

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САМАРСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ АКАДЕМИКА С.П. КОРОЛЕВА»  
(САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)

*Е.С. КРЮКОВА, И.В. МАРКОВА, В.Д.РУЗАНОВА*

## УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Рекомендовано редакционно-издательским советом федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева» в качестве учебного пособия для студентов, обучающихся по основной образовательной программе высшего образования по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция

САМАРА  
Издательство Самарского университета  
2018

УДК 347(075)  
ББК 67.404я7  
К 856

Рецензенты: канд. юрид. наук, доц. Т. Б. З а м о т а е в а,  
канд. юрид. наук, доц. Н.П. В а р ф о л о м е е в а

*Крюкова, Елена Сергеевна*

К856 **Управление многоквартирным домом:** учеб. пособие / *Е.С. Крюкова, И.В. Маркова, В.Д. Рузанова.* – Самара: Изд-во Самарского университета, 2018. – 118 с.: ил.

**ISBN 978-5-7883-1329-0**

Данное пособие посвящено исследованию теоретических и практических вопросов управления многоквартирным домом в современных условиях.

Проведен комплексный сравнительно-правовой анализ понятий «многоквартирный дом» и «общее имущество многоквартирного дома», «управление многоквартирным домом» и «управление общим имуществом в многоквартирном доме». Раскрыта специфика права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Рассмотрены особенности возникающих в процессе управления отношений между сособственниками, а также между собственниками и иными управляющими субъектами. Проведенный анализ позволил разработать оригинальные методики и механизмы реализации права собственности на общее имущество многоквартирного дома, рекомендации по формированию эффективной системы управления многоквартирным домом.

Предназначено для студентов, обучающихся по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция

Подготовлено на кафедре гражданского и предпринимательского права Самарского университета.

УДК 347(075)  
ББК 67.404я7

ISBN 978-5-7883-1329-0

© Самарский университет, 2018

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение</b> .....	4
<b>Глава 1. Объект управления в многоквартирном доме</b> .....	7
1.1. Многоквартирный дом и общее имущество в многоквартирном доме: понятие, содержание и соотношение .....	7
1.2. Управление многоквартирным домом и управление общим имуществом в многоквартирном доме: понятие, содержание и соотношение .....	13
<b>Глава 2. Реализация собственниками права собственности на общее имущество в многоквартирном доме</b> .....	24
2.1. Специфика права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме .....	24
2.2. Отношения между сособственниками в процессе реализации права собственности на общее имущество в многоквартирном доме .....	30
2.3. Особенности реализации права собственности на общее имущество в многоквартирном доме .....	45
<b>Глава 3. Управление многоквартирным домом с привлечением иных управляющих субъектов</b> .....	68
3.1. Способы (формы) управления многоквартирным домом: общая характеристика.....	68
3.2. Отношения между собственниками и иными управляющими субъектами при управлении многоквартирным домом.....	86
3.3. Многоуровневая система управления многоквартирным домом .....	95
<b>Заключение</b> .....	107
<b>Список использованной литературы</b> .....	110

## ВВЕДЕНИЕ

Учебное пособие посвящено рассмотрению одной из наиболее актуальных тем курса «Жилищное право» «Управление многоквартирным домом» и рассчитано на более углубленное изучение студентами учебного материала.

Управление многоквартирными домами, в частности общим имуществом в них – это относительно новый для отечественного законодательства вид управления.

Начавшаяся в 1991 году в России массовая приватизация жилищного фонда обусловила широкомасштабный рост числа собственников помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), в чью общую долевую собственность перешло общее имущество дома. Таким образом, жильцы МКД, став собственниками своих квартир, у одновременно приобрели статус участников сложных правоотношений по управлению общедомовым имуществом, что, в свою очередь, породило ряд вопросов, требующих принципиального решения на законодательном уровне, а также изменения сложившейся правоприменительной практики. Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) легализовал новые принципы регулирования отношений, возникающих между собственниками помещений в многоквартирном доме по поводу общего имущества дома. Так, они получили право и одновременно обязанность управления своим домом одним из установленных законом способов.

Однако при наличии определенных положительных моментов приходится констатировать несовершенство правовой регламентации в ЖК РФ отношений по управлению общим имуществом многоквартирного дома: отсутствует системность подхода законодателя к вопросу о механизмах реализации правомочий и исполнения обязанностей собственников общего имущества в доме, что препятствует их полноценному и эффективному осуществлению; ряд положений об управлении изложен неоднозначно, что создает почву для злоупотреблений со стороны управляющих субъектов.

Современный этап развития жилищно-коммунального хозяйства характеризуется активизацией работы по формированию оптимальных систем управления многоквартирными домами. Поэтому существует потребность в разработке конкретных рекомендаций по применению норм ЖК РФ. К сожалению, и в судебной практике отсутствует единообразие.

Решение подобных вопросов представляется возможным при условии выявления правовой сущности указанного вида управления во взаимосвязи с правомочиями и обязанностями собственников общего имущества многоквартирного дома, а также разработки механизмов реализации права собственности на общее имущество дома и формирования эффективной системы управления многоквартирным домом в целом.

Таким образом, особая социальная значимость проблем в указанной сфере, несогласованность законоположений, существование разных доктринальных подходов, каждый из которых имеет свои достоинства и недостатки, но не может быть принят полностью, отсутствие либо недостаточность теоретических разработок ряда важнейших вопросов, затруднения в правоприменении, – все это свидетельствует об актуальности темы настоящей книги.

В пособии проведен комплексный сравнительно-правовой анализ понятий «многоквартирный дом» и «общее имущество многоквартирного дома», «управление многоквартирным домом» и «управление общим имуществом в многоквартирном доме». Выявлена специфика права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Рассмотрены особенности возникающих в процессе управления отношений между сособственниками, а также между собственниками и иными управляющими субъектами. Детально раскрыты способы (формы) управления многоквартирным домом. Проведенный анализ позволил разработать оригинальные методики и механизмы реализации права собственности на общее

имущество многоквартирного дома, рекомендации по формированию эффективной системы управления многоквартирным домом.

Издание может использоваться преподавателями, студентами, магистрантами и аспирантами юридических факультетов вузов как учебное пособие при изучении соответствующей темы в рамках курса «Жилищное право». В целом данная книга представляет собой учебно-научно-практический труд, а потому ориентирована на широкий круг читателей, среди которых, в первую очередь, следует выделить специалистов органов управления ТСЖ, ЖСК, руководителей и юристов управляющих организаций, а также инициативных собственников помещений в многоквартирных домах, занимающихся или планирующих заниматься управлением своим домом.

# ГЛАВА 1. ОБЪЕКТ УПРАВЛЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

## 1.1. Многоквартирный дом и общее имущество в многоквартирном доме: понятие, содержание и соотношение

С введением в действие в 2005 г. Жилищного кодекса РФ в жилищной сфере произошли кардинальные перемены следующего характера: в отличие от Жилищного кодекса РСФСР, он определил в качестве объектов управления многоквартирные дома, а не жилищный фонд в целом. При этом жилищный фонд представляет собой совокупность жилых помещений, не охватывающую *общее имущество многоквартирного дома*, которое, собственно, и выступает *первостепенным объектом управления*.

### Многоквартирный дом

В российском законодательстве закреплена традиционная для многих правовых систем юридическая конструкция многоквартирного дома, согласно которой структурно обособленные части дома – жилые и нежилые помещения – принадлежат различным собственникам, а остальные части такого здания – общие помещения дома, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, иное имущество общего пользования – находятся в общей долевой собственности собственников помещений (ст. 290 ГК РФ; ст. 36 ЖК РФ).

Между тем в отечественном правовом порядке легальная дефиниция понятия «*многоквартирный дом*» в настоящее время однозначно не определена, вследствие чего нет полной ясности в представлениях о многоквартирном доме вообще и как о гипотетическом объекте недвижимости в частности. Многоквартирный дом не поименован в качестве объекта недвижимости ни в ст. 130 ГК РФ, ни в Федеральном

законе от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>1</sup> (ст. 1), ни в Жилищном кодексе РФ.

Большинство цивилистов отрицают возможность признания многоквартирного дома и самостоятельным объектом недвижимости, и единым объектом гражданских прав<sup>2</sup>. Следует согласиться с точкой зрения авторов, рассматривающих многоквартирный дом не как самостоятельный объект прав, а как их совокупность<sup>3</sup>, в частности, совокупность одной «обслуживаемой» вещи и нескольких «обслуживаемых» вещей, находящихся в отдельной собственности нескольких лиц<sup>4</sup>. Входящие в состав дома объекты «обладают различным правовым режимом, унификация которого в современных условиях невозможна, да и нецелесообразна»<sup>5</sup>. Киндеева Е.А. и М.Г. Пискунова справедливо отмечают, что «независимо от физической природы и сущности в гражданско-правовых отношениях недвижимое имущество – это объекты с особым *юридическим режимом недвижимости*, оборот которых подчиняется специальным правилам, в том числе о государственной регистрации прав и сделок»<sup>6</sup>. Поскольку многоквартирный дом единым объектом прав не является, он может выступать только в качестве объекта капитального строительства, а также объекта технического учета<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

<sup>2</sup> Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). 2-е изд. М., 2006. С. 23; Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. М.: Статут, 2006. С. 76; Чефранова Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме // Закон. 2005. № 6. С. 15.

<sup>3</sup> Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимым имуществом в кондоминиумах // Жилищное право. 2001. № 4. С. 51.

<sup>4</sup> Дроздов И.А. Указ. соч. С. 90.

<sup>5</sup> Скворцов О.Ю. Некоторые аспекты правового режима и оборотоспособности имущества, входящего в состав многоквартирного дома // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. М., 2007. С. 455.

<sup>6</sup> Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Указ. соч. С. 21, 22.

<sup>7</sup> Там же. С. 23, 38.

При этом, как представляется, многоквартирный дом нельзя считать:

- *неделимой вещью* в силу включения в него самостоятельных объектов прав;

- *совокупностью главных вещей и их принадлежностей* (как будет доказано ниже);

- *сложной вещью*, поскольку:

- *во-первых*, в отличие от сложной вещи, искусственно создаваемой путем объединения физически не связанных разнородных объектов, объединенных лишь возможностью использования по единому назначению (ч. 1 ст. 134 ГК РФ), многоквартирный дом включает в себя объекты, связанные конструктивно;

- *во-вторых*, в противоположность установленному ч. 2 ст. 134 ГК РФ диспозитивному правилу об общей судьбе всех элементов сложной вещи, помещения многоквартирного дома, наоборот, предназначены для самостоятельного оборота, хотя физически являются его частью и в качестве таковых фактически зависят от судьбы дома.

Поэтому большинство ученых обоснованно сходятся во мнении о том, что многоквартирный дом относится к особой категории *имущественных комплексов*<sup>8</sup>. Необходимо отметить его отличие от имущественного комплекса по типу предприятия, являющегося объектом недвижимости и единым объектом права.

Итак, обобщив предложенные в литературе дефиниции, выделим наиболее точное, на наш взгляд, определение данного понятия, предложенное С.Г. Певницким: ***многоквартирный дом – это имущественный комплекс, представляющий собой совокупность объектов прав, а именно помещений, объединенных лишь***

---

<sup>8</sup> См., например: *Свит Ю.П.* Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома // Жилищное право. 2006. № 6. С. 6; *Певницкий С.Г.* Вещные права на имущество в многоквартирных домах: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 7; *Чефранова Е.А.* Указ. соч. С. 15.

*пространственно и принадлежащих различным собственникам, а также обеспечивающего имущества, принадлежащего всем собственникам на праве общей долевой собственности, в рамках единого материального объекта (градостроительного и технического учета)*<sup>9</sup>.

### **Общее имущество в многоквартирном доме**

Понятие *общего имущества в многоквартирном доме* также неоднозначно определено в законодательстве, правоприменительной практике и в литературе.

Следует признать общепринятое рассмотрение этого имущества и законодателем, и цивилистами *как самостоятельного объекта недвижимости и, следовательно, единого объекта права*. При этом общее имущество не принято трактовать как сложную вещь, поскольку данное понятие «применяется скорее для удобства в динамике гражданского оборота, чем в статичных отношениях, так как вещи, составляющие сложную вещь, не утрачивают самостоятельности»<sup>10</sup>. Поэтому согласимся с выводом цивилистов о том, что в силу большого количества входящих в состав общего имущества *несамостоятельных вещей, связанных единым назначением и конструктивно, наиболее уместной представляется категория «имущественный комплекс»*<sup>11</sup>, который следует отличать от имущественного комплекса по типу предприятия, представляющего собой совокупность не только вещей, но и прав и обязанностей.

В результате анализа ч. 1 ст. 36 ЖК РФ (с учетом возможности расположения в многоквартирном доме не только жилых, но и нежилых помещений), расширив признаковый набор, предложенный в

---

<sup>9</sup> Певницкий С.Г. Указ. соч. С. 7.

<sup>10</sup> См.: Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. С. 87.

<sup>11</sup> Там же; Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2006. С. 195, 196.

литературе<sup>12</sup>, можно выделить следующие критерии для отнесения того или иного объекта к общему имуществу дома:

- *территориальный* – объект расположен в доме либо на выделенном под данный дом земельном участке;
- *остаточный* – объект не является частью квартиры или иного помещения, самостоятельного объекта права собственности;
- *целевой* – объект предназначен для обслуживания более одного помещения в доме либо для эксплуатации и благоустройства дома в целом.

Эти признаки должны составлять совокупность. Объект, не соответствующий хотя бы одному из них, не может считаться общим имуществом многоквартирного дома.

Учитывая указанные критерии, предлагаем следующее определение рассматриваемой категории: ***общее имущество в многоквартирном доме – это имущественный комплекс, являющийся единым объектом права общей долевой собственности собственников помещений в доме, представляющий собой совокупность выделенного под данный дом земельного участка и объектов, которые расположены в доме либо на указанном земельном участке, не являются частями помещений – самостоятельных объектов права собственности, и предназначены для обслуживания более одного помещения в доме либо для эксплуатации и благоустройства дома в целом.***

Таким образом, с позиций системного подхода можно наблюдать ситуацию, когда один имеющий свою сложную структуру имущественный комплекс (общее имущество дома) является частью (подсистемой) более сложной системы – другого имущественного комплекса (многоквартирного дома).

В ст. 36 ЖК РФ определен состав общего имущества многоквартирного дома<sup>13</sup>. В настоящее время оно представляет собой

---

<sup>12</sup> См.: Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Указ. соч. С. 87.

<sup>13</sup> В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ оно включает в себя:

не общую массу, как это было предусмотрено ранее действовавшим законодательством, а включает несколько обособленных по функциональному назначению частей: *во-первых*, помещения (причем одна обособленная группа которых связана с обслуживанием других помещений или наличием инженерных коммуникаций, а другая – предназначена для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников), *во-вторых*, общие конструкции и оборудование и, *в-третьих*, земельный участок, на котором расположен дом и связанные с ним элементы и объекты. Избранный законодателем детальный подход в значительной мере позволяет избежать судебных споров о месте и судьбе некоторых частей дома, например помещений в доме, не принадлежащих отдельным собственникам, в которых отсутствует какое-либо инженерное и иное оборудование, обслуживающее дом, но в то же время используемых для иных нужд всех собственников дома.

---

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

## **1.2. Управление многоквартирным домом и управление общим имуществом в многоквартирном доме: понятие, содержание и соотношение**

Жилищный кодекс непоследователен и в вопросе *определения объекта управления в многоквартирном доме* – того, на что направлено воздействие управляющего субъекта. В большинстве норм Жилищного кодекса РФ, касающихся управления многоквартирными домами, говорится об управлении многоквартирным домом (п. 8 ч. 1 ст. 4, ч. 1 ст. 44, п. 4 ст. 148, п. 2 ч. 1 ст. 154, ч. 1 ст. 161 ЖК РФ и др.). Однако в ч. 1 ст. 135 ЖК РФ, определяющей понятие ТСЖ, речь идет об управлении комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, а в ст. 142 говорится об управлении общим имуществом в многоквартирных домах.

### **Управление многоквартирным домом**

Для выяснения истины обратимся к легальной дефиниции управления многоквартирным домом. Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В литературе справедливо отмечается весьма узкая трактовка понятия управления многоквартирными домами, предлагаемая в разд. VIII ЖК РФ: содержание раздела сводится к регулированию работ и услуг по ремонту и содержанию дома, а также коммунальных услуг<sup>14</sup>. По этому поводу примечательно утверждение о том, что предусмотренный указанным разделом Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом «не имеет ничего общего с «управлением» имуществом в гражданско-правовом

---

<sup>14</sup> См.: Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Указ. соч. С. 224.

значении данного понятия»<sup>15</sup>. Представляется, что все же не стоит делать столь категоричный вывод: *собственнический аспект* в данной дефиниции присутствует, но лишь частично. Если рассматривать управление имуществом в гражданско-правовом значении, т.е. через категорию права собственности (как форму реализации правомочий и исполнения обязанностей собственника имущества), то можно заметить, что *в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление общим имуществом представлено не полностью (за исключением осуществления правомочий владения и распоряжения): только решение вопросов пользования имуществом и исполнение обязанностей собственников имущества по его содержанию*. Вместе с тем в литературе обращено внимание и на *социальный аспект* понятия «управление многоквартирным домом», указанного в разд. VIII ЖК РФ. Согласно верному замечанию одного из авторов, оно имеет более широкий смысл, чем только управление общим имуществом в таком доме. Дело в том, что жилое помещение предназначено как непосредственно для *проживания*, так и для *удовлетворения связанных с ним бытовых и иных нужд граждан* (в частности, для потребления коммунальных услуг гражданами – собственниками или пользователями помещения)<sup>16</sup>. Это уже сфера обслуживания граждан – оказание услуг и выполнение работ для них, реализуемая исключительно через обязательственные правоотношения.

Таким образом, по поводу трактовки понятия управления многоквартирным домом, предлагаемой в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, можно отметить следующее:

- в данной норме указаны цели, а не содержание управления;
- с точки зрения целей управление многоквартирным домом, поименованное в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, направлено на обслуживание как

---

<sup>15</sup> См.: *Иванов А.А.* Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // *Хозяйство и право.* 2005. № 6. С. 98.

<sup>16</sup> См.: *Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный)* / Под ред. В.М. Жуйкова. М., 2006. С. 137.

общего имущества дома, так и самих собственников (пользователей) помещений в доме (через коммунальное снабжение этих помещений);

– указанная категория представлена в узком смысле в связи с неполным включением вопросов, касающихся управления общим имуществом дома.

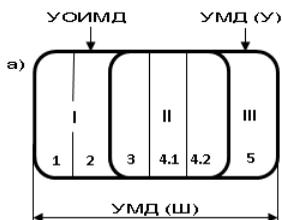
### **Соотношение управления многоквартирным домом и управления общим имуществом в многоквартирном доме**

В результате всестороннего анализа Жилищного кодекса РФ очевиден вывод о том, что он наполняет термин «управление многоквартирным домом» содержанием различного объема. Поскольку, как верно отмечает В.Д. Рузанова, Жилищный кодекс РФ допустил некое смешение понятий «управление многоквартирным домом как способ управления» и «реализация правомочия собственника»<sup>17</sup>, следует, на наш взгляд, установить *соотношение двух правовых явлений: управления многоквартирным домом* (в контексте ст. 161 ЖК РФ) *и управления общим имуществом многоквартирного дома* (в гражданско-правовом значении).

