируется внимание на особенностях функционирования и деятельности председателя.

The article considers the new institution of the Russian housing legislation - council of an apartment house. The author focuses on the peculiarities of the functioning and activities of the chairman.

Ключевые слова: совет многоквартирного дома, собственники помещений, правовое регулирование, общее собрание, председатель совета многоквартирного дома.

Key words: council of apartment house, owners of the premises, legal regulation, general meeting, chairman of council of an apartment house.

С введением в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации в 2005 г. собственников помещений многоквартирного дома наделили правами в части управления общим имуществом своего многоквартирного дома, его содержания. Органом управления многоквартирным домом стало общее собрание собственников. Все решения, касающиеся общего имущества дома, принимаются общим собранием собственников - это и управление и содержание и ремонт. Стоит отметить, что по некоторым вопросам, выносимым на общие собрания, не всегда возможно прийти к единому мнению и принять однозначное решение, а собрать повторное собрание с необходимым для принятия решения кворумом порой очень затруднительно. Поэтому взаимодействие жителя и жилищных организаций на сегодняшний день осуществляется через управляющих по домам, которые доводят до собственников помещений домов предложения управляющих и обслуживающих организаций по вопросам, касающимся ремонта и содержания общего имущества собственников.

Федеральный закон от 04.07.2011 г. № 121-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» обеспечил усовершенствование практически всех аспектов правового регулирования отношений по управлению многоквартирными домами. Одним из важнейших новшеств является совет многоквартирного дома - новый институт российского жилищного законодательства. Совет многоквартирного дома призван обеспечить достаточный уровень самоорганизации собственников помещений в многоквартирном доме в целях реализации их полномочий в сфере управления многоквартирным домом при приемлемом уровне их материальных, временных и материальных издержек, усилий. Новой ст. 161.1 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений обязаны избрать совет многоквартирного дома, 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. Кроме того, если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления 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 председатель совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома в отличие от товарищества собственников жилья не располагает поступлениями от обязательной платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, поступлениями от обязательных взносов членов товарищества.

Функции совета весьма обширны: обеспечение выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; вынесение на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ; представление собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме; представление собственникам помещений в многоквартирном доме до

рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме своего заключения по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией; осуществление контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме; представление на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе. Представляется, что функции расписаны слишком подробно, соответственно более целесообразным было бы предоставление их общему собранию.

Общее собрание собственников избирает совет и отдельно - его председателя. Исходя из этого, председатель практически не зависит от совета, хотя законодатель наделяет именно председателя серьезными полномочиями: до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом председатель вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в ч. 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ; доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров; на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в ч. 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ (договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц); а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ.

Четкое разграничение правовой природы совета многоквартирного дома и товарищества собственников жилья делает обоснованным отсутствие в ЖК РФ указаний на оплату труда председателя совета многоквартирного дома. В этой связи единственным механизмом вознаграждения на оплату труда председателя совета многоквартирного дома может быть включение соответствующего пункта в договор управления таким домом, на основании которого управляющая организация станет нести возмездное вознаграждение председателю. Однако такой механизм порождает настолько очевидный конфликт интересов, что его невозможно рассматривать как одобряемый.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

В связи с тем, что совет многоквартирного дома призван обеспечить реализацию полномочий собственников помещений по управлению многоквартирным домом, Жилищный Кодекс Российской Федерации устанавливает, что такой совет не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам. Тем самым предотвращаются возможные злоупотребления в обход положений ЖК РФ, направленные на лишь формальное создание совета многоквартирного дома в ущерб интересам собственников квартир и целям управления многоквартирным домом, определенным ЖК РФ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ

1. *Иванькова О.Е.* Отношения в сфере управления многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012.