Управление общим имуществом в многоквартирном доме, рассматриваемое через категорию права собственности, включает в себя реализацию триады правомочий (владения, пользования и распоряжения) и исполнение обязанностей собственника имущества по его содержанию (секторы I, II на рис. 1). Говоря об управлении имуществом, мы подразумеваем существование связи между собственником и имуществом. Управление многоквартирным домом, согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, включает в себя две основные группы действий: по содержанию (расходы на содержание, организация содержания) и пользованию общим имуществом; по организации коммунального обслуживания собственников (пользователей) помещений в доме (секторы II, III на рис. 1). Управление домом в смысле ст. 161 ЖК РФ предусматривает способы управления.

---

<sup>17</sup> Рузанова В.Д. Проблемы реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме как членов ТСЖ // Проблемы правового положения участников юридических лиц: Сборник научных статей. Самара, 2008. С. 7.



**УМД (Ш)** – управление многоквартирным домом (в широком смысле)

**УМД (У)** – управление многоквартирным домом (в узком смысле)

**УОИМД** – управление общим имуществом в многоквартирном доме

**ОИМД** – общее имущество в многоквартирном доме организацию

**I сектор** – реализация правомочий:

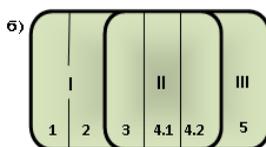
1. владения ОИМД
2. распоряжения ОИМД

**II сектор** – 3. реализация правомочия: пользования ОИМД

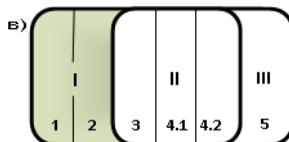
4. исполнение обязанностей по содержанию ОИМД:
  - 4.1. расходы на содержание
  - 4.2. организация содержания

**III сектор** – 5. организация коммунального обслуживания собственников (пользователей) помещений в доме

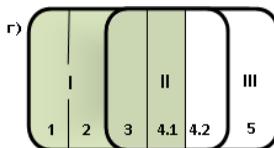
### Формы управления многоквартирным домом:



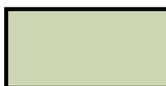
**1-я форма:**  
непосредственное управление самими собственниками



**2-я форма:**  
управление через ТСЖ (ЖК, ЖСК)



**3-я форма:**  
управление через управляющую организацию



зона управленческой деятельности собственника



зона управленческой деятельности иного субъекта управления

**Рис. 1.** Соотношение управления многоквартирным домом и управления общим имуществом в многоквартирном доме

Иными словами, в данном случае предполагается выбор одного из закрепленных в ч. 2 ст. 161 ЖК РФ способов: непосредственное управление самими собственниками, управление товариществом собственников жилья (либо потребительским кооперативом) (опосредованное управление) или управляющей организацией (профессиональное управление).

Здесь следует обратить внимание на необходимость уместного применения понятий «способ» и «форма». Собственно, в этой норме перечислены *не способы, а формы управления* в зависимости от субъектов, которые могут осуществлять функции управления многоквартирным домом. *Способ управления, как и любого иного вида деятельности, представляет собой скорее порядок осуществления действий, являющихся содержанием данной деятельности, тогда как форма – внешнее выражение этого содержания.* Применительно к многоквартирному дому имеет смысл говорить о способе (порядке) распределения полномочий между участниками управления. Поэтому далее в данном контексте мы будем употреблять именно термин «форма».

Итак, сравнивая анализируемые явления (см. рис. 1а), можно заметить, что управление многоквартирным домом не полностью охватывает управление общим имуществом дома (реализация правомочий владения и распоряжения имуществом остается за пределами управления домом, рассматриваемого через формы управления). Поэтому бесспорен вывод о том, что управление общим имуществом независимо от избранной формы *всегда* осуществляется самими собственниками, в частности, через их общее собрание<sup>18</sup>. Таким образом, по нашему мнению, управление общим имуществом дома реализуется частично через общее собрание собственников и

---

<sup>18</sup> Данный вывод подтверждается В.Д. Рузановой, подчеркивающей, что «общее собрание собственников помещений... выступает здесь не в качестве способа управления в смысле ст. 161 ЖК, а как орган, позволяющий объединить собственников для цели совместной реализации своих правомочий» (Рузанова В.Д. Указ. соч).

частично через выбранную форму управления домом. Это означает, что *управление общим имуществом в многоквартирном доме как совокупность управленческих функций включает в себя два компонента: неотъемлемые функции* (сектор I на рис. 1) и *отчуждаемые функции* (сектор II на рис. 1). При этом в неотъемлемые функции входит осуществление правомочий владения и распоряжения имуществом, а в отчуждаемые функции – правомочия пользования и обязанностей по содержанию имущества.

Об управлении общим имуществом дома как о едином, целостном явлении можно говорить только в одном случае – при избрании формы непосредственного управления (см. рис. 1б). При выборе других форм деятельность по управлению общим имуществом дома как бы распадается на *две зоны: управленческую деятельность собственника и управленческую деятельность иного субъекта управления* (см. рис. 1в, 1г). Значит, выбор непосредственного управления предполагает наличие только первой зоны при полном отсутствии второй.

Можно заключить, что при *неизменном нахождении неотъемлемых функций* по управлению общим имуществом в *зоне управленческой деятельности собственника* объем включения *отчуждаемых функций* в ту или иную зону *варьируется в зависимости от избранной формы управления*. Например, при выборе формы непосредственного управления все отчуждаемые управленческие функции находятся в зоне управленческой деятельности собственника. При избрании опосредованного управления они полностью включаются в зону управленческой деятельности иного управляющего субъекта. При выборе же профессионального управления в зону управленческой деятельности иного субъекта управления переходит меньшая часть отчуждаемых функций (только организация содержания имущества) при нахождении большей их части (решения вопросов пользования и расходов на содержание имущества) в зоне управленческих действий собственника.

Итак, в результате выявления соотношения между управлением многоквартирным домом (в узком смысле ст. 161 ЖК РФ) и управлением общим имуществом многоквартирного дома можно сделать вывод о *невозможности соотнесения данных правовых явлений как общего и части, поскольку происходит их частичное взаимное наложение*.

Вместе с тем законодатель дает повод для рассмотрения *управления многоквартирным домом и в широком смысле – как системы действий, связанных с осуществлением правомочий и исполнением обязанностей собственников помещений в многоквартирном доме в отношении общего имущества дома, и действий по организации предоставления коммунальных услуг собственникам (пользователям) помещений в доме*<sup>19</sup>. Иными словами, **управление многоквартирным домом (в широком смысле) состоит из двух элементов: управления общим имуществом в многоквартирном доме и действий по организации коммунального обслуживания собственников (пользователей) помещений в доме.** В этом случае *управление общим имуществом дома является частью управления многоквартирным домом.*

#### **Управление общим имуществом в многоквартирном доме:**

– *представляет собой упорядочивающую систему действий по поводу особого (сложного) объекта – общего имущества многоквартирного дома, принадлежащего на праве собственности множеству особых субъектов – собственников помещений данного дома, закрытом в этом смысле для иных субъектов имущественных*

---

<sup>19</sup> Примечательно, что идея рассмотрения управления многоквартирным домом в широком смысле уже высказывалась в литературе (см.: Жульева О.Е. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2007. С. 7, 8). Но, по нашему мнению, точнее в этом смысле отражает суть явления определение управления многоквартирным домом, предложенное В.К. Михайловым (Михайлов В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 9).

отношений. Такая сложность объектного и субъектного состава порождает необходимость организовать многочисленных собственников и предложить им адекватные способы реализации их правомочий путем построения отдельного организационно-правового механизма, из-за чего неизбежно возникает вопрос об управлении;

– направлено на обеспечение сохранности и эффективного функционирования этого имущества, не имея своей основной целью извлечение прибыли;

– является формой осуществления правомочий и исполнения обязанностей собственников этого имущества, обладающих им на особом, «зависимом» праве общей долевой собственности (сущность и специфика данного права подробно будут рассмотрены в следующей главе). Содержание права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме как субъективного права включает в себя традиционную триаду правомочий (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ), наряду с которыми закон возлагает на собственников бремя содержания этого имущества (ч. 3 ст. 30, ч. 1 ст. 39 и ч. 1 ст. 158 ЖК РФ). Согласно ранее изложенной позиции несение расходов на содержание имущества является публичной обязанностью собственника. В то же время, когда в обеспечении сохранности имущества заинтересовано несколько лиц, несение бремени выступает и как обязательство каждого сособственника перед прочими сособственниками;

– организуется исключительно в интересах собственников этого имущества и по усмотрению исключительно собственников (кроме случаев, предусмотренных в ч. 4 ст. 161 ЖК РФ<sup>20</sup>). В продолжение постулата п. 2 ст. 209 ГК РФ о праве собственника по своему

---

<sup>20</sup> Данная норма предусматривает проведение *органом местного самоуправления* открытого конкурса по отбору управляющей организации, если либо в течение года до дня проведения указанного конкурса, либо до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам такого конкурса, собственники помещений в доме не выбрали способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано.

усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые правомерные действия, в Жилищном кодексе РФ применительно к общему имуществу в многоквартирном доме закреплены нормы об управлении этим имуществом (в частности, ч. 2 ст. 161). Причем управленческие функции (с возможностью их частичного делегирования) возложены именно на самих собственников помещений в доме;

– устанавливается в определенных пределах, предусмотренных законом и самими собственниками. Самостоятельно выбирая на общем собрании одну из предусмотренных законом форм управления многоквартирным домом, собственники помещений в доме тем самым *устанавливают систему управления* этим домом, в частности, общим имуществом в нем в определенных пределах. Объем функций каждого управляющего субъекта при разных формах управления различен и *определен законом*. Причем, как было доказано выше, при неизменном нахождении неотъемлемых функций управления общим имуществом в зоне управленческой деятельности собственника объем включения отчуждаемых функций в ту или иную зону варьируется в зависимости от избранной формы управления. Кроме того, объем отчуждаемых управленческих функций каждого из иных субъектов управления *может корректироваться самими собственниками* в зависимости от числа привлекаемых субъектов (последнее утверждение будет аргументировано позднее).

Исходя из проведенного анализа содержания рассматриваемого правового явления, предлагаем следующее определение: ***управление общим имуществом в многоквартирном доме представляет собой упорядоченную систему действий, связанных с осуществлением правомочий и исполнением обязанностей собственников такого имущества, направленную на обеспечение сохранности и эффективного функционирования последнего, установленную по усмотрению и в интересах этих собственников в пределах, определенных законом и самими собственниками.***

Управление здесь, в сущности, решает вопрос организации функционирования права собственности, а следовательно, эффективности его реализации. Представляется, что управление имуществом в рассматриваемом аспекте выходит на такой уровень, когда оно может влиять на права собственника данного имущества. Иными словами, имеет место явление *автономии управления*: дополнительная функция, установленная по согласованию собственников, выходит за рамки реализации их правомочий и оказывает влияние на права этих собственников. Как было указано выше, «функция» управления всегда «стремилась» к обособлению (самостоятельности) от «функции» собственности. Важно определить степень такой самостоятельности, дабы цель введения управления не превратилась в самоцель.

При эффективном управлении неизбежны ограничения прав собственника, более того, управление базируется на ограничениях права, представляющих собой «правовое явление, воздействующее на волю субъектов ограничиваемых прав с целью... понуждения собственника терпеть определенные действия третьих лиц в сфере его юридического господства либо воздерживаться от определенных действий»<sup>21</sup>. Однако эти ограничения не должны *нарушать права* собственника. В результате незаконных решений об управлении общим имуществом в многоквартирном доме на собственников помещений в таком доме могут быть возложены излишние имущественные обязанности, созданы препятствия в осуществлении права собственности на общее имущество в многоквартирном доме либо могут произойти негативные изменения в общем имуществе, связанные с его частичным уничтожением или перестройкой, например, решения об установлении сборов на содержание многоквартирного дома в размерах, превышающих необходимые затраты, о проведении дорогостоящей декоративной реконструкции.

---

<sup>21</sup> Камышанский В.П. Конституционные ограничения права собственности // Юрист. 2004. № 5. С. 6.

Подобные обстоятельства создают угрозу правам собственников, поскольку исполнение такого решения, безусловно, повлечет за собой нарушение прав последних. Интересы собственников при принятии органами управления многоквартирным домом решений, нарушающих их права, безусловно, могут быть защищены путем признания данных решений незаконными (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ), однако это не устраняет всей проблемы. К тому же волеизъявление большинства собственников может быть признано судом недействительным в интересах отдельных собственников.

Таким образом, особенность управления заключается в том, что оно влияет на процессы, утрачивая порой свое обслуживающее предназначение. Поэтому существует необходимость, не «извратив» целей введения управления, сохранить некий баланс интересов, за гранью которого либо ограничения, установленные самими собственниками, приведут к нарушению их же прав, либо собственник злоупотребит своим правом. Достичь такого компромисса можно, определив пределы реализации права собственности на общее имущество в многоквартирном доме посредством введения правовых механизмов регулирования отношений между сосособственниками, между собственниками и иными субъектами управления, – одним словом, с помощью построения такой системы управления имуществом, находящимся в общей собственности, которая позволит этому имуществу наиболее эффективно функционировать.

## ГЛАВА 2. РЕАЛИЗАЦИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

### 2.1. Специфика права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Изучение института права общей собственности как особого правового феномена всегда вызывало острые дискуссии в цивилистике. Актуальность указанной темы значительно возросла с принятием Жилищного кодекса РФ, который закрепил и конкретизировал установленную в Гражданском кодексе РФ (ст. 290) конструкцию *зависимого (несамостоятельного) права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме*.

Чтобы сделать вывод о выделении общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в качестве отдельной разновидности наряду с традиционной общей собственностью либо о рассмотрении ее в рамках данной правовой модели, следует выявить в содержании указанной правовой конструкции *схожие признаки с отличительными характеристиками права общей собственности*.

Общая собственность в традиционном смысле этого понятия, согласно п. 1 ст. 244 ГК РФ, имеет место в том случае, когда имущество принадлежит более чем одному собственнику. *Первая отличительная черта* данного правоотношения обусловлена *множественностью управомоченных субъектов* – сособственников. Каждому из них в качестве носителей пассивной обязанности корреспондируют как третьи лица, так и все остальные сособственники. Таким образом, участник общей собственности выступает носителем не только субъективного права собственности, но и пассивной обязанности воздерживаться от нарушения прав других сособственников<sup>22</sup>. Поскольку субъектный состав

---

<sup>22</sup> См.: Минкина Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Белгород, 2004. С. 13.

собственности на общее имущество в многоквартирном доме включает в себя собственников помещений в доме, в силу определения дома как «многоквартирного», подразумевается значительное число лиц на стороне собственника. При этом не создается нового субъекта, которому принадлежало бы в целом какое-то особое «право общей собственности», а существует та же множественность лиц, каждое из которых является собственником общего имущества.

В правоотношении общей собственности выделяются две разновидности юридических связей: отношения между сособственниками, складывающиеся по поводу осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения объектом общей собственности и имеющие порой, кроме вещных, определенные «корпоративные» черты (*внутренние отношения*); отношения сособственников с третьими лицами, которые вполне укладываются в традиционные схемы (*внешние отношения*).

*Вторая отличительная черта* права общей собственности связана с *особенностями* его объекта. Гражданский кодекс РФ предусматривает возникновение права общей собственности 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 (п. 4 ст. 244). Данное свойство объекта указанного правоотношения в литературе именуют «нераздельностью», «юридической неделимостью» или «юридическим единством»<sup>23</sup>. Характеристика общего имущества многоквартирного дома (п. 1 ст. 36 ЖК РФ), безусловно, позволяет рассматривать это имущество как юридически единый и неделимый комплекс, объединяющий конструктивные и инфраструктурные сооружения и оборудование, земельный участок

---

<sup>23</sup> См., например: *Маслов В.Ф.* Вопросы общей собственности в судебной практике. М.: Госюриздат, 1963. С. 3; *Скловский К.И.* Собственность в гражданском праве: Учеб.- практ. пособие. 3-е изд. М.: Дело, 2002. С. 168; *Минкина Л.М.* Указ. соч. С. 14.

под домом, а также подсобные помещения и постройки, предназначенный для обслуживания принадлежащих собственникам помещений.

Полагаем, что содержание конструкции права общей собственности на общее имущество многоквартирного дома полностью соответствует обоим признакам общей собственности при наличии определенных особенностей, не меняющих сути основного правила. Изложенные доводы позволяют сделать вывод о нецелесообразности выделения данной правовой конструкции из общей модели собственности в качестве самостоятельной разновидности.

Таким образом, *общая собственность собственников помещений в многоквартирном доме* представляет собой не самостоятельный вид общей собственности, а разновидность собственности долевой. Большинство ученых, рассматривая указанную правовую конструкцию, приходят к выводу о существовании *особой разновидности права общей долевой собственности*<sup>24</sup>.

Обоснование выделения самостоятельного вида общей долевой собственности с элиминированным правомочием распоряжения («общей неделимой собственности») впервые наиболее подробно было аргументировано П.В. Крашенинниковым<sup>25</sup>. На основе анализа указанного подхода можно выявить следующие *специфические признаки*, характеризующие право «общей неделимой» долевой собственности:

---

<sup>24</sup> Фогель В.А. Осуществление права общей собственности в жилищной сфере: Дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 108; Крашенинников П.В. Жилищное право. М., 2000. С. 174; Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Указ. соч. С. 9; Дроздов И.А. Указ. соч. С. 172; Минкина Л.М. Указ. соч. С. 14; Рузанова В.Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций // Законы России. 2006. № 10. С. 118.

<sup>25</sup> Крашенинников П.В. Указ. соч. С. 172–174; Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Указ. соч. С. 11.

- *Возникновение права общей долевой собственности на такое общее имущество в силу прямого указания закона не зависит от воли приобретателя основного помещения (ст. 289 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). По общему правилу (п. 4 ст. 244 ГК РФ) основой возникновения права общей собственности должно выступать соглашение всех собственников, базирующееся на какой-либо практической необходимости. Даже при возникновении права общей долевой собственности в силу закона, например, при наследовании, согласно ст. 1141 ГК РФ, наследник имеет право отказаться от наследства (ст. 1157 ГК РФ). В рассматриваемом же случае, как отмечают цивилисты, появление общей собственности не зависит от воли субъектов, оно запланировано изначально, на стадии проектирования и строительства жилого дома<sup>26</sup>. Аналогичная ситуация складывается и при возникновении права общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире, в которой комнаты находятся в раздельной собственности (ч. 1 ст. 41 ЖК РФ). Таким образом, полагаем, что если право собственности на помещение в многоквартирном доме (на комнату в коммунальной квартире) считать *основным правом*, то право долевой собственности на общее имущество в этом доме (квартире) можно назвать *зависимым правом*.*

- *Очевидная «акцессорность» доли в праве собственности на указанное общее имущество по отношению к праву собственности на основное помещение.* Иными словами, такая доля полностью лишена

---

<sup>26</sup> См.: Кроз М.К., Кроз В.М. Законодательство о кондоминиумах: проблемы правоприменения // Актуальные проблемы частного правового регулирования: Материалы Всероссийской III научной конференции молодых ученых. Самара: Изд-во «Самарский университет», 2003. С. 109. Уточняя эту мысль, П.В. Крашенинников справедливо подчеркивает: «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 имущество... независимо от субъективных устремлений приобретателя жилого помещения...» См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2005. С. 172, 173.

самостоятельной оборотоспособности отдельно от права собственности на помещение, а значит, отсутствует и преимущественное право покупки доли (п. 2 ст. 290 ГК РФ, ч. 2 ст. 37, ч. 3 ст. 42 ЖК РФ), в отличие от общего правила, установленного для доли в праве на общее имущество п. 2 ст. 246 и ст. 250 ГК РФ.

- *Ограничение законом правомочия распоряжения общим имуществом в силу специфики объекта – неделимости и его назначения (обслуживания помещений, принадлежащих собственникам), а именно:*

- *оборотоспособность такого общего имущества в целом ограничена, т.е. теоретически его отчуждение возможно лишь вместе с отчуждением всех помещений в доме, тогда как общий режим долевой собственности предполагает возможность осуществления собственниками (при достижении их согласия) отчуждения общего имущества безо всяких ограничений (п. 1 ст. 246 ГК РФ);*

- *ни раздел данного имущества, ни выдел в натуре доли в праве собственности на это общее имущество или выплата компенсации за нее невозможны (ч. 4 ст. 37, ч. 5 ст. 42 ЖК РФ), в то время как по общему правилу общее имущество может быть разделено между собственниками по соглашению между ними, а также участник долевой собственности вправе либо выделить свою долю в натуре, либо, по крайней мере, потребовать выплаты ее денежного эквивалента (ст. 252 ГК РФ).*

- *Осуществление собственниками правомочия распоряжения по принципу «права большинства» в отличие от консенсуса, требуемого п. 1 ст. 246 ГК РФ. Иными словами, распоряжение указанным общим имуществом осуществляется на основании решения собственников, для принятия которого не требуется общего согласия.*

Другой исследователь данной проблемы, И.А. Дроздов, предлагает различать внутри права общей долевой собственности, по крайней мере, две разновидности в зависимости от характера

имущества, являющегося ее объектом. Долевою собственностью на подавляющее большинство вещей, регулируемую нормами гл. 16 ГК РФ, он именует «общегражданской». Долевою собственностью, возникающую на общее имущество в многоквартирном доме (ст. 36 ЖК РФ), а также на общее имущество в коммунальной квартире, в которой комнаты находятся в раздельной собственности (ст. 41 ЖК РФ), автор называет «обслуживающей» долевою собственностью, исходя из специфики назначения ее объекта – обслуживания одновременно нескольких функционально независимых вещей. Наряду с ранее перечисленными признаками, характеризующими рассматриваемую нами правовую конструкцию, И.А. Дроздов выделяет еще одно отличие:

- *Возможность владения и пользования всем общим имуществом независимо от размера доли собственника в связи с неприменимостью нормы п. 2 ст. 247 ГК РФ, дающей право последнему на предоставление во владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле*<sup>27</sup>.

По мнению указанного автора, в части владения и пользования права домовладельца на общее имущество идентичны правам собственников при общей совместной собственности (п. 1 ст. 253 ГК РФ). В этой связи он считает правовой режим «обслуживающей» долевою собственности, по сути, симбиозом «общегражданской» долевою и совместной собственности<sup>28</sup>.

- *Правомочия собственника помещения дополнительно ограничены нормами об управлении многоквартирным домом.*

Эта главная особенность, отличающая данное правоотношение как от «общегражданской» долевою собственности, так и от общей долевою собственности на общее имущество в коммунальной квартире, безусловно, позволяет выделить право общей долевою собственности на общее имущество в многоквартирном доме в

---

<sup>27</sup> Дроздов И.А. Указ. соч. С. 167, 168.

<sup>28</sup> Там же. С. 172, 173.

качестве самостоятельной разновидности права общей долевой собственности. Такое понимание дает основания ученым справедливо заявлять о появлении «новой легальной конструкции права общей долевой собственности, смысл которой заключается в том, что законодатель попытался соединить правомочия и обязанности собственников общего имущества с системой управления этим имуществом»<sup>29</sup>. Действительно, право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома выражается в довольно сложной совокупности прав и обязанностей собственников помещений в таком доме, для превращения которой в функционирующую систему правоотношений необходимо построить эффективную модель реализации правомочий и исполнения обязанностей собственников через систему управления данным имуществом.

## **2.2. Отношения между сособственниками в процессе реализации права собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

В связи с наличием нескольких собственников в доме возникает необходимость согласования их воли, что достигается при помощи специальных, закрепленных законодателем процедур. В ЖК РФ нашел свое отражение механизм управления общим имуществом, основанный на принципе «большинства голосов». Органом управления многоквартирным домом названо общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44 ЖК РФ).

### **Роль общего собрания собственников помещений в МКД в реализации их права собственности на общее имущество в доме**

Поскольку каждый собственник помещения в многоквартирном доме является лишь обладателем доли в праве на общее имущество, то возникает объективная потребность в коллективном принятии

---

<sup>29</sup> См.: Рузанова В.Д. Указ. соч. С. 118.

решений по вопросам, затрагивающим общие интересы. Таким коллективным органом выступает *общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме*, являющееся единственным органом управления, существующим на протяжении всей «жизни» дома как многоквартирного, пока имеется правовая связь между собственниками помещений по поводу общего имущества в таком доме.

В отличие от соглашения собственников – многостороннего договора, соглашение собственников, достигнутое решением общего собрания, к числу договоров отнести нельзя. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по своей правовой природе близко к решениям коллегиальных органов юридических лиц, что подтверждает отмеченное ранее сходство отношений собственников в многоквартирном доме с отношениями между участниками юридического лица<sup>30</sup>. Участвуя в общем собрании, собственники не противопоставлены друг другу в качестве сторон, поэтому их воля выражается путем участия в голосовании, а не путем участия в заключении договора. Таким образом, в результате совокупности волеизъявлений участвующих в голосовании собственников формируется «общая воля» собственников помещений в многоквартирном доме, выраженная в решении их общего собрания, оформляемом протоколом, а не документом, подписанным сторонами.

Наконец, основное практическое значение имеет различие в круге лиц, в отношении которых действуют решение общего собрания

---

<sup>30</sup> Необходимо отметить, что возможность выделения иных (наряду со сделками) юридических актов, высказывается в литературе. В частности, предлагается придать актам общего собрания (как органа юридического лица) статус особых юридических актов, отличных от сделок. В обоснование подобного довода указывается, что такие акты лишь формируют «общую волю» участников, следовательно, являются не сделкой, а «волеобразующей частью» сделки. Вместе с тем в качестве сделок рассматриваются акты голосования участниками общества на общем собрании, поскольку имеют самостоятельное значение и направлены на реализацию участниками их корпоративных прав. См.: *Пахомова Н.Н.* Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект). Монография. М.: Налоги и финансовое право, 2004. С. 70, 71.

собственников, и договор, заключенный собственниками. Если договором могут быть установлены обязанности только в отношении его участников, то решение общего собрания собственников, согласно ч. 5 ст. 46 ЖК РФ, обязательно для всех собственников помещений в доме, в том числе для тех, которые, независимо от причин, не приняли участие в голосовании. Из данной нормы можно сделать вывод о том, что решение общего собрания распространяется на любых собственников, включая тех, кто приобрел помещение в многоквартирном доме после принятия решения общим собранием. Как представляется, в этом также можно усмотреть сходство общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с общим собранием участников юридического лица.

В целом использование для регулирования отношений между собственниками помещений в многоквартирном доме такого инструмента, как решение общего собрания собственников, представляется оправданным в силу особенностей отношений долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме: наличия, как правило, значительного числа участников, нередко пассивно и отчужденно относящихся к вопросам совместного управления многоквартирным домом. В связи с этим очень сложно организовать всех собственников, достичь согласия между ними и заключить договор, а при смене собственников помещений необходимо перезаключать договоры с участием нового собственника помещения в доме. Поэтому считаем, что целесообразно использовать форму общего собрания для всех способов реализации права долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе, в случае получения предусмотренного ч. 3 ст. 36 и ч. 2 ст. 40 ЖК РФ согласия всех собственников помещений на уменьшение размера общего имущества в доме.

Итак, на общем собрании каждый собственник может выразить свою волю по всем вопросам, связанным с управлением данным домом, в том числе касающимся порядка пользования, в установленных пределах распоряжения и содержания общего

имущества в данном доме и тем самым реализовать принадлежащее ему право на участие в управлении общим имуществом многоквартирного дома. При этом какое-либо решение собственников могут принять только путем *голосования*. Именно голосование есть акт волеизъявления каждого собственника, при помощи которого его воля сообщается другим собственникам. Этот активный волевой акт не требует дополнительного признания другими собственниками и действителен с момента выражения.

Однако, как справедливо отмечено в литературе, кроме того, что собственник должен «мириться» с ограничениями относительно собственных волеизъявлений, существует другое важное обстоятельство: ему принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в связи с чем собственник обязан участвовать в управлении таким имуществом, так как на нем лежит также бремя содержания последнего. Это, в свою очередь, возлагает на собственника обязанность участия в принятии решений на общем собрании (обеспечения реализации его права голоса). Иначе говоря, голосование собственника представляет собой не только реализацию его прав, но и выполнение им обязанностей<sup>31</sup>. В этом, по нашему мнению, проявляется «саморегулятивный» характер отношений, складывающихся между собственниками общего имущества в многоквартирном доме.

Юридической науке сходная конструкция известна как ***правообязанность***<sup>32</sup>.

При рассмотрении категории правообязанности собственников общего имущества в многоквартирном доме по управлению этим имуществом следует обратить внимание на три аспекта.

---

<sup>31</sup> См.: *Андропов В.В.* Проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме // Семейное и жилищное право. 2006. № 1. С. 3.

<sup>32</sup> См.: *Алексеев Н.Н.* Русский народ и государство / Дугин А., Тараторин Д. (сост.). М.: Аграф, 1998. С. 155–159; *Nowgorodzeff P.* Über die eigentümlichen Elemente der russischen Rechtsphilosophie // Philosophic und Recht. II September, 1922; Евразийский Временник. Кн. 5. 1927. С. 265.

## **Влияние размера доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД на реализацию правообязанности собственников по управлению им**

Как известно, гл. 16 ГК РФ устанавливает общий принцип: правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников (ст. 246, 247 ГК РФ) независимо от размера их доли в праве и от числа собственников. Применительно к общей долевой собственности в многоквартирном доме установлен иной принцип – «права большинства»: распоряжение общим имуществом допускается по решению собственников, имеющих в совокупности большинство голосов, число которых определяется пропорционально их доле в праве на это имущество (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Таким образом, можно утверждать, что *возможность участия собственника общего имущества многоквартирного дома в общем собрании – это предпосылка для реализации принадлежащих ему вещных правомочий. Данным правом на участие в управлении в равной мере должны обладать все собственники. Волеизъявление же такого собственника путем голосования – это реализация его правомочий в отношении общего имущества. В сущности, именно она (реализация) зависит от размера его доли в праве собственности на указанное имущество*<sup>33</sup>.

Установленная в ч. 1 ст. 37 ЖК РФ прямая пропорциональная зависимость размера доли в праве общей собственности от размера общей площади помещения подчеркивает несамостоятельность

---

<sup>33</sup> В подтверждение данного вывода комментаторы ЖК РФ верно отмечают: «Устанавливая безусловную возможность участия в общем собрании каждого из собственников... Кодекс исходит из того, что весомость их голосов, их влияние на формирование решения собрания может быть различно. Вполне логичным представляется, что число голосов, принадлежащих каждому собственнику помещения, пропорционально его доле в праве...» См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Г.В. Бойцов, М.Н. Долгова. М., 2006. С. 122.

указанной доли участия, обусловленную конструкцией зависимого права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, возникающего при приобретении собственником помещения в таком доме помимо его воли. Поэтому для определения размера доли в праве на общее имущество в Жилищном кодексе РФ установлены императивные правила, не подлежащие изменению соглашением или решением домовладельцев.

Очевидно, что при определении размера доли в праве общей собственности общая площадь многоквартирного дома должна учитываться без площади, находящейся в общей долевой собственности домовладельцев. Наиболее подробно и верно, на наш взгляд, формула определения размера доли расшифрована С.В. Стрембелевым, отмечающим, что, поскольку собственники всех помещений вместе обладают полным правом собственности на общее имущество, сумма всех долей в праве собственности на общее имущество собственников всех помещений равна единице, а значит, единице должна соответствовать сумма общих площадей всех этих помещений. Следовательно, размер доли в праве собственности на общее имущество, приходящейся на отдельное помещение, должен быть равен частному общей площади данного помещения и суммы общих площадей всех самостоятельных помещений<sup>34</sup>.

Подходы к подсчету количества голосов в научной литературе весьма разнообразны. Одни авторы предлагают рассчитывать число голосов каждого собственника как произведение его доли в праве на общее имущество в доме на общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливаемое при незначительном числе помещений равным 100, при большом – равным 1000<sup>35</sup>. Другие считают, что количество принадлежащих собственнику голосов должно быть равно его доле

---

<sup>34</sup> Стрембелев С.В. Указ. соч. С. 62, 63.

<sup>35</sup> См.: Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. В.М. Жуйкова. С. 140.

в праве на общее имущество в доме, выраженной в процентах, в виде десятичной дроби, округленной с точностью до пяти знаков после запятой<sup>36</sup>. Приверженцы третьей точки зрения утверждают, что для расчета числа голосов каждого собственника помещения в качестве критерия удобнее избрать определенное количество квадратных метров<sup>37</sup>. Одни из сторонников данной позиции предлагают выразить количество голосов в процентах от площади всех помещений в многоквартирном доме<sup>38</sup>, другие – считать число голосов каждого собственника равным размеру общей площади помещения, принадлежащего данному лицу на праве собственности<sup>39</sup>. Именно эти два способа предложены Правительством Самарской области для применения на практике<sup>40</sup>. В принципе все предложенные выше варианты законны, тем не менее, исходя из целей упрощения подсчетов, наиболее приемлемым представляется последний способ.

Необходимо также рассмотреть ситуацию, когда помещение в многоквартирном доме находится в общей долевой собственности. Сособственнику такого помещения принадлежит доля в праве собственности на долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме. И.А. Дроздов именует данную конструкцию *мини-долей участия*<sup>41</sup>. На наш взгляд, количество голосов указанного сособственника должно рассчитываться аналогично: как размер площади помещения, пропорциональный его доле в праве общей собственности на указанное помещение.

---

<sup>36</sup> См.: *Андропов В.В.* Проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме // Семейное и жилищное право. 2006. № 1. С. 5.

<sup>37</sup> См., например: *Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Г.В. Бойцов, М.Н. Долгова.* М., 2006. С. 247.

<sup>38</sup> См.: *Стрембелев С.В.* Указ. соч. С. 62.

<sup>39</sup> См.: *Рузанова В.Д.* Указ. соч. С. 119.

<sup>40</sup> См.: *Всем, кто любит свой дом: Пособие для начинающих собственников жилья по выбору способа управления многоквартирным домом.* Правительство Самарской области. Самара, 2006. С. 8, 9.

<sup>41</sup> *Дроздов И.А.* Указ. соч. С. 181.

## **Кворум общего собрания собственников помещений в МКД**

Безусловно, общее собрание должно быть легитимным. Универсальное требование для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в части соблюдения *кворума*, т.е. минимально необходимого количества голосов таких собственников, при котором принимаемые на собрании решения считаются правомочными. Иными словами, как отмечает В.В. Андропов, общее собрание собственников как орган управления многоквартирным домом только тогда правомочно принимать решения по вопросам, включенным в повестку дня конкретного собрания, когда к моменту начала его проведения присутствует такое число собственников, которое обеспечивает соблюдение указанного требования о кворуме<sup>42</sup>.

Требование о кворуме в ЖК РФ связано с необходимостью присутствия на собрании собственников помещений в многоквартирном доме, обладающих более чем 50% голосов от общего числа голосов данных собственников (ч. 3 ст. 45), а решения затем принимаются простым или квалифицированным большинством голосов в зависимости от вопроса, по которому принимается решение (ч. 1 ст. 46). Поскольку во многих домах значительная часть помещений входит в муниципальный жилищный фонд и, следовательно, большинство голосов принадлежит органу местного самоуправления, а в других домах целые этажи, являющиеся нежилыми помещениями, и верхние этажи, представляющие собой многоуровневые квартиры, нередко принадлежат небольшому числу лиц, то не нужно делать сложных математических расчетов, чтобы увидеть, что при такой системе решения могут быть приняты небольшим числом собственников (более того, возможны ситуации, когда общее собрание может состояться даже при участии только одного собственника, имеющего более 50% голосов, без участия остальных «мелких» собственников). В данном случае, как верно

---

<sup>42</sup> Андропов В.В. Указ. соч. С. 4.

подчеркивается в цивилистике, «предлагаемая система вообще приобретает черты диктата меньшинства»<sup>43</sup>.

Для обоснования необъективности предложенного законодателем требования о кворуме необходимо, во-первых, обратиться к основополагающему принципу российского законодательства – принципу равенства участников гражданских отношений (ч. 2 ст. 35 Конституции РФ, ст. 1 ГК РФ, ст. 1 ЖК РФ), дающему каждому собственнику право владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом. Во-вторых, следует вернуться к вышеизложенному выводу о том, что *возможность участия собственника в общем собрании – это предпосылка для реализации его вещных правомочий. Таким правом на участие в управлении в равной мере должны обладать все собственники. Волеизъявление же такого собственника путем голосования – это реализация его правомочий в отношении общего имущества, степень которой (реализации) для каждого собственника различна и зависит от размера его доли в праве на общее имущество.* Данная идея находит свое подтверждение в литературе. Например, Г.В. Бойцов и М.Н. Долгова указывают: «Правом на участие в общем собрании обладают все собственники помещений в многоквартирном доме независимо от размера общей площади помещений, находящихся в собственности каждого из них. Однако на общем собрании фактически голосуют доли в праве собственности на общее имущество»<sup>44</sup>.

На основании сделанных выводов с целью обеспечения баланса интересов собственников больших помещений, с одной стороны, и интересов собственников помещений малой площади – с другой, считаем, что целесообразно ввести **двойное требование к кворуму** общего собрания, т.е. установить зависимость кворума от двух факторов: 1) *количества голосов*, принадлежащих собственникам (для защиты прав крупных собственников); 2) *числа самих собственников*

---

<sup>43</sup> Рузанова В.Д. Указ. соч. С. 120.

<sup>44</sup> Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Г.В. Бойцов, М.Н. Долгова. М., 2006. С. 115.

(для защиты прав собственников, имеющих помещения небольшого размера). Суть данного требования заключается в следующем: в случаях, когда на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме хотя и присутствует более половины таких собственников (их представителей), но они не обладают вышеуказанным необходимым количеством голосов либо когда присутствующие собственники хотя и обладают указанным количеством голосов, но на общем собрании присутствует менее половины всех собственников (их представителей), общее собрание не может быть признано правомочным.

Следует отметить, что в завуалированной форме такое двойное требование введено законодателем по отношению к кворуму общего собрания членов ТСЖ. Так, создатели Жилищного кодекса РФ, комментируя ч. 3 ст. 146 ЖК РФ, выделяют два указанных в этой норме условия, необходимых для правомочности данного собрания. *Первое условие* связано с определением правомочности общего собрания членов ТСЖ в соответствии со ст. 45 ЖК РФ и уставом товарищества, а следовательно, заключается в необходимости присутствия на данном собрании членов ТСЖ (их представителей), которым, как собственникам помещений в многоквартирном доме, где создано товарищество, принадлежит более 50% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в таком доме. *Второе условие* заключается в необходимости присутствия на таком общем собрании более половины членов товарищества (их представителей)<sup>45</sup>. Однако представляется, что при наличии разумной идеи выполнение изложенного в ч. 3 ст. 146 ЖК РФ двойного требования к кворуму общего собрания членов ТСЖ, в силу буквального толкования данной нормы, в ряде случаев невозможно. Ведь ТСЖ может быть создано с общим числом членов, обладающих 50% голосов всех собственников помещений в доме плюс один голос, что влечет за собой

---

<sup>45</sup> См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2006. С. 601, 602.

необходимость присутствия на собрании всех членов товарищества. В то же время половина членов ТСЖ может обладать лишь 25% голосов всех собственников плюс один голос. На наш взгляд, следует в ч. 3 ст. 146 ЖК РФ уточнить условие о необходимом для кворума количестве голосов (*более чем 50% голосов*), исходя из общего числа голосов членов ТСЖ.

По мнению ряда цивилистов, в целом ЖК РФ предъявляет более жесткие требования к определению правомочности общего собрания членов ТСЖ, чем это установлено для правомочности общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с необходимостью обеспечения баланса интересов в отношении общего имущества дома и в отношении имущества и хозяйственной деятельности товарищества<sup>46</sup>. Учитывая сказанное, считаем справедливым легализовать двойное требование и к кворуму общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Примечательно, что идея «двойного требования к кворуму» ранее уже была воплощена в российском законодательстве. В частности, в Закон об обороте земель СХН редакцией от 18 июля 2005 г. введена норма, содержащая двойное требование к кворуму общего собрания участников долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Согласно п. 1.1 ст. 14 указанного Закона, общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее 20% от их общего числа или владеющие более 50% долей в праве общей собственности на этот земельный участок<sup>47</sup>.

### **Защита интересов «мелких» собственников помещений при реализации их права на управление общим имуществом в МКД**

В упомянутой выше ситуации, когда один или несколько собственников в доме обладают подавляющим большинством

---

<sup>46</sup> Там же. С. 602.

<sup>47</sup> Пункт 1.1 введен Федеральным законом от 18 июля 2005 г. № 87-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 30. Ст. 3098.

голосов, даже при разрешении проблемы равноправного присутствия на собрании всех собственников остается без ответа вопрос о возможности реализации «мелкими» собственниками своего права на управление в виде *влияния на принятие решений*. Например, в г. Сочи были созданы несколько ТСЖ, основным членом которых стал орган местного самоуправления в связи с нахождением 60–70% жилых домов в муниципальном жилищном фонде. Таким образом, именно органу местного самоуправления принадлежит монополия на право выбора ремонтно-эксплуатирующей организации, а также своим подавляющим числом голосов он влияет на значимые вопросы, касающиеся ремонта и содержания общего имущества в доме<sup>48</sup>.

Как верно отмечено в литературе, предлагаемая в ЖК РФ система управления не только не способствует активизации собственников, но лишает всякого смысла участие в управлении собственников, имеющих небольшое количество голосов, поскольку они реально не могут влиять на принимаемые решения. Например, если даже собственник, принимавший участие в общем собрании собственников помещений в МКД, обжалует решение собрания в суд, то последний вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ)<sup>49</sup>.

На наш взгляд, для ситуаций, когда один или несколько собственников, участвующих в общем собрании, обладают более 50% голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в данном собрании, следует при голосовании установить такую систему мер, которая повлечет за собой ослабление абсолютного влияния монополиста на принятие решений. Необходимо исходить из того, что количество голосов собственников рассчитывается соразмерно площади принадлежащих им помещений. И если в целом доме, например, какому-либо одному собственнику

---

<sup>48</sup> См.: Варфоломеев В. Организация товарищества собственников жилья: преимущества и проблемы // Юрист. 2006. № 2. С. 55.

<sup>49</sup> См.: Рузанова В.Д. Указ. соч. С. 120.

принадлежит более 50% площади всех помещений, то при рассмотрении этого дома по структурно-обособленным частям (в частности, подъездам) возможны различные варианты, иными словами, в одном из подъездов данный собственник может владеть площадью почти всех находящихся там помещений, тогда как в другом подъезде – только третью площади помещений подъезда. Таким образом, если провести подсчет голосов по группам собственников, сформированным в границах упомянутых частей многоквартирного дома, то у остальных собственников появится шанс повлиять на результаты голосования и тем самым принять выгодное или отклонить невыгодное для них решение.

Развивая данную мысль, предлагаем в качестве варианта решения рассматриваемой проблемы ввести новую методику подсчета голосов по результатам общего голосования – **методику группировки голосов по территориальному критерию**, заключающуюся в следующем. По итогам общего голосования по какому-либо вопросу повестки дня общего собрания производится двухступенчатый подсчет голосов:

- на **I ступени** подсчет голосов ведется по группам собственников, сформированным в границах структурно-обособленных частей многоквартирного дома (подъездов, возможно, блока встроенных нежилых помещений первого этажа (при наличии) и т.п.). Чем больше групп, тем эффективнее метод. Решение по поставленному на голосование вопросу принимается в каждой из групп *абсолютным большинством голосов собственников, входящих в группу*;

- на **II ступени** выявляются группы, в которых решение абсолютным большинством голосов принято (в этих группах суммируется число голосов, поданных за это решение), и группы, в которых решение не принято (в таких группах суммируется число голосов против данного решения). При суммировании голоса воздержавшихся не учитываются. Затем применяется *система*

*относительного большинства*: решение считается принятым окончательно, если вышеуказанное совокупное число голосов «за» больше совокупного числа голосов «против» его принятия.

Считаем, что методика группировки голосов по территориальному критерию может применяться при проведении и общего собрания собственников помещений в МКД, и общего собрания членов ТСЖ. Предложенная методика призвана защитить интересы «мелких» собственников, которые при определенных условиях не смогут повлиять на принятие значимых для них решений. Именно она, с нашей точки зрения, дает шанс собственникам, обладающим малым количеством голосов, реализовать принадлежащее им право на управление общим имуществом в МКД. Сказанное становится особенно актуальным, если подавляющее большинство голосов находится в руках одного лица, как это наблюдается в приведенном выше случае.

Апробируем данную методику на конкретном примере. На общем собрании собственников помещений в многоквартирном четырехподъездном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями решается вопрос о выборе управляющей организации. Один из участников, орган местного самоуправления, обладающий 60% голосов от общего числа голосов, участвующих в собрании собственников, желает «продвинуть» выгодную для него управляющую организацию, которая не устраивает остальных собственников. При использовании существующей в ЖК РФ системы голосования это ему, безусловно, удалось бы. Однако, применяя предложенную методику, которая отражена на *рис. 2*, при определенном соотношении голосов оставшееся меньшинство собственников получает реальную возможность отклонить выбор негодной им управляющей организации.

I ступень		II ступень			
N	Группы	Голоса участников собрания, %			
		Всего	За	Против	Воздержалось
1	1 подъезд	25	9	<b>16</b>	0
2	2 подъезд	18	<b>16</b>	0	2
3	3 подъезд	16	7	<b>9</b>	0
4	4 подъезд	20	9	<b>11</b>	0
5	Н/ж помещ. 1 этажа	21	<b>19</b>	1	1
	Итого по дому	100	60	37	3

$\rightarrow \sum \text{«против»} (16+9+11) = 36\%$  } решение не принято  
 $\rightarrow \sum \text{«за»} (16+19) = 35\%$

где  $\sum \text{«за»}$  - совокупное число голосов в группах, где решение принято;  
 $\sum \text{«против»}$  - совокупное число голосов в группах, где решение не принято.

**Рис. 2.** Методика группировки голосов по территориальному критерию

Считаем целесообразным легальное закрепление разработанной нами методики путем дополнения ст. 46 ЖК РФ частью 1.1 следующего содержания:

*«1.1. В ситуациях, когда менее десяти процентов участвующих в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в доме, для принятия решений применяется двухступенчатый подсчет голосов по результатам общего голосования. На первой ступени подсчет голосов ведется по группам собственников, сформированным в границах структурно-обособленных частей многоквартирного дома (подъездов, блока встроенных нежилых помещений и т.п.). Решение по поставленному на голосование вопросу принимается в каждой группе абсолютным большинством голосов собственников, входящих в группу, в порядке, установленном частью 1 настоящей статьи. На второй ступени выявляются группы, в которых решение принято (в них суммируется число голосов «за»), и группы, в которых решение не принято (в них суммируется число голосов «против»). Итоговое решение*

*принимается относительным большинством голосов, то есть считается принятым, если полученное в результате суммирования совокупное число голосов «за» больше совокупного числа голосов «против» его принятия».*

По нашему мнению, изложенные предложения по указанным трем аспектам позволят решить ряд теоретических вопросов, касающихся реализации собственниками общего имущества в многоквартирном доме правообязанности по управлению последним, а также будут способствовать сбалансированному осуществлению ими своих правомочий и исполнению обязанностей в отношении этого имущества.

### **2.3. Особенности реализации права собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

Жилищный кодекс РФ 2005 г. устранил часть практических проблем, касающихся владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, возникавших ранее, в период применения к этим отношениям норм Гражданского кодекса РФ и утратившего ныне силу Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья»<sup>50</sup> (далее – Закон о ТСЖ). Однако при наличии положительных моментов следует отметить определенную бессистемность легального подхода к вопросу о механизмах реализации права собственности применительно к отношениям общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

При рассмотрении существующих проблем в первую очередь следует обратить внимание на реализацию правомочия распоряжения, в частности на *способы распоряжения, приводящие к уменьшению размера этого имущества*. Их значимость обусловлена тем, что именно они осуществимы исключительно с согласия всех

---

<sup>50</sup> СЗ РФ. 1996. №25. Ст. 2963.

собственников помещений в данном доме. В законодательстве предусмотрены только реконструкция помещений (ч. 2 ст. 40 ЖК РФ) и общего имущества в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

ЖК РФ обходит стороной вопросы о допустимости отчуждения общего имущества в многоквартирном доме и о порядке этого отчуждения. Применительно к такому имуществу установлено правило о возможности уменьшения его размера только с согласия всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 36 и ч. 2 ст. 40 ЖК РФ). Очевидно, что в указанном случае достичь согласия в действительности весьма проблематично. По мнению цивилистов, решение вопроса подобным образом «практически невозможно, так как принцип единогласия не предоставляет никакого выхода для возможного его отсутствия»<sup>51</sup>. Данная позиция обоснована тем, что «правомочия, принадлежащие сособственнику, имеют менее абсолютный характер, чем в других случаях возникновения права общей долевой собственности, *во-первых, в силу специфики назначения объекта, а во-вторых, большего числа управомоченных лиц на стороне собственника*, что предопределяет существенные ограничения в осуществлении таких прав»<sup>52</sup>. Таким образом, в целях разрешения проблем, связанных с осуществлением собственниками своих правомочий на общее имущество в многоквартирном доме, следует работать именно в этих двух направлениях.

### **Специфика назначения объекта**

В законодательстве вполне четко сформулирован принцип отнесения объектов к общему имуществу: критерием выступает *назначение имущества*. Объект, предназначенный для обслуживания интересов более одного собственника, признается общим имуществом независимо от того, находится ли он внутри или за пределами помещения – самостоятельного объекта права собственности.

---

<sup>51</sup> См.: *Фогель В.А.* Особенности осуществления права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома // Юрист. 2002. № 12. С. 26.

<sup>52</sup> Там же. С. 26.

На первый взгляд вывод о возможности отчуждения общего имущества в МКД явно абсурден и с теоретической, и с практической точек зрения, поскольку функциональное назначение общего имущества в МКД установлено императивно и не зависит от прав на указанное имущество в том смысле, что их обладатель, в том числе собственник, не вправе изменить его. Невозможность отчуждения общего имущества в МКД отдельно от расположенных в нем помещений косвенно следует из ч. 1 ст. 36, а также из ч. 2 ст. 37 ЖК РФ, определяющих субъектов данной долевой собственности и устанавливающих право следования доли в праве собственности на общее имущество за правом собственности на обслуживаемое им помещение.

По мнению И.А. Дроздова, закон должен установить запрет на отчуждение третьим лицам общего имущества в многоквартирном доме как самостоятельного предмета сделки<sup>53</sup>. К.И. Скловский также отмечает, что «общее имущество... как оно определено в законе, не может быть отчуждено, не имеет самостоятельной ценности и потому не в состоянии выступить отдельным предметом договора, пока оно сохраняет свое функциональное назначение»<sup>54</sup>. Данные замечания справедливы по отношению к общему имуществу в целом, а также к доле в праве собственности на общее имущество, которые не могут выступать самостоятельным предметом договоров.

Однако, если рассматривать в ст. 36 ЖК РФ общее имущество в МКД пообъектно, нетрудно заметить, что в состав такого общего имущества входят неоднородные объекты. С одной стороны, это оборудование и инженерные сооружения, а с другой – вспомогательные (подсобные) и иные помещения, земельный участок, а также иные объекты, расположенные на земельном участке.

Объекты в составе общего имущества многоквартирного дома различаются по своему назначению: одни предназначены для

---

<sup>53</sup> Там же. С. 176.

<sup>54</sup> Скловский К.И. Указ. соч. С. 180.

нормальной эксплуатации и обслуживания самого дома и помещений, расположенных в нем, тогда как другие служат благоустройству и помещений дома, и дома в целом. Такие объекты общего имущества, как перечисленные в законе оборудование, межквартирные лестничные клетки, лифтовые и иные шахты, технические этажи, а также другие вспомогательные помещения общего пользования – холлы, галереи, вестибюли, тамбуры, чердаки и т.п., непригодны для самостоятельного использования, их назначением является исключительно эксплуатация и обслуживание квартир (помещений). Такие вспомогательные помещения общего пользования, как колясочные, дворничские, консьержные, непосредственно на эксплуатацию и обслуживание дома влияния не оказывают, но, несомненно, повышают комфортность проживания в нем и могут быть отнесены к объектам благоустройства. При определенных условиях назначение таких помещений может быть изменено без ущерба для нормальной эксплуатации и обслуживания МКД.

На наш взгляд, отчуждение объекта общего имущества означает утрату его целевого назначения – служить помещениям. В принципе тот или иной объект, который являлся общим имуществом, может быть отчужден, но лишь после того, как он будет исключен из состава общего имущества и утратит свое специальное назначение. В данном случае такое имущество перейдет в «обычную» долевую собственность собственников помещений, т.е. станет самостоятельным объектом права. Это может произойти, например, при замене устаревшего инженерного и технического оборудования: старое оборудование демонтируется и перестает служить помещениям. Оборудование переходит в обычную долевую собственность собственников помещений ввиду исключения его из состава недвижимого имущества и перехода в разряд движимых вещей. Другой пример: принятие собственниками помещений в доме решения о том, чтобы освободить помещение дворничской и продать его. Основанием перехода дворничской в обычную долевую собственность служит решение собственников об отказе от

использования данного помещения в качестве дворницкой, в результате чего функциональное назначение данного помещения изменилось.

На основании изложенного полагаем, что наиболее целесообразен дифференцированный подход к общему имуществу в МКД. В законодательстве и литературе был предложен ряд классификаций общего имущества в МКД в зависимости от его функционального назначения<sup>55</sup> и в зависимости от возможности отчуждения и целевого использования объектов общего пользования в жилых домах<sup>56</sup>. Наиболее рациональной представляется дифференциация объектов, входящих в состав общего имущества в МКД, в зависимости от целевого назначения и оборотоспособности<sup>57</sup>.

Всё общее имущество в доме можно подразделить на объекты:

1) *не имеющие самостоятельного целевого назначения* (предназначенные лишь для обслуживания помещений в доме) *и не обладающие оборотоспособностью* (любые способы их отчуждения, передачи в пользование иным лицам абсолютно недопустимы) – межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (техническое подполье, технический чердак), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, инженерное и техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

2) *не имеющие самостоятельного целевого назначения* (обеспечивающие нормальное обслуживание помещений в доме, а

---

<sup>55</sup> См.: Минкина Л.М. Указ. соч. С. 8; Мантул Н.М. Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов: Автореф. дисс. канд. юрид. наук. Краснодар, 2009. С. 7.

<sup>56</sup> См.: Закон г. Москвы от 9 ноября 1994 г. № 19-87 «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений» // СПС «КонсультантПлюс. Региональное законодательство». Версия 3000.00.17.

<sup>57</sup> См.: Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Особенности правового режима на общее имущество в многоквартирном доме // Жилищное право. 2004. № 4. С. 13.

также отдельные объекты благоустройства в составе многоквартирного дома) *и обладающие ограниченной оборотоспособностью* (не могут быть выделены в натуре и сформированы в качестве самостоятельных объектов права собственности, но такие объекты или их части могут быть переданы в пользование, в том числе аренду) – холлы, галереи, вестибюли, тамбуры, чердаки, подвалы, эксплуатируемые крыши, земельный участок, на котором расположен данный дом;

3) *потенциально имеющие самостоятельное целевое назначение* (объекты благоустройства в составе многоквартирного дома, либо за его пределами, которые могут быть использованы отдельно от многоквартирного дома) *и обладающие оборотоспособностью* (могут быть выделены из состава общего имущества, сформированы в качестве самостоятельных объектов права, могут быть включены в гражданский оборот и участвовать в нем так же, как другие помещения в многоквартирном доме) – дворнички, колясочные, велосипедные, консьержные, погреб, хозпостройки, автостоянки и иные объекты благоустройства.

### **Специфика множественности субъекта**

Прежде, до введения в действие Жилищного кодекса РФ, законодатель уже предпринимал попытку снятия существенных ограничений в реализации прав собственников общего имущества в многоквартирном доме путем *уменьшения числа управомоченных лиц на стороне собственника*. Так, признанный в настоящее время не действующим Закон о ТСЖ, в силу п. 2 ст. 5, допускал возможность образования кондоминиума, а следовательно, и ТСЖ в рамках отдельной части здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел, т.е., по существу, в рамках одного подъезда, при том условии, что надстройка, реконструкция, перестройка или снос этой блок-секции (подъезда) не нарушат целостности других частей здания, не входящих в состав кондоминиума. Несостоятельность такого подхода, избранного в тот

период законодателем, по мнению В.В. Андропова и И.Б. Миронова, явно проявляется хотя бы в том, что в данном случае были упущены такие важные элементы, обеспечивающие единство condominia, как крыша, технические подвалы, несущие конструкции дома (общие стены, фундамент и т.п.), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное общее оборудование. Кроме того, с учетом большинства типовых конструктивных решений строительства многоквартирных домов довольно сложно представить себе возможность сноса части здания (подъезда) без нарушения целостности других частей здания<sup>58</sup>. В настоящее время, во избежание нарушения целостности общего имущества в МКД как единого объекта права, создание нескольких ТСЖ в одном таком доме Жилищный кодекс РФ не допускает (ч. 1 ст. 136).

Представляется, что данную проблему следует разрешить иным способом. Поскольку полномочия владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме осуществляются участниками долевой собственности совместно (*с множественностью субъектов на стороне собственника*), необходимо вновь обратиться к вопросу о сути понятия размера доли в праве общей собственности.

Как ранее было отмечено, размер доли указывает на *меру распределения материальных благ и бремени расходов* на общее имущество между участниками долевой собственности в рамках относительных правоотношений, в которые сособственники вступают между собой исключительно в целях реализации принадлежащего каждому из них права собственности на общее имущество<sup>59</sup>. Размер доли собственника помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, согласно ЖК РФ, определяет *долю его участия: а) в несении расходов* по содержанию общего имущества в таком доме (ч. 2 ст. 39); *б) в управлении* многоквартирным

---

<sup>58</sup> Андропов В.В., Миронов И.Б. Управление многоквартирными домами (разд. 2) М.: Профиздат; Молодежь и образование, 2006. № 4. С. 13.

<sup>59</sup> См.: Минкина Л.М. Указ. соч. С. 6, 7.

домом (ч. 3 ст. 48). Таким образом, чем большей площади помещение, тем больше доля в праве на общее имущество, а значит, и доля участия.

В этом смысле примечательно мнение Д.Б. Савельева о том, что доля в ценности общего имущества оказывает влияние на степень интереса в использовании и обеспечении сохранности общего имущества. Эта степень интереса частично определяет и степень несения затрат на содержание общего имущества. Таким образом, по мнению автора, «доля участия домовладельца обусловлена степенью его интереса»<sup>60</sup>. Вместе с тем указанная степень интереса может быть неодинакова по отношению к различным объектам общего имущества в данном доме. В связи с этим ученые ранее высказывали предположение о возможности нахождения определенной группы объектов общего имущества в многоквартирном доме во *владении и пользовании* отдельных жильцов<sup>61</sup>. Достоинно внимания и предложение, которое сводится к возможности осуществления *правомочий владения, пользования и распоряжения* общим имуществом в многоквартирном доме только теми домовладельцами, для обслуживания чьих помещений оно предназначено, которые имеют к нему доступ<sup>62</sup>. Одобрив такую идею, все же считаем, что целесообразно подобным образом установить порядок реализации *правомочий пользования и в определенных пределах распоряжения* общим имуществом в МКД, исполнения *обязанностей содержания* такого имущества, оставив реализацию правомочий владения и, частично, распоряжения общим имуществом (например, совершение сделок, влекущих за собой уменьшение его размера) за всем коллективом собственников помещений в доме.

---

<sup>60</sup> Савельев Д.Б. Совершенствование законодательства о кондоминиумах в целях обеспечения прав домовладельцев: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002. С. 64.

<sup>61</sup> См.: Фогель В.А. Осуществление права общей собственности в жилищной сфере: Дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 110; Крашенинников П.В. Указ. соч. С. 175, 176.

<sup>62</sup> См.: Фильмонов С.Л. Анализ порядка регистрации кондоминиумов и доли в праве на общее имущество // ЖКХ. 2004. № 7. Ч 1. С. 23; Савельев Д.Б. Указ. соч. С. 72.

Между тем законодатель не делает различий ни в правовом режиме объектов общего имущества различного целевого назначения, ни в правовом режиме общего имущества, предназначенного для обслуживания всех помещений в многоквартирном доме (например, крыши) и общего имущества, обслуживающего только часть помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

Не урегулированы и вопросы, возникающие в связи с *развитием комплекса недвижимого имущества*. Например, кто-то из собственников помещений в многоквартирном доме, не имея интереса к устройству на крыше солярия, хранилища в подвальных помещениях, крытой автомобильной стоянки во дворе или к строительству хозяйственных кладовых, отказывается от участия в несении соответствующих расходов. Как это обстоятельство после создания объекта должно повлиять, и повлияет ли оно вообще, на размер доли в праве такого собственника на общее имущество?

На практике различные улучшения общего имущества в многоквартирном доме производятся только за счет тех собственников, для обслуживания помещений которых предназначены эти улучшения. В результате складывается ситуация, при которой затраты на приобретение имущества несет часть собственников помещений в многоквартирном доме, а имущество переходит в долевую собственность всех собственников помещений в таком доме, большая часть которых относится к этому имуществу отчужденно, не имея к нему никакого интереса.

В связи с этим следует обратиться к вопросу о правовом режиме таких дополнительных объектов. На наш взгляд, пока дополнительные объекты общего имущества не сформированы в качестве самостоятельного объекта права, входят в состав единого комплекса общего имущества в многоквартирном доме и связаны общим назначением – обслуживанием помещений в доме, и поскольку собственниками этих объектов являются исключительно

собственники помещений данного дома<sup>63</sup>, на такое имущество должен распространяться специальный правовой режим общей долевой собственности, установленный для общего имущества в многоквартирном доме. Между тем данный вывод отнюдь не означает, что эти объекты не должны обладать оборотоспособностью. Представляется, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме они могут быть выделены из состава общего имущества, сформированы в качестве самостоятельных объектов права, после чего могут в полном объеме быть включены в гражданский оборот.

Считаем, что к доле собственника помещения в праве общей собственности на данные объекты все же необходимо применять правила, установленные для доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Следовательно, возникает вопрос: возможен ли иной расчет размера доли в праве на данное имущество? По общему правилу размер доли зависит от характера тех юридических оснований, из которых возникли отношения по общей собственности. Например, если отношения общей собственности возникают в результате совместного строительства, размер доли определяется трудовыми затратами и имущественными взносами, произведенными для приобретения общего имущества тем или иным сособственником<sup>64</sup>. Таким образом, поскольку право общей долевой собственности на дополнительные объекты возникает не в силу закона (т.е. независимо от воли собственников, при приобретении помещения в многоквартирном доме), а на основании решения собственников помещений в доме, в результате их совместной волевой деятельности, на первый взгляд, при определении так называемых долей участия в данном случае следует исходить именно из вклада собственников, принимавших участие в создании этих объектов. Между тем нельзя

---

<sup>63</sup> Вывод о собственниках дополнительных объектов общего имущества в многоквартирном доме вытекает из п. 3, 4 ч. 2 ст. 137 ЖК РФ.

<sup>64</sup> См.: *Иоффе О.С.* Советское гражданское право. М., 1967. С. 459.

забывать, что *основной целью* возведения дополнительных объектов должно быть *обслуживание* принадлежащих собственникам помещений в доме. Поэтому, учитывая императивность правила, установленного в п. 1 ст. 37 ЖК РФ, представляется, что вклад каждого собственника помещения в многоквартирном доме, участвующего в создании дополнительного объекта, следует все же рассчитывать в соответствии с его долей в праве собственности на основное общее имущество дома, определяемой пропорционально размеру площади принадлежащего ему помещения.

В целях разрешения обозначенных проблем предлагаем систему максимального учета интересов собственников при реализации ими своих правомочий и исполнении обязанностей в отношении общего имущества дома, формируемую по трем направлениям.

Во-первых, в изложенных выше случаях разумным выходом видится дифференцированный подход к общему имуществу многоквартирного дома. В связи с этим целесообразно, возвращаясь к предложенному делению общего имущества на три группы объектов, внести некоторые уточнения:

- наряду с делением на три группы все объекты общего имущества в многоквартирном доме следует разделить на *основные* (предусмотренные проектом) и *дополнительные* (возведенные или приобретенные коллективом собственников помещений в доме);

- в свою очередь:

- а) основные объекты общего имущества, входящие в каждую из трех групп, в зависимости от состава обслуживаемой ими территории в силу конструктивных особенностей дома можно дифференцировать на подгруппы объектов, обслуживающих помещения, например, всего здания, блок-секции, подъезда;

- б) дополнительные объекты общего имущества дома (например, приобретенные земельные участки, возведенные на них объекты благоустройства) следует выделять в соответствии с составом собственников, принимавших участие в их создании (приобретении).

Рекомендуем отображать указанную дифференциацию объектов общего имущества в техническом паспорте многоквартирного дома<sup>65</sup> и в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме<sup>66</sup> в виде таблицы – экспликации общего имущества, которая поможет детально регламентировать как состав объектов общего имущества, так и процедуру принятия собособственниками решений в отношении каждого объекта общего имущества в многоквартирном доме.

Во-вторых, в результате рассмотрения вопросов об осуществлении собственниками общего имущества в многоквартирном доме их правомочий, в том числе о произведенных улучшениях общего имущества, представляется, что в любом случае размер доли собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество дома как *единица измерения участия такого собственника в реализации его правомочий и исполнении обязанностей* остается неизменным. Он в принципе не может измениться, пока не изменится площадь принадлежащего собственнику помещения, поскольку зависит именно от ее размера. На наш взгляд, в данных случаях расширяются либо сужаются *границы (зона) интереса собственника* в отношении различных объектов общего имущества или *достижимое пространство реализации его права*.

---

<sup>65</sup> Предложение о составлении технического паспорта на многоквартирный дом с включением в него состава общего имущества дома внесено в ГД ФС РФ в виде поправки в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. См.: Проект Федерального закона № 369394-4 «О приостановлении действия отдельных положений Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс. Законопроекты». Версия 3000.03.12.

<sup>66</sup> См.: Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // Российская газета. 2006. № 37.

Таким образом, в целях построения эффективного механизма осуществления правомочий и исполнения обязанностей собственников общего имущества в многоквартирном доме представляется целесообразным **автономизировать интересы собственников по территориальному критерию**. Под автономизацией интересов понимается выявление физических границ (зоны) интереса.

На базе проведенного исследования сформулируем *принцип автономизации интересов собственников* общего имущества в доме:

1. Участие в принятии решения об определенном объекте общего имущества в многоквартирном доме тех собственников, в границах (зоне) интереса которых находится данный объект общего имущества:

- для основных объектов – собственников, помещения которых непосредственно связаны с объектом (обслуживаются объектом);
- для дополнительных объектов – собственников, участвующих в создании (приобретении) объекта.

2. Участие в несении бремени расходов в отношении конкретного объекта общего имущества в многоквартирном доме тех собственников, в границах (зоне) интереса которых находится данный объект общего имущества (аналогично п. 1).

3. Участие в получении доходов в результате исполнения вышеуказанного решения, в извлечении полезных свойств из имущества иным образом только тех собственников, которые участвуют в несении бремени расходов на данный объект общего имущества.

Считаем возможным применение данного принципа при решении вопросов пользования и распоряжения общим имуществом (за исключением сделок и иных действий (кроме реконструкции), влекущих за собой уменьшение размера основного общего имущества; определения пределов использования основного земельного участка; выбора формы управления многоквартирным домом), исполнения обязанностей по его содержанию, оставив

осуществление правомочия владения и указанных способов распоряжения за всеми собственниками помещений в доме.

В частности, механизм реализации правомочия распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, сформированный с помощью указанного принципа, может быть представлен в виде таблицы (табл. 2).

Таблица 2

*Механизм реализации правомочия распоряжения  
общим имуществом в многоквартирном доме*

Способы распоряжения общим имуществом	Объектный состав	Субъектный состав								
		Субъект принятия решения			Субъект несения расходов			Субъект получения доходов		
		1*	2	3	1	2	3	1	2	3
Сделки и иные действия (кроме реконструкции), влекущие за собой уменьшение размера ОИ**	Осн.	+			+			+		
	Доп.			+			+			+
Реконструкция (с уменьшением размера ОИ)	Осн.		+				+			+
	Доп.			+			+			+
Реконструкция (с расширением или надстройкой ОИ)	Осн.		+				+			+
	Доп.			+			+			+
Получение (приобретение) земельных участков для строительства; строительство хозяйственных и иных построек	Осн.		+							
	Доп.						+			+

Определение пределов использования земельного участка, в т.ч. введение ограничений пользования им	Осн.	+			+			+		
	Доп.			+			+			+
Передача части ОИ в пользование (аренду)	Осн.		+			+			+	
	Доп.			+			+			+
Капитальный ремонт ОИ	Осн.		+			+			+	
	Доп.			+			+			+
Выбор способа управления многоквартирным домом	Осн.									
	Доп.	+			+			+		

\*1 – все собственники помещений в многоквартирном доме;

2 – собственники помещений, непосредственно связанных с объектом общего имущества;

3 – собственники, участвующие в создании (приобретении) объекта общего имущества, в реконструкции;

\*\* **ОИ** – общее имущество в многоквартирном доме.

В-третьих, приведенные выше дифференциация объектов общего имущества в многоквартирном доме и сформулированный принцип автономизации интересов собственников по территориальному критерию должны быть положены в основу *распределения сфер влияния собственников по определенным частям (подгруппам объектов) общего имущества такого дома*. Иначе говоря, в зависимости от вида объектов общего имущества и решаемых в отношении него вопросов может быть допущено управление определенной частью общего имущества дома, осуществляемое усеченным составом собственников, в зоне интереса которых находится данная часть общего имущества. С позиций системного

подхода имеет смысл говорить о возможности выделения внутри системы управления общим имуществом в многоквартирном доме ряда подсистем, каждая из которых распространяется на определенную часть общего имущества дома.

Таким образом, допустимо, на наш взгляд, наряду с общими собраниями собственников всех помещений в доме введение общих собраний собственников помещений в блок-секции, подъезде и т.п., безусловно, с усеченными компетенцией и составом объекта управления.

С учетом данного подхода считаем целесообразным дополнить часть 2 статьи 45 ЖК РФ абзацем следующего содержания: *«В зависимости от вида объектов общего имущества в многоквартирном доме и решаемых в отношении этого имущества вопросов допускается созыв внеочередных общих собраний собственников, чьи помещения непосредственно связаны с указанным имуществом в силу конструктивных особенностей дома, либо собственников, принимавших участие в создании или приобретении дополнительных объектов общего имущества в многоквартирном доме (общее собрание собственников помещений в блок-секции, подъезде и т.п.). Внеочередное общее собрание таких собственников проводится в порядке, установленном статьями 44–48 настоящего Кодекса».*

### **Компетенция общего собрания собственников помещений в МКД и порядок принятия решений на нем**

Наличие в многоквартирном доме правоотношений общей долевой собственности обуславливает необходимость создания такого правового механизма управления имуществом, который обеспечит разумный компромисс интересов большинства и меньшинства собственников. В римском праве данная проблема разрешалась путем дифференциации порядка совершения юридических действий, касающихся всей вещи, находящейся в общей собственности, в зависимости от значимости этих действий. Так, если пользоваться вещью и принимать необходимые общепринятые хозяйственные меры

мог самостоятельно каждый собственник, то принципиально важные и исключительные меры мог запретить любой собственник<sup>67</sup>. Справедливо, на наш взгляд, мнение о том, что специфика правоотношений собственности на общее имущество в многоквартирном доме (наличие значительного числа собственников) тем более делает необходимым дифференцирование порядка принятия этими собственниками решений по управлению таким имуществом в зависимости от характера сделок, совершаемых на основании данных решений<sup>68</sup>.

Проведем анализ на примере правомочия распоряжения имуществом. В этой связи заслуживает внимания высказанное в литературе предложение подразделять все способы распоряжения общим имуществом в зависимости от влияния на юридическую судьбу вещи на способы, приводящие к изменению: 1) состояния объекта общей собственности; 2) принадлежности (субъектного состава собственников) общего имущества; 3) и состояния, и принадлежности общего объекта<sup>69</sup>. Очевидна следующая зависимость: чем большее влияние способ распоряжения оказывает на юридическую судьбу общего имущества, тем существеннее затрагиваются интересы собственников, а следовательно, большее количество голосов требуется для принятия решения об осуществлении данного действия. В связи с этим представляется целесообразным, уточнив классификацию Л.М. Минкиной, подразделить все способы распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме на способы:

1. Влекущие за собой изменение как состояния (уменьшение размера), так и вещной принадлежности (субъектного состава собственников) общего объекта.

---

<sup>67</sup> См.: *Бартошек М.* Римское право (Понятия, термины, определения). М., 1989. С. 79.

<sup>68</sup> См.: *Савельев Д.Б.* Проблемы правового регулирования управления кондоминиумом // Юрист. 2002. № 3. С. 59.

<sup>69</sup> См.: *Минкина Л.М.* Указ. соч. С. 7.

2. Вызывающие изменение либо состояния, либо принадлежности объекта общей собственности, подразделяемые на способы:

- приводящие к изменению состояния (увеличению размера) общего объекта;

- влекущие за собой изменение субъектного состава пользователей общего имущества (обременение правами третьих лиц);

3. не вызывающие изменения ни состояния, ни принадлежности общего объекта.

С помощью указанной классификации можно построить *механизм принятия решений собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании, основываясь на зависимости интересов таких собственников от значимости юридических действий, совершаемых ими в отношении общего имущества в доме.*

Итак, способы распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме могут быть представлены в рамках предложенной классификации в виде таблицы (см. *табл. 3*).

К *первой группе* отнесена реконструкция помещений или общего имущества в многоквартирном доме, влекущая за собой уменьшение размера общего имущества, для осуществления которой обязательно получение *согласия всех собственников*, поскольку в данном случае серьезно затрагиваются их интересы. Сюда же следует отнести не учтенные в Жилищном кодексе РФ снос и сделки по отчуждению исключенных из состава общего имущества объектов, а также сделки по передаче объектов общего имущества в залог, которые можно приравнять к сделкам по отчуждению, поскольку при определенных обстоятельствах они могут вызвать отчуждение заложенного имущества.

**Таблица 3**

*Классификация способов распоряжения общим имуществом  
в многоквартирном доме*

№ группы		1	2			3
Объект- ный состав (размер ОИ)	Субъектный состав (пра- вовая при- надлеж- ность ОИ*)	Изменяется вещная принадлежность (состав собственников)	Не изменяется вещная принадлежность, но имеет место:			Правовая принадлеж- ность не изменяется
			увеличение объема дополнительных капиталовло- жений	изменение субъектного состава пользовате- лей (обре- менение правами третьих лиц)	делегирование полномочий по распоряжению ОИ	
Изменяется	Умень- шается	<ul style="list-style-type: none"> <li>•реконструкция (с уменьшением ОИ);</li> <li>•сделки, влекущие уменьшение размера ОИ;</li> <li>•снос объектов ОИ</li> </ul>				
	Увели- чивается		<ul style="list-style-type: none"> <li>•реконструкция (с расширением или надстройкой ОИ);</li> <li>•строительство хоз. и иных построек;</li> <li>•получение (приобретение) земельных участков для жилищного и иного стр-ва</li> </ul>			
Не изменяется			<ul style="list-style-type: none"> <li>•капитальный ремонт ОИ;</li> <li>•использование фонда капитального ремонта</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•определе- ние пределов использова- ния земельного участка;</li> <li>•передача части ОИ в пользование (аренду)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•выбор способа формирования фонда кап. ремонта;</li> <li>•выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций на нем;</li> <li>•определение лиц, уполномоченных на заключение договоров об использовании части ОИ;</li> <li>•наделение совета МКД* полномочиями на принятие решений о текущем ремонте ОИ;</li> <li>•наделение председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•выбор формы управления МКД;</li> <li>•текущий ремонт ОИ;</li> <li>•иные вопросы</li> </ul>

\* ОИ – общее имущество в многоквартирном доме.

\*\* МКД – многоквартирный дом.

**Вторая группа** включает распоряжение общим имуществом, осуществляемое *квалифицированным большинством – не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме*. Это принятие решений по таким вопросам, как реконструкция многоквартирного дома, предполагающая его расширение или надстройку; строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений; капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме; получение (приобретение) земельных участков для жилищного и иного строительства; пределы использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им; передача в пользование (аренду) части общего имущества в многоквартирном доме; определение лиц, уполномоченных на заключение договоров об использовании части общего имущества; наделение совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества; наделение председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Исключение составляют выбор способа формирования фонда капитального ремонта, выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете – решения по этим вопросам принимаются *более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме*.

К **третьей группе** должны быть отнесены выбор формы управления многоквартирным домом; текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме; иные вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Для принятия решений по указанным вопросам достаточно согласия *простого*

*большинства, т.е. половины голосов плюс один голос от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме при кворуме более 50% голосов от общего числа голосов.*

Однако при установлении кворума по принятию решения о *выборе формы управления многоквартирным домом* возникает следующее серьезное противоречие. Вопрос о выборе формы управления, предусмотренный в п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, не входит в число указанных в ч. 1 ст. 46 ЖК РФ исключений, следовательно, решения по нему должны приниматься в соответствии с общим правилом ч. 1 ст. 46: большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании собственников помещений в доме. Но нельзя забывать о том, что одним из трех итогов решения данного вопроса, в силу ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, является образование ТСЖ. Следовательно, если в установленном порядке общим собранием собственников помещений будет принято решение о выборе такой формы управления, как управление ТСЖ, это же собрание вправе принять и решение о создании в доме ТСЖ. Данное решение должно быть принято с соблюдением установленных в ст. 45–48 ЖК РФ требований к проведению собрания и голосованию на нем. Но следует обратить внимание на то, что, в отличие от нормы о принятии решения о выборе формы управления многоквартирным домом, Жилищный кодекс РФ устанавливает более жесткие требования к принятию решения о создании ТСЖ. В частности, согласно ч. 1 ст. 136 ЖК РФ, для принятия такого решения требуется *большинство голосов не от голосов, принадлежащих только присутствующим на общем собрании собственникам помещений в многоквартирном доме, а от голосов всех собственников помещений в таком доме.* Одновременно с принятием решения о создании ТСЖ общее собрание собственников помещений должно принять решение об утверждении устава ТСЖ.

Число голосов собственников помещений, принявших устав ТСЖ в порядке, установленном в ст. 45–48 ЖК РФ, как и число членов

ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2, 3 ст. 135 ЖК РФ). Таким образом, поскольку общее собрание собственников помещений в доме имеет кворум, если в нем приняли участие собственники помещений, обладающие 50% голосов от общего числа голосов плюс один голос (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ), для принятия правомочного решения об образовании ТСЖ необходимо наличие не простого большинства голосов, а единогласия собственников, принимающих участие в этом собрании. Следуя вышеизложенной логике, целесообразнее установить, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе формы управления многоквартирным домом должны приниматься большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме<sup>70</sup>.

Что касается решений о капитальном ремонте объекта общей собственности, то с помощью предложенной классификации можно прийти к выводу о том, что принятие таких решений следует все же отнести к третьей группе способов распоряжения, а не ко второй, как это вытекает из ЖК РФ, поскольку, в силу ст. 39, 154 ЖК РФ, собственник при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выполняет свою обязанность по содержанию и сохранению имущества, а расходы на капитальный ремонт являются обязательными, а не дополнительными.

---

<sup>70</sup> Схожая идея высказана А.В. Поповым, предлагающим, однако, в связи с выявленным обстоятельством полностью заменить в ч. 1 ст. 46 ЖК РФ выражение «большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме» словами «большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме», распространив тем самым рекомендуемый кворум на принятие решений не только о выборе формы управления многоквартирным домом, но и по другим отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений вопросам, указанным в п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. См.: Попов А.В. Товарищество собственников жилья как юридическая форма, опосредующая правомочия собственников помещений в многоквартирном доме: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006. С. 8, 17.

Аналогичный вывод, исходя из значимости юридического действия, можно сделать и о принятии решений об определении лиц, уполномоченных на заключение договоров об использовании части общего имущества в доме.

Таким образом, при использовании предложенного механизма, на наш взгляд, существенно упрощается регулирование порядка принятия решений в отношении общего имущества в многоквартирном доме по выносимым на повестку дня общего собрания собственников помещений вопросам, как предусмотренным, так и по каким-либо причинам не предусмотренным в ст. 36, 44 ЖК РФ.

## ГЛАВА 3. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ СУБЪЕКТОВ

### 3.1. Способы (формы) управления многоквартирным домом: общая характеристика

#### Выбор способа управления МКД

В литературе справедливо указано, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме при всей своей значимости, как единственный орган управления таким домом и как форма выражения воли указанных собственников все же является недостаточно гибким инструментом для руководства всей текущей деятельностью по управлению домом<sup>71</sup>. В связи с этим ЖК РФ предусматривает обязанность (или предоставляет право выбора) собственников помещений осуществить выбор способа управления многоквартирным домом, для реализации которого законодателем предлагается три соответствующих варианта:

1) *непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме*, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) *управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом*;

3) *управление управляющей организацией* (ст.161 ЖК РФ).

Приведенный перечень носит исчерпывающий и альтернативный характер. Следует учитывать, что выбор способа управления не означает прекращения действия такого органа управления многоквартирным домом, как общее собрание собственников помещений в нем или утрату им правомочий.

---

<sup>71</sup>См.: Миронов И.Б. Общее собрание собственников помещений как механизм управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. 2005. № 4.

Выбор способа управления МКД должен осуществляться по общему правилу на общем собрании собственников помещений в доме, причем:

- принятие соответствующего решения является обязанностью, а не правом собственников (ч.2 ст.161 ЖК);

- способ может быть выбран и изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений (ч.3 ст.161 ЖК);

- решение о выборе способа является обязательным для всех собственников помещений (ч.3 ст.161, ч.5 ст.46 ЖК).

По общему правилу, собственники помещений могут выбрать любой из указанных выше вариантов управления многоквартирным домом. Однако для целого ряда случаев альтернативность исключается.

Для вновь построенных и введенных в эксплуатацию многоквартирных домов закреплена обязанность лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления. До заключения соответствующего договора управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Относительно данного ограничения не лишним будет обратиться к содержанию ранее действовавшей ст. 139 ЖК РФ, которая предусматривала возможность создания ТСЖ будущими собственниками жилых помещений в строящемся многоквартирном доме. Конечно, возложение ответственности за надлежащее управление строящимся объектом на управляющую организацию при отсутствии желания заниматься этими вопросами со стороны

участников строительства позволяет обеспечить порядок и соблюдение прав проживающих в промежуточный период. Однако нельзя отрицать тот факт, что деятельность уже функционирующих в строящихся домах товариществ на практике оказалась достаточно эффективной, поскольку будущие собственники проявляли активность и заинтересованность, особенно в ситуациях с недобросовестными застройщиками. Думается, сосредоточение деятельности по управлению в руках профессиональной организации на указанный период времени целесообразно только при отсутствии волеизъявления потенциальных собственников на создание ТСЖ.

Помимо этого, в настоящее время невозможно создание ТСЖ в доме, в котором доля РФ, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем 50%, поскольку согласно ст. 163 ЖК РФ управление в нем осуществляется управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса. С учетом существовавших ранее положений ст.163 ЖК РФ о том, что управление многоквартирным домом, все помещения которого находятся в собственности публичного образования, осуществляется управляющей организацией, такой шаг представляется логичным. На этот счет в литературе отмечалось, что даже при наличии ТСЖ в домах с преобладающим участием публичного образования в качестве собственника было достаточно сложно собрать общее собрание собственников помещений в нем<sup>72</sup>. Указанный факт подтверждается и судебной практикой<sup>73</sup>.

Немаловажное значение имеет также определение законодателем лиц, ответственных за соблюдение установленных стандартов, в зависимости от выбранного собственниками способа управления многоквартирным домом (ст.161 ЖК РФ). В рамках этого же раздела

---

<sup>72</sup> См.: Егоров В. ТСЖ: заходите к нам на огонек // ЭЖ-Юрист. 2011. № 16. С. 9.

<sup>73</sup> См., например: Постановление ФАС ПО от 26.02.2008 № А57-6618/07-5.

за всеми лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД специально закреплена обязанность по предоставлению собственникам информации о перечне, объеме, качестве, цене, порядке оплаты предоставляемых работ и услуг (ст. 165 ЖК РФ), что следует признать полезным шагом, позволяющим гражданам защитить свои права даже при отсутствии в договорах с управляющими организациями или в уставе товарищества (кооператива) соответствующих положений. В доктрине давно отмечалась важность этой проблемы и неоднократно указывалось на возникающие у проживающих в доме лиц сложности в получении интересующей их информации<sup>74</sup>.

**Непосредственное управление собственниками помещений в МКД** регламентируется ч.2.1 ст.161, ст.164 ЖК.

В настоящее время такой способ возможен, если количество квартир в МКД составляет не более чем 16.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме *договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД* с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

*Договоры на оказание коммунальных услуг* (водоснабжение, водоотведение, электро-, газоснабжение и т.п.) с ресурсоснабжающими организациями заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

---

<sup>74</sup> См.: Терешко Ю. Доступ к документам ТСЖ // Юридическая газета. 2011. № 15. С. 16.

На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, осуществляющих непосредственное управление домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в МКД.

**Управление товариществом собственников жилья (либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом)**

Управление ТСЖ названо в качестве одного из способов управления многоквартирным домом, но не следует ограничивать деятельность этой организации указанными рамками, об этом свидетельствует и подход законодателя при определении понятия товарищества и обозначении его видов.

В ЖК РФ товариществу посвящены главы 13 и 14 раздела VI. В них предпринята попытка урегулировать отношения, связанные с созданием и деятельностью таких товариществ, организацией управления ими, а также определить основные права и обязанности их членов.

Согласно ст.135 ЖК РФ *товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества,*

*принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.*

Данное понятие появилось в законе не сразу, в связи с чем следует отметить, что в первоначальной версии понятие ТСЖ было иным, причем значительно более кратким, в последующем оно было подвергнуто существенной корректировке в сторону расширения видового многообразия и функционала организации. *Во-первых*, законодатель постарался включить в дефиницию все возможные варианты (модели) создания указанного юридического лица. Это не только объединение собственников одного многоквартирного дома, как указывалось ранее, но и нескольких многоквартирных домов или нескольких жилых домов. Учитывая, однако, тот факт, что согласно ч. 2 ст. 136 ЖК РФ товарищество может быть создано также и собственниками дачных домов, определение с этих позиций все равно нельзя расценивать как универсальное. *Во-вторых*, несколько видоизменены и дополнены функции этой некоммерческой организации. Ныне речь идет не об управлении комплексом недвижимого имущества, а об управлении общим имуществом многоквартирного дома, что в большей мере соответствует используемой в ЖК РФ терминологии. Кроме того, с одной стороны, из целей создания организации изъята необходимость обеспечения эксплуатации общего имущества, вероятно, по тем причинам, что она входит составной частью в понятие «управление общим имуществом», с другой стороны, определение дополнено функцией по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого

имущества, предоставлению коммунальных услуг. В обозначающем последнюю функцию перечне действий, на наш взгляд, есть явно та часть, которая уже охвачена понятием «управление», а следовательно, нет надобности специально закреплять ее в определении.

Такой вывод подтверждается и завершающим дефиницию указанием о возможной любой иной деятельности, направленной на достижение целей управления. В этой связи возникает вопрос, зачем повторяться, накладывая друг на друга схожие понятия. Если есть необходимость в рамках определения товарищества детально раскрыть или детализировать деятельность по управлению, то сама структура определения должна быть, с нашей точки зрения, иной. Функция же, связанная с обеспечением владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом, в прежнем виде сохранена только применительно к товариществу, организованному в одном многоквартирном доме. Для иных моделей она звучит лишь как «совместное использование имущества», т.е. касательно иных форм товарищества речь уже не может идти о распоряжении общим имуществом, что не совсем объяснимо. Такой дифференцированный подход не совсем логичен. Более правильным было бы либо исключить такую возможность полностью, дабы не конкурировать с деятельностью (компетенцией) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо сохранить ее для всех видов товариществ независимо от особенностей создания. В противном случае ТСЖ, созданное при объединении нескольких многоквартирных домов, в которых также есть имущество, находящееся в общей долевой собственности, является усеченным вариантом организации в плане возлагаемых на нее задач: она не сможет полноценно осуществлять предписанную законодателем для таких юридических лиц деятельность, поэтому объединение собственников нескольких небольших домов для создания одной организации будет уже не столь эффективным.

Отметим, что ГК РФ в ст. 291 также содержит определение ТСЖ, при конструировании которого использованы сходные с ЖК РФ

составляющие, однако из определения исключена функция товарищества по обеспечению владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом. Тем не менее, данный аспект раскрывается применительно к товариществу собственников недвижимости (далее – ТСН), разновидностью которого ТСЖ является (ст.123.12 ГК РФ).

*Основной целью создания и деятельности ТСЖ, судя по представленной формулировке, следует признать необходимость управления многоквартирным домом. В разделе VIII ЖК РФ, посвященном управлению многоквартирными домами, закреплены принципиальные требования к соответствующей деятельности. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:*

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

Правительство РФ устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами, в которых названные постулаты детализированы<sup>75</sup>.

При управлении посредством ТСЖ бремя соответствующих обязанностей и ответственности ложится на эту организацию. Даже в случае заключения ТСЖ договора с управляющей организацией оно продолжает нести бремя, которое трансформируется в деятельность по контролю за управляющей организацией. Поскольку общие требования к управлению закреплены в разделе об управлении многоквартирными домами (раздел VIII ЖК РФ), а товарищество имеет основной целью именно этот вид деятельности, указанные правила, несомненно, должны им соблюдаться.

В свете сказанного в теории была высказана позиция, согласно которой не стоит предъявлять равнозначные требования при управлении к товариществам и управляющим организациям<sup>76</sup>. Принимая во внимание профессиональный характер управленческой деятельности, осуществляемой управляющими организациями, такой подход в основе своей видится нам справедливым.

---

<sup>75</sup> Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"// СЗ РФ от 27 мая 2013 г. № 21 ст. 2652.

<sup>76</sup> Шахова Е.С. Товарищество собственников жилья: требуется ли повышение эффективности как способа управления многоквартирным домом?// Журнал российского права. 2016. № 5.

ТСЖ создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

Исходя из того, что является объектом управления и соответственно собственники какого имущества представлены в ТСЖ, можно выделить различные *виды товариществ*.

Во-первых, ЖК РФ предусматривает возможность создания ТСЖ *для управления как одним, так и несколькими многоквартирными домами*, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Используя предоставленную законодателем возможность, собственникам, по нашему мнению, нужно учитывать, что эффективность работы товариществ, рассчитанных на большое количество домов и квартир, невелика, поскольку речь идет о непрофессиональных участниках складывающихся отношений.

Во-вторых, товарищество может быть создано *собственниками нескольких расположенных близко жилых домов (коттеджей), дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами*, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома<sup>77</sup>.

Поскольку последняя модель товарищества обладает определенной спецификой, для нее введен собственный порядок

---

<sup>77</sup> Полагаем, не исключено и объединение собственников многоквартирных домов и домов, рассчитанных на проживание одной семьи (хотя данный тезис выводим лишь при расширительном толковании правил п. 2 ст. 136 ЖК РФ).

создания и избрания органов. Действительно, при отсутствии общей долевой собственности принцип «большинства голосов» не может быть применим при создании товарищества и утверждении его устава. К сожалению, признать состояние нормативной базы в затронутой сфере удовлетворительным нельзя, ибо жилищное законодательство предлагает системное регулирование вопросов управления многоквартирными домами, тогда как коттеджи в подавляющем большинстве случаев таковыми не являются. Несмотря на это, имеющиеся предписания жилищного законодательства могут быть использованы и применительно к коттеджам, хотя и с известными оговорками.

Таким образом, ТСЖ в коттеджном секторе предполагает объединение нескольких коттеджей с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами на соответствующих земельных участках, а также элементами инфраструктуры. Причем обязательным условием (предпосылкой) создания товарищества является в соответствии со ст. 136 ЖК РФ близость расположения жилых домов (понятие близости носит оценочный характер, хотя, как представляется, его расшифровка не вызовет больших сложностей на практике). Данное требование дополняется положением о необходимости общей границы земельных участков, в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более одного жилого дома.

Основная трудность в использовании правил ЖК РФ, касающихся различных аспектов создания и деятельности ТСЖ, применительно к товариществам в коттеджном секторе заключается, как уже подчеркивалось, в том, что они рассчитаны, главным образом, на случаи управления многоквартирными домами, собственники помещений которых имеют право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (специальные же правила, регулирующие порядок возникновения и функционирования ТСЖ за рамками многоквартирных домов, отсутствуют). При этом

подразумевается не просто общая собственность на какое-либо имущество (она вполне вероятна и для собственников коттеджей, например на совместно созданные или приобретенные объекты социальной и инженерной инфраструктуры); ст. 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ квалифицируют в качестве общего имущества лишь имущество многоквартирного дома (как «некоего замкнутого пространства»<sup>78</sup>, априори принадлежащее субъектам (собственникам помещений) на праве общей долевой собственности в силу самого факта приобретения помещения в собственность. Именно с учетом наличия общего имущества в приведенном значении выстраивается логика регламентации статуса товарищества и его членов. Так, размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме задает размеры платежей и взносов членов ТСЖ, служит решающим фактором при определении правомочности общего собрания членов товарищества и количества голосов, принадлежащих конкретному участнику организации (ст. 45, 48 ЖК РФ). Связано это с тем, что «общее имущество (крыша, фундамент, лестничные площадки и т.п.) образует... объект гражданских прав, отличный от жилых помещений. Однако пользование одним объектом (помещением) немислимо без эксплуатации другого объекта (общего имущества). Более того, пользование помещением - это не что иное, как использование общего имущества»<sup>79</sup>.

Несмотря на изложенное, сегодня товарищества, объединяющие коттеджи, вынуждены ориентироваться на положения ЖК РФ. Ясно, что

---

<sup>78</sup> См.: Борзенкова Т.А. Способы управления общим имуществом многоквартирного дома // Актуальные проблемы частноправового регулирования: Материалы Международной VI научной конференции молодых ученых (г. Самара, 28 - 29 апреля 2006 г.) / Отв. ред. Ю.С. Поваров. Самара: Универс-груп, 2006. С. 235.

<sup>79</sup> См.: Лаптева Е.Н. Жилое помещение как объект гражданских прав // Актуальные проблемы частноправового регулирования: Материалы Всероссийской IV научной конференции молодых ученых (г. Самара, 23 - 24 апреля 2004 г.) / Отв. ред. Ю.С. Поваров, В.Д. Рузанова. Самара: Изд-во Самар. ун-та, 2004. С. 192.

они нередко неприменимы или могут быть применены со значительной корректировкой. Как следствие, возникает множество нерешенных проблем, касающихся создания организации, избрания органов, поскольку не установлен принцип определения числа голосов, принадлежащих каждому собственнику. Количество голосов в ТСЖ, созданном в многоквартирном доме, определяется в зависимости от размера доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Поэтому затронутый вопрос применительно к ТСЖ, созданному вне многоквартирных домов, должен найти прямое законодательное разрешение. Не усматривая смысла в выявлении количества голосов таким же образом, как в многоквартирном доме, в качестве варианта можно предложить определение голосов собственников коттеджей, ориентируясь на принцип «один коттедж - один голос», если иное не установлено уставом.

Итак, по идее законодателя задачи ТСЖ не сводятся лишь к управлению многоквартирными домами; *товарищество является организацией, которая может выполнять гораздо более широкие функции - это объединение собственников жилых и нежилых помещений многоквартирных и иных объектов (в том числе коттеджей), способное эффективно решать общие хозяйственные проблемы.* Действительно, при создании товарищества появляется ряд преимуществ в решении общих вопросов: собираемые с собственников средства аккумулируются на счете ТСЖ, их расходование контролируется самими собственниками через управленческие и контрольные органы, предполагается наличие единой диспетчерской службы для решения аварийных ситуаций и т.п. Выявленный подход законодателя к пониманию роли ТСЖ соотносится и с вынесением положений о товариществе в отдельный раздел ЖК РФ наряду с разделом о способах управления многоквартирными домами. Небезынтересна данная форма и для собственников коттеджей, поскольку члены товарищества, в отличие, например, от членов потребительского кооператива, не отвечают по обязательствам юридического лица (ч. 6 ст. 135 ЖК РФ и ст. 123.3 ГК РФ).

## Управление управляющей организацией

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (см. ч.2.3 ст.161 ЖК).

В ЖК РФ специально закреплена обязанность управляющей организации (также как ТСЖ, кооператива и т.п.) обеспечивать свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации (ч.ч. 10, 10.1 ст. 161 ЖК РФ).

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (ч.9 ст. 161 ЖК РФ).

Управляющая организация ведет свою профессиональную деятельность на основании *лицензии и договора управления многоквартирным домом*, заключенного либо с собственниками помещений в МКД, либо с товариществом собственников жилья (жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом), либо в случае, предусмотренном законом, с застройщиком.

В случае заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным кооперативом с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в

данном доме предоставляются управляющей организацией, в других случаях коммунальные услуги указанным собственникам и пользователям предоставляются лицами, несущими ответственность за содержание сетей инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества собственников помещений в данном доме.

ЖК РФ включил дополнительную ст. 161.1, посвященную **совету многоквартирного дома**, вероятно призванную облегчить органам местного самоуправления организационную работу. Он *обязательно* должен быть создан на общем собрании в многоквартирном доме, если дом не управляется ТСЖ, жилищным или иным кооперативом, при этом в данном доме более чем 4 квартиры. В противном случае орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в МКД, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

*Совет многоквартирного дома:*

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД;

- выносит на общее собрание собственников помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в доме, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставления коммунальных услуг, и другие предложения;

- вносит предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

- дает свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.

- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД и др.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в доме избирается председатель

совета многоквартирного дома, который осуществляет руководство текущей деятельностью совета МКД и подотчетен общему собранию собственников помещений в доме.

*Председатель совета многоквартирного дома:*

1) до принятия общим собранием собственников помещений в доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом 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 всех необходимых договоров;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или иные договоры. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД, предоставившие председателю совета дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями.

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам.

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением домом и предоставлением коммунальных услуг.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть

досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в МКД.

Кроме того, могут избираться **Комиссии** собственников помещений в многоквартирном доме.

Введенные положения вызывают ряд вопросов: каким образом можно, даже создав собрание, заставить собственников создать организацию или избрать совет, какова основа деятельности председателя совета, ведь она требует значительных затрат времени и знаний, кроме того, не названы последствия их невыполнения или выполнения с нарушениями? Данная норма представляется нам непроработанной и трудно реализуемой. Такие советы многоквартирного дома, на наш взгляд, могут иметь исключительно добровольную природу.

**Договор управления многоквартирным домом** заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

*По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном законом, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме*

*лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.*

В законе определено содержание договора, в нем должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в доме. Применение указанной нормы проблематично в связи с наличием в доме собственников нежилых помещений, разным уровнем услуг.

Договор управления многоквартирным домом, за исключением договора, заключаемого застройщиком, заключается *на срок не менее чем один год и не более чем пять лет*, а обязательный договор *на срок не менее чем один год и не более чем три года*.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

*Изменение и (или) расторжение договора* управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Для обязательного договора, заключенного по итогам конкурса ЖК РФ устанавливает специальные правила по одностороннему отказу от его исполнения со стороны собственников на основании решения общего собрания:

1) по истечении каждого последующего года, если они выбрали способ управления многоквартирным домом

2) если управляющая организация не выполняет условий договора

### **3.2. Отношения между собственниками и иными управляющими субъектами при управлении многоквартирным домом**

Жилищный кодекс РФ возложил на собственников помещений в многоквартирном доме обязанность выбрать одну из закрепленных в ч. 2 ст. 161 форм управления<sup>80</sup>: прямое (непосредственное) управление или не прямое управление, включающее опосредованное управление через ТСЖ (или кооператив), а также профессиональное управление через управляющую организацию. Рассматривая не прямое управление многоквартирным домом, не будем останавливаться на последней форме управления, поскольку она базируется на договорных отношениях между собственниками и управляющим субъектом, составляющих тему отдельного изучения. Для нашего исследования наиболее интересно опосредованное не прямое управление.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья «внутренние» отношения собственников общего имущества по управлению осложняются их взаимоотношениями с иным субъектом управления – юридическим лицом, членами которого

---

<sup>80</sup> Напомним, что в ст. 161 ЖК РФ, по сути, указаны не способы, а формы управления.

выступают сами собственники. В силу ч. 1 ст. 135 ЖК РФ одной из целей, ради достижения которых создается ТСЖ, является согласование собственниками помещений в многоквартирном доме своих прав на владение, пользование и в установленных законодательством пределах распоряжение общим имуществом в таком доме. Обеспечение соблюдения прав и законных интересов всех собственников помещений в доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью – обязанность ТСЖ, что предусмотрено в ст. 138 ЖК РФ. Именно на товариществе лежит обязанность установить справедливый порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Иными словами, ТСЖ – это институциональный субъект (юридическое лицо), выступающий в качестве некоего механизма реализации общих интересов собственников помещений в многоквартирном доме <sup>81</sup>.

Однако анализ норм ЖК РФ позволяет сделать вывод о том, что законодатель практически стер границу между субъектом (носителем) права (в нашем случае – собственниками общего имущества) и лицом, осуществляющим (оказывающим помощь в осуществлении) правомочия этого субъекта (лицом, осуществляющим управление общим имуществом). Последний как бы присвоил себе чужие правомочия. Что это? Попытка создать новое вещное право (аналогичное праву хозяйственного ведения или праву оперативного управления) или легальное закрепление идеи «расщепленной» собственности? <sup>82</sup>

На наш взгляд, в данной ситуации правила о субъектах вступают в противоречие с постулатами о правовом режиме объекта. Иными словами, по общему правилу юридические лица управляют

---

<sup>81</sup> С.Н. Братусь писал о юридическом лице, что это «организационная форма обеспечения и осуществления тех или иных интересов». См.: *Братусь С.Н. Юридические лица в советском гражданском праве*. М., 1947. С. 45.

<sup>82</sup> См.: *Рузанова В.Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций // Законы России. 2006. № 10. С. 119.*

имуществом, принадлежащим им на вещном праве. Конструкция юридического лица, рассчитанная на бездоговорное управление, построена именно на таком принципе. Однако законодатель применил указанную конструкцию к управлению чужим имуществом: не наделяя субъекта управления – юридическое лицо вещными полномочиями<sup>83</sup>, дал право управлять данным имуществом как своим. Таким образом, он фактически легализовал дополнительную правовую модель, противоречащую самой сущности юридического лица тем, что она позволяет ТСЖ «забрать» полномочия у собственников общего имущества, не являющихся его членами<sup>84</sup>.

Остановимся на рассмотрении наиболее важного и ответственного **правомочия распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме**. В продолжение изложенного ранее следует вновь обратить внимание на недостаточную четкость и последовательность законодательства при распределении полномочий по реализации данного правомочия между органами управления многоквартирным домом, управляемым товариществом собственников жилья, иными словами, на так называемую *проблему «пересекающейся» компетенции*.

*Во-первых*, представляется не совсем ясным установленное законодателем право ТСЖ надстраивать, перестраивать часть общего имущества, осуществлять от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме строительство хозяйственных и иных построек (п. 2–4 ч. 2 ст. 137 ЖК РФ), тогда как полномочия на решение данных вопросов относятся к компетенции общего собрания собственников

---

<sup>83</sup> Позиция о том, что ТСЖ правом собственности на общее имущество в многоквартирном доме не обладает, а лишь надделено некими полномочиями на управление им, подтверждается и судебной практикой. См.: постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.05.2013 по делу № А78-4101/2012 // СПС «КонсультантПлюс»; апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 13.05.2013 по делу № 33-2595/2013 // СПС «КонсультантПлюс»; постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 02.06.2009 № А78-3762/08-Ф02-2496/09 по делу № А78-3762/08 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>84</sup> См.: *Маркова И.В.* Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: Дис. ... к.ю.н. С 146-147.

помещений (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Более того, реконструкция общего имущества, влекущая за собой уменьшение его размера, требует согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). Несмотря на указанную в ч. 2 ст. 137 ЖК РФ оговорку об использовании товариществом данных прав только в случаях, когда это не связано с нарушением прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, все же не понятно, являются ли данные действия распорядительными (и в этом случае их имеет право совершать только собственник имущества) или исполнительными (их осуществление без решения собственника – всего коллектива собственников помещений в таком доме – недопустимо).

*Во-вторых*, сравнительный анализ ст. 44 и 137 ЖК РФ позволяет высказать возражение относительно того, что Кодекс, предоставив только товариществу собственников жилья право получать земельные участки для ведения жилищного и иного строительства в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, лишает собственников возможности принятия решения по данному вопросу наряду с другими аналогичными вопросами о распоряжении общим имуществом, затрагивающими их права и законные интересы.

Не следует забывать, что ТСЖ как юридическое лицо выступает в качестве самостоятельного субъекта права, несмотря на то что оно состоит из собственников и является объединением собственников. ТСЖ не обладает правом собственности на общее имущество в многоквартирном доме, но при таком легальном подходе оно приобрело право не только распоряжаться чужим имуществом, как своим, но и использовать полученные от этого доходы на собственные цели. Безусловно, собственники общего имущества могут предоставить товариществу право распоряжаться этим имуществом и доходами от его использования. Но такое право не должно закрепляться за ТСЖ законом<sup>85</sup>.

---

<sup>85</sup> См.: Рузанова В.Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций. С. 119.

Данное положение, возможно, выглядело бы вполне логично в случае членства в товариществе всех собственников помещений, поскольку в таком случае общее собрание его членов функционально заменило бы общее собрание собственников помещений. Такое правило и было установлено ранее действовавшим Законом о ТСЖ, предусматривавшим обязательное (автоматическое) членство всех домовладельцев в товариществе. Однако Конституционный Суд РФ в Постановлении от 3 апреля 1998 г. № 10-П признал п. 1, 3 и 4 ст. 32 и п. 2, 3 ст. 49 Закона о ТСЖ не соответствующими Конституции Российской Федерации (ст. 30) в той мере, в какой они допускали обязательность членства в ТСЖ без добровольного волеизъявления домовладельца<sup>86</sup>.

Ныне действующий Жилищный кодекс РФ придерживается презумпции добровольности членства в товариществе, предусматривая создание ТСЖ с числом членов, превышающим 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 135). Иначе говоря, допускается ситуация, когда немногим больше половины собственников помещений в многоквартирном доме являются членами созданного в таком доме ТСЖ, а почти половина собственников помещений членами ТСЖ не являются. При таких обстоятельствах (наиболее реальных сегодня) изложенные выше противоречия в законодательстве способны вызвать на практике серьезные проблемы.

*Поскольку товарищества объединяют только тех собственников помещений в многоквартирном доме, которые добровольно вступили в их члены, сохранение в силе рассмотренных выше положений ЖК РФ ограничивает полномочия собственников, не являющихся членами товарищества.* Цивилисты справедливо замечают, что отношения ТСЖ с собственниками, не пожелавшими

---

<sup>86</sup> 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» // СЗ РФ. 1998. № 15. Ст. 1794.

вступить в ТСЖ и, следовательно, подчиниться установленному для товарищества правовому режиму, представляют собой особую, наиболее сложную сферу отношений, правовое регулирование которых до конца не оформлено, а существующие нормы законодательства противоречивы<sup>87</sup>.

Следует отметить, что собственники помещений в многоквартирном доме – не члены ТСЖ – лишены права участвовать в деятельности общего собрания ТСЖ, а значит, не могут полностью реализовывать свои правомочия в отношении общего имущества. В результате некоторое число собственников помещений в многоквартирном доме, объединившихся в ТСЖ, получают больше прав, чем они имели до создания товарищества. Данное положение противоречит правовой природе ТСЖ как объединения собственников, наделенного полномочиями, основанными на праве собственности его членов<sup>88</sup>. У товарищества не может быть больше прав на распоряжение имуществом, чем у собственников данного имущества, не являющихся членами этого товарищества. Таким образом, когда часть собственников помещений не являются членами ТСЖ, вопросы, касающиеся прав всех собственников помещений в доме, а не только членов ТСЖ, должны решаться общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме<sup>89</sup>.

Именно поэтому в качестве альтернативы общему собранию членов ТСЖ, выступавшему согласно Закону о ТСЖ практически единственным, не считая правления ТСЖ, органом управления в кондоминиуме (общее собрание домовладельцев предназначалось только для выбора способа управления кондоминиумом), Жилищный

---

<sup>87</sup> См.: Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. М., 2007. С. 165.

<sup>88</sup> См.: Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: Дис. ... к.ю.н. С 151.

<sup>89</sup> См.: Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: Дис. ... к.ю.н. С. 151-152; Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. С. 126.

кодекс РФ впервые ввел общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обозначив его как отдельный, самостоятельно действующий орган управления таким домом. Причиной, на наш взгляд, стала потребность в образовании, включающем всех собственников общего имущества в многоквартирном доме, но при этом необходимость ухода от неконституционного обязательного членства всех собственников в ТСЖ.

Между тем все же следует обратить внимание на некорректность обозначения законодателем общего собрания собственников помещений именно в качестве «органа». *Орган*, как известно, представляет собой либо «часть организма», либо «организацию»<sup>90</sup>. Однако общее собрание собственников нельзя назвать ни, *во-первых*, частью чего-либо, поскольку коллектив собственников помещений – это неправосубъектное образование, ни, *во-вторых*, организацией, иначе (назвав его организацией по типу ТСЖ) мы вновь сталкиваемся с неконституционностью обязательного включения в такую организацию всех собственников.

*Итак, формально в доме, где часть собственников помещений не являются членами ТСЖ, должны функционировать одновременно два общих собрания - общее собрание собственников помещений и общее собрание членов ТСЖ – с четко разграниченной компетенцией каждого из них.*

Части 1 и 2 ст. 137 ЖК РФ содержат перечень прав, в рамках которых ТСЖ вправе осуществлять свою деятельность. Часть 1 указанной статьи устанавливает перечень прав товарищества, которые хотя в целом и затрагивают права и законные интересы собственников помещений в доме, но возможность их реализации, в отличие от ч. 2 той же статьи, не обусловлена требованием обеспечения соблюдения прав и законных интересов всех собственников. Видимо, это связано с тем, что перечисленные в ч. 1 ст. 137 ЖК РФ права ТСЖ в основном

---

<sup>90</sup> См.: Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М., 1997. С. 458.

направлены на решение текущих вопросов управления, обеспечение эксплуатации, содержания, ремонта многоквартирного дома, в котором создано ТСЖ, и предоставления услуг собственникам помещений в таком доме. Однако следует иметь в виду, что с учетом п. 6 ст. 138 ЖК РФ товарищество в любом случае обязано обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

Часть 2 ст. 137 ЖК РФ содержит отдельный перечень прав ТСЖ, включающий именно вопросы распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, дополнительно связывая возможность реализации этих прав с необходимостью соблюдения прав и законных интересов всех собственников помещений в доме. Очевиден вывод о том, что установление законодателем такого отдельного перечня прав ТСЖ обусловлено исключительной компетенцией по данным вопросам общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. По указанным вопросам собственники должны принимать решения с соблюдением порядка, установленного в ст. 44–48 ЖК РФ<sup>91</sup>.

Особенность обеспечения товариществом соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в доме заключается в том, что общее имущество в таком доме не является собственностью ТСЖ, а принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений. Поэтому предусмотренная Жилищным кодексом РФ реализация товариществом правомочий собственников по распоряжению общим имуществом должна происходить исключительно на основании решений общего собрания собственников помещений в доме. При этом ТСЖ имеет полное право вынести подобные вопросы на повестку дня общего собрания

---

<sup>91</sup> См.: Андропов В.В., Миронов И.Б. Управление многоквартирными домами (разд. 2). М., 2006. С. 20.

собственников помещений и выполнить решение данного собрания по указанным вопросам.

Учитывая предусмотренную в п. 8 ст. 138 ЖК РФ обязанность ТСЖ представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, разделяем предположение о том, что здесь все же имеет место *законное представительство* товарищества (исходящее из п. 1 ст. 182 ГК РФ), причем законное представительство от имени всех собственников помещений в доме, а не только членов ТСЖ<sup>92</sup>.

Между тем общее собрание членов ТСЖ, как отмечено в литературе, – это орган управления товарищества как *юридического лица*, и его решения являются решениями самого юридического лица и не могут обязывать собственников, не являющихся членами ТСЖ<sup>93</sup>.

По существу, компетенция общего собрания членов ТСЖ как высшего органа управления товариществом должна ограничиваться формированием воли ТСЖ по основополагающим вопросам его деятельности как юридического лица (внесение изменений в устав, выборы органов управления товариществом и др.), установлением размера обязательных платежей и взносов членов ТСЖ, а также вопросами владения, пользования и распоряжения имуществом, принадлежащим товариществу.

Исключение составляют полномочия общего собрания членов ТСЖ на утверждение сметы доходов и расходов на год (п. 8 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ) и на принятие решений о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов (п. 6 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ), кроме кредитов на капитальный ремонт(!), но только для использования на

---

<sup>92</sup> См.: Певницкий С.Г. Управление многоквартирными домами при помощи специализированных юридических лиц // Закон. 2007. № 6. С. 38.

<sup>93</sup> См.: Рузанова В.Д. Проблемы реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме как членов ТСЖ // Проблемы правового положения участников юридических лиц: сборник научных статей. Самара, 2008. С. 12.

цели, предварительно одобренные общим собранием собственников помещений в рамках п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

В свою очередь, по вопросам, находящимся в компетенции общего собрания членов ТСЖ общее собрание собственников помещений не вправе принимать решения.

На практике в большинстве случаев товарищества инициируют ежегодное собрание собственников помещений в МКД, на котором обсуждаются все насущные проблемы. Но бывает и так, что общие собрания членов ТСЖ проводятся независимо от ежегодных собраний собственников. В любом случае крайне важно разграничить компетенцию этих двух собраний, чтобы не совершить ошибку и не включить в повестку вопрос, требующий сбора всех собственников, а не только членов ТСЖ<sup>94</sup>.

### **3.3. Многоуровневая система управления многоквартирным домом**

Достоинно внимания высказанное в литературе мнение о том, что способы управления – это разные варианты структур, выполняющих функцию управления домом. При одном способе такая структура отсутствует или рассредоточена между всеми собственниками (непосредственное управление), при другом – создается из состава собственников помещений (правление ТСЖ), а при третьем – управленческая структура привлекается со стороны (управляющая организация)<sup>95</sup>. Наиболее приемлемым, на наш взгляд, видится формирование многоуровневой системы управления многоквартирным домом. Можно выделить *три уровня управления* домом:

---

<sup>94</sup> См.: Максимова Н.Н. Компетенция общих собраний собственников помещений в МКД и членов ТСЖ // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2012. № 11 [Доступ из СПС «КонсультантПлюс», 2016].

<sup>95</sup> См.: Эффективное управление жилым домом / Под общ. ред. В.Н. Субботина. М., 2007. С. 32.

I. *Непосредственное управление* собственниками помещений в многоквартирном доме, иными словами, *самоуправление*. Орган управления – общее собрание собственников помещений в доме (далее – ОСС).

II. *Опосредованное управление* – управление через товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив, либо иной специализированный потребительский кооператив, сочетающее в себе самоуправление (членство собственников помещений дома) и управление самостоятельным юридическим лицом (ТСЖ, ЖК, ЖСК). Органы управления – общее собрание членов ТСЖ (ЖК) и правление ТСЖ (ЖК).

III. *Профессиональное управление*, осуществляемое специальным субъектом – управляющей организацией (далее – УО).

Названные уровни управления многоквартирным домом различаются в зависимости от того, кто исполняет функции управления: сами собственники помещений, ТСЖ (потребительский кооператив) или управляющая организация, т.е., собственно, от субъектов, которые могут осуществлять функции управления многоквартирным домом.

Безусловно, центральное место в управлении многоквартирным домом, занимает только одна из форм управления, избранная решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Однако это не означает невозможности привлечения к участию в управлении многоквартирным домом другого субъекта управления. Например, если заказчиком услуг управляющей организации на управление домом, согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, выступает ТСЖ (ЖК, ЖСК), то это не относится к такой форме управления домом, как управление управляющей организацией. Форма управления в этом случае – управление домом ТСЖ (ЖК, ЖСК), что подтверждают и предписания ч. 9 ст. 162 ЖК РФ. При этом, повторимся, *сами собственники помещений всегда (независимо от избранной формы) должны являться действующим субъектом управления, сохраняя за собой функции реализации*

*правомочий владения и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.*

Представляется, что управление многоквартирным домом в различных ситуациях может эффективно осуществляться как одним из перечисленных субъектов управления, так и одновременно двумя и даже тремя субъектами. Главное условие – их правильное взаимодействие. В данном случае следует говорить о разумном порядке распределения функций между участниками управления, т.е. о соотношении компетенции органов, управляющих многоквартирным домом.

В ситуациях осуществления управления одновременно двумя или тремя субъектами необходимо *все звенья (формы управления) объединить в одну цепочку, причем на одном из этих звеньев, занимающем центральное место в управлении многоквартирным домом, должны замыкаться все другие звенья, и распределить компетенцию между этими субъектами, исключив дублирование и параллелизм в их работе.* Не следует забывать, что непосредственным носителем правообязанности по управлению общим имуществом многоквартирного дома выступает собственник помещения в доме. Данный принцип должен быть положен в основу построения, в том числе, правовой конструкции управления многоквартирным домом, где *в центре внимания* субъектов управления в процессе их деятельности должна находиться именно *фигура собственника* этого имущества.

Рассматривая содержание *управления многоквартирным домом в широком смысле*, внутри данной системы управления можем выделить две взаимосвязанные подсистемы:

1. ***распорядительное управление***, включающее в себя принятие решений о владении и распоряжении общим имуществом в многоквартирном доме, содержащее *имущественно-правовые и организационные функции*;

2. ***исполнительное управление***, заключающееся в исполнении данных решений, а также обязанностей по надлежащему содержанию

общего имущества, решение вопросов пользования этим имуществом и предоставление услуг, выполнение работ для собственников и пользователей помещений.

Вторая подсистема, представляющая собой *управление многоквартирным домом в узком смысле*, в свою очередь, может быть подразделена на:

- ***финансово-хозяйственное управление***, охватывающее исполнение решений о владении и распоряжении общим имуществом, решение вопросов пользования им (в том числе о распределении доходов), а также вопросов о расходах на содержание и ремонт общего имущества (*имущественно-правовые и организационные функции*);

- ***техническое управление***, включающее в себя *функции* (планирование, организацию и контроль мероприятий) *по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных и иных услуг, выполнению работ* для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

Система управления общим имуществом в многоквартирном доме как часть системы управления многоквартирным домом (в широком смысле) включает в себя две подсистемы: распорядительное управление – полностью, а исполнительное управление – частично, за исключением услуг и работ по обслуживанию собственников и пользователей помещений в доме (включая решение вопросов о расходах на эти услуги и работы).

Иными словами, можно выделить ***три ступени управления*** многоквартирным домом (в том числе общим имуществом в многоквартирном доме):

- *первая ступень* – распорядительное управление;
- *вторая ступень* – финансово-хозяйственное управление;
- *третья ступень* – техническое управление.

Только после активизации первой ступени управления – принятия решения, например, о капитальном ремонте общего имущества в

многоквартирном доме, начинает работать вторая ступень – исполнение данного решения, а именно: определение необходимых расходов на капитальный ремонт, заключение договора о ремонте общего имущества в многоквартирном доме. В итоге действия второй ступени реализуют третью ступень управления – планирование, организацию и контроль мероприятий по осуществлению капитального ремонта.

Раскроем содержание каждой ступени управления, распределив по группам все предусмотренные Жилищным кодексом РФ функции управления многоквартирным домом (включая функции по управлению общим имуществом дома и по обслуживанию проживающих в доме граждан), с учетом ранее предложенных в настоящей работе изменений и дополнений в законодательство.

***1 ступень (группа функций) – распорядительное управление:***

*а) имущественно-правовые функции* – предусмотренные в ч. 2 ст. 44 и предложенные дополнительно в данную статью полномочия по принятию решений ОСС:

- о реконструкции помещений или общего имущества в многоквартирном доме, сделках или иных действиях, влекущих за собой уменьшение размера общего имущества в таком доме;

- о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с расширением или надстройкой общего имущества в доме);

- о строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений;

- о приобретении в аренду или в общую долевую собственность земельных участков для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

- принятие решений о пользовании частью общего имущества в многоквартирном доме иными лицами;

- о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

б) *организационные функции* – полномочия на принятие решений:

- о выборе способа управления многоквартирным домом (ОСС – ч. 3 ст. 161);

- об определении лиц, уполномоченных на заключение договоров об использовании части общего имущества в многоквартирном доме;

- по другим вопросам, отнесенным Жилищным кодексом РФ к компетенции ОСС, в том числе о сроках и порядке проведения ежегодных ОСС, о создании ТСЖ и утверждении его устава (ОСС – ч. 1 ст. 45, ч. 2 ст. 135, ч. 1 ст. 136).

## ***2 ступень (группа функций) – финансово-хозяйственное управление:***

а) *имущественно-правовые функции:*

• *полномочия на исполнение решений ОСС (1а)* исключительно от имени собственников, с возможным законным представительством ТСЖ:

- заключение сделок, влекущих за собой уменьшение размера общего имущества, а также связанных с предоставлением в пользование или ограниченное пользование части общего имущества в многоквартирном доме (ОСС – ч. 3–5 ст. 36; правление ТСЖ – п. 1, 5 ч. 2 ст. 137, п. 3 ч. 2 ст. 152);

- оформление в установленном законом порядке реконструкции общего имущества в многоквартирном доме (ОСС – ч. 3 ст. 36; правление ТСЖ – п. 2 ч. 2 ст. 137);

- заключение сделок, связанных с приобретением в аренду или в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельных участков для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных

построек и их дальнейшей эксплуатации (правление ТСЖ – п. 3 ч. 2 ст. 137);

- осуществление в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройки прилегающих к такому дому выделенных земельных участков (правление ТСЖ – п. 4 ч. 2 ст. 137).

*• полномочия на решение вопросов о пользовании имуществом, о расходах на его содержание и ремонт:*

- заключение договора управления многоквартирным домом (ОСС – ч. 1 ст. 162; правление ТСЖ – п. 1 ч. 1 ст. 137, п. 4 ст. 148);

- утверждение сметы доходов и расходов на год, в том числе: необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, расходы на другие цели (ОСС с учетом предложений УО – ч. 2 ст. 158; при наличии ТСЖ – общее собрание членов ТСЖ по представлению правления ТСЖ – п. 2 ч. 1 ст. 137, п. 8 ч. 2 ст. 145, п. 3 ст. 148);

- установление на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеров платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме (ОСС с учетом предложений УО – ч. 7 ст. 156; при наличии ТСЖ: общее собрание членов ТСЖ – ч. 8 ст. 156, п. 3 ч. 1 ст. 137, п. 4 ч. 2 ст. 145);

- принятие решения и получение заемных средств, в том числе банковских кредитов (только общее собрание членов ТСЖ, правление ТСЖ – п. 5 ч. 1 ст. 137, п. 6 ч. 2 ст. 145, п. 2 ч. 1 ст. 165 и УО – п. 2 ч. 1 ст. 165);

- определение направлений использования дохода от сделок по отчуждению, передаче в пользование части общего имущества в многоквартирном доме (общее собрание членов ТСЖ – ч. 3 ст. 152);

- определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества (только общее собрание членов ТСЖ – п. 7 ч. 2 ст. 145, ч. 3 ст. 152);

- заключение в соответствии с законодательством договоров обслуживания о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме (ОСС – ч. 1 ст. 164; правление ТСЖ – п. 1 ч. 1 ст. 137, п. 6 ст. 148; УО – ст. 162);

- передача по договору материальных и денежных средств лицам, выполняющим работы и предоставляющим услуги (ОСС – ч. 8 ст. 155; правление ТСЖ – п. 6 ч. 1 ст. 137, ч. 5 ст. 155; УО – ч. 7 ст. 155);

б) *организационные функции* (только при наличии ТСЖ: общее собрание членов ТСЖ – ч. 2 ст. 145):

- внесение изменений в устав ТСЖ (п. 1);
- принятие решений о реорганизации и ликвидации ТСЖ (п. 2);
- избрание правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ (п. 3);

- образование специальных фондов ТСЖ, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования (п. 5);

- рассмотрение жалоб на действия правления, председателя правления и ревизионной комиссии (ревизора) ТСЖ (п. 9);

- принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка ТСЖ в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положения об оплате их труда (п. 10);

- определение размера вознаграждения членов правления ТСЖ (п. 11).

### ***3 ступень (группа функций) – техническое управление:***

а) *содержание и развитие общего имущества в многоквартирном доме:*

- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

самостоятельно или на основании договоров обслуживания (ОСС – ч. 1 ст. 164; правление ТСЖ – п. 1 ч. 2 ст. 152; УО – ст. 162):

- текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- содержание (техническое обслуживание) общего имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме (правление ТСЖ – п. 2 ч. 2 ст. 152; УО – ст. 162);

б) *обслуживание граждан, проживающих в многоквартирном доме (собственников и пользователей помещений):*

- предоставление коммунальных услуг на основании договоров обслуживания (ОСС – ч. 2 ст. 164; правление ТСЖ – п. 1 ч. 1 ст. 137; УО – ст. 162);
- выполнение работ для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставление им услуг, например: установка приборов учета, домофона, кабельного телевидения, обеспечение охраны многоквартирного дома (правление ТСЖ – п. 4 ч. 1 ст. 137).

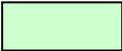
Представляется, что в целях практического применения возможно построение определенного количества вариантов моделей управления многоквартирным домом, в которых функции управления будут разделены между управляющими субъектами путем распределения вышеуказанных групп функций в различных сочетаниях. Все вероятные варианты условно могут быть отображены в виде таблицы (*табл. 4*).

Коротко охарактеризуем каждый из возможных вариантов.

Таблица 4

Варианты моделей управления многоквартирным домом

№ модели управления	Субъекты (формы) управления		
	ОСС (I)	ТСЖ (II)	УО (III)
1	1, 2, 3*		
2	1	2, 3	
3	1		2, 3
4	1, 2		3
5	1		2, 3
6	1	2	3

 – форма управления, избранная решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

\* Группы функций по управлению многоквартирным домом:

- 1 – распорядительное управление,
- 2 – финансово-хозяйственное управление,
- 3 – техническое управление.

Выбор модели № 1 говорит о том, что собственники помещений готовы самостоятельно осуществлять деятельность по управлению общим имуществом в доме без создания ТСЖ или привлечения управляющих организаций (УО). Собственники не создают никакой управленческой надстройки для управления домом (так как при непосредственном управлении не нанимается штат для выполнения управленческих функций), а берут эти функции на себя на добровольных началах. Поэтому с финансовой точки зрения данная модель является малозатратной. Реальная эффективность самостоятельного управления лучше проявит себя в условиях небольшого числа собственников. Однако сложный комплекс «обслуживающего» имущества с разветвленной инфраструктурой нуждается в квалифицированном управлении. Кроме того, есть недостаток – отсутствие единого расчетного счета.

**Модель № 2** имеет место при выборе формы опосредованного управления домом и приемлема как в случае стопроцентного членства в ТСЖ (ЖК, ЖСК) всех собственников помещений, так и при образовании ТСЖ частью собственников, что не влечет за собой разрушения сообщества, образуемого собственниками в многоквартирном доме (т.е. наряду с ТСЖ продолжает действовать ОСС). Ее выбор предполагает следующее разделение компетенции между этими двумя субъектами: у ОСС остаются распорядительные функции, а ТСЖ самостоятельно осуществляет финансово-хозяйственное и техническое управление. Создание ТСЖ наиболее целесообразно в домах с большим числом собственников, так как оно берет на себя решение многих организационных вопросов, связанных с содержанием и ремонтом дома; будучи юридическим лицом, имеет свои счета в банках, что облегчает расчеты с различными органами и организациями, а также создает возможности для аккумулирования денежных средств. Применение данной модели требует от собственников наибольших затрат, но и результат от ее реализации может быть чрезвычайно высоким. Поэтому ТСЖ, несомненно, должны быть распространены в домах, где собственники представляют собой однородную социальную среду, позволяющую минимизировать возможные конфликты между ними, и готовы нести издержки на содержание действующего на постоянной основе домоуправления.

Функции управления многоквартирным домом на основании решения ОСС могут быть переданы УО в соответствии с заключенным между сторонами договором управления в следующих пропорциях: может передаваться как одновременно финансово-хозяйственное и техническое управление (**модель № 3**), так и только техническое управление (**модель № 4**). Данная форма управления в известном смысле представляется «резервной» и используется в тех случаях, когда в многоквартирном доме отсутствует ТСЖ (ЖК, ЖСК), а непосредственное управление, по мнению большинства собственников, не является приемлемой формой управления.

УО могут «обслуживать» интересы собственников как непосредственно, так и опосредованно. С одной стороны, она может заключить договор управления с собственниками, а с другой стороны – она может быть привлечена к выполнению обслуживающих функций созданным ими субъектом (ТСЖ, ЖК, ЖСК). Официально избранная форма управления в этом случае – управление домом ТСЖ (ЖК, ЖСК), а не управление управляющей организацией. Разделение функций может быть проведено в различных пропорциях. Например, ТСЖ может передать все полномочия на управление домом, в том числе даже свои финансово-хозяйственные функции (ведение бухгалтерского и налогового учета ТСЖ на возмездной основе), оставив за ТСЖ только полномочия контроля над деятельностью УО (**модель № 5**). Описанная модель в значительной мере девальвирует роль ТСЖ, устраняющегося в этом случае от управления домом; его задача сводится в основном к грамотному выбору УО.

ТСЖ может поручить УО реализацию только технического управления, оставив за собой финансово-хозяйственное управление (**модель № 6**). Такая «промежуточная» модель, в которой распорядительные полномочия остаются у ОСС, за ТСЖ, как носителем опосредованного управления, сохраняются функции финансово-хозяйственного управления, а техническое управление отдается на откуп профессиональным УО, на наш взгляд, более привлекательна и должна получить наибольшее распространение.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенный в настоящем издании анализ позволяет сформулировать ряд теоретических выводов и практических рекомендаций.

1. Управление многоквартирным домом (в широком смысле) состоит из двух элементов: управления общим имуществом в многоквартирном доме и действий по организации коммунального обслуживания собственников (пользователей) помещений в доме. При этом управление общим имуществом в многоквартирном доме представляет собой упорядоченную систему действий, связанных с осуществлением правомочий и исполнением обязанностей собственников такого имущества, направленную на обеспечение сохранности и эффективного функционирования последнего, установленную по усмотрению и в интересах этих собственников в пределах, определенных законом и собственниками.

2. Рекомендуется установить зависимость кворума общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от двух факторов: 1) количества голосов, принадлежащих собственникам (для защиты прав крупных собственников); 2) числа самих собственников (для защиты прав собственников, имеющих помещения небольшого размера).

3. Для ситуаций, когда один или несколько собственников обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в собрании, в целях ослабления абсолютного влияния монополиста на принятие решений предложено ввести принципиально новую методику подсчета голосов по результатам общего голосования – методику группировки голосов по территориальному критерию, предполагающую двухступенчатый подсчет голосов.

4. Разработана система максимального учета интересов собственников помещений при реализации ими своих правомочий и исполнении обязанностей в отношении общего имущества дома, включающая в себя:

1) дифференциацию объектов общего имущества в многоквартирном доме, во-первых, на три группы в зависимости от целевого назначения и оборотоспособности; во-вторых, на: а) основные объекты (предусмотренные проектом), подразделяемые, в свою очередь, на подгруппы объектов в зависимости от состава обслуживаемой ими территории в силу конструктивных особенностей дома; б) дополнительные объекты (возведенные или приобретенные коллективом собственников помещений в доме), выделяемые в соответствии с составом собственников, принимавших участие в их создании (приобретении);

2) принцип автономизации (выявления физических границ) интересов собственников по территориальному критерию;

3) распределение сфер влияния собственников по определенным частям (подгруппам объектов) общего имущества дома в зависимости от вида объектов такого имущества и решаемых в отношении него вопросов.

5. Предложен механизм принятия решений собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании, основанный на зависимости интересов собственников от значимости юридических действий, совершаемых ими в отношении общего имущества в доме, с использованием классификации способов распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме на способы, влекущие за собой изменение состояния (уменьшение размера) и вещной принадлежности (субъектного состава собственников) общего объекта; либо состояния (увеличение размера), либо принадлежности (субъектного состава пользователей) объекта общей собственности; не влекущие за собой изменения ни состояния, ни принадлежности общего объекта.

6. Рекомендовано сформировать многоуровневую систему управления многоквартирным домом, предусматривающую осуществление управления одновременно двумя или тремя субъектами. При этом следует все звенья (формы управления) объединить в одну цепочку (на одном из этих звеньев, занимающем

центральное место в управлении домом, должны замыкаться все другие звенья) и распределить компетенцию между этими субъектами. Собственники же помещений всегда (независимо от избранной формы) должны являться действующим субъектом управления, сохраняя функции по реализации правомочий владения и распоряжения общим имуществом в доме.

7. Внутри системы управления многоквартирным домом (рассматриваемого в широком смысле) предложено выделять две взаимосвязанные подсистемы, состоящие из трех групп функций: распорядительное управление; исполнительное управление (управление домом в узком смысле), подразделяемое на финансово-хозяйственное и техническое управление.

Построение моделей управления многоквартирным домом возможно по различным вариантам, в которых функции управления разделены между управляющими субъектами путем распределения вышеуказанных групп функций в различных сочетаниях.

Разработанные механизмы реализации права собственности на общее имущество в доме и рекомендации по формированию системы управления домом могут быть применены при организации и осуществлении управления многоквартирными домами, в частности, при выборе собственниками формы управления, при проведении общих собраний собственников, при создании и деятельности ТСЖ, при согласовании условий договора управления с управляющей компанией.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### 1. Нормативные и правоприменительные акты:

1.1. Конституция Российской Федерации (1993 г.). М.: Омега-Л, 2002.

1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть первая // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

1.3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. Часть вторая // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

1.4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ. Часть третья // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.

1.5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

1.6. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1983. № 26. Ст. 883 (утратил силу).

1.7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

1.8. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 15.

1.9. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» // СЗ РФ. 1996. № 25. Ст. 2963 (утратил силу).

1.10. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

1.11. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 18.07.2005 № 87-ФЗ) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018; 2005. № 30. Ст. 3098.

1.12. Проект Федерального закона № 369394-4 «О приостановлении действия отдельных положений Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»» // СПС «КонсультантПлюс. Законопроекты». Версия 3000.03.12.

1.13. Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» // Российская газета. 2006. № 37.

1.14. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // СЗ РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

1.15. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" // СЗ РФ от 27 мая 2013 г. № 21 ст. 2652.

1.16. Закон г. Москвы от 9 ноября 1994 г. № 19-87 «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим

имуществом собственников помещений» // СПС «КонсультантПлюс. Региональное Законодательство». Версия 3000.00.17.

1.17. 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» // СЗ РФ. 1998. № 15. Ст. 1794.

1.18. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 26.02.2008 по делу № А57-6618/07-5 // СПС.

1.19. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 02.06.2009 № А78-3762/08-Ф02-2496/09 по делу № А78-3762/08 // СПС «КонсультантПлюс».

1.20. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22.05.2013 по делу № А78-4101/2012 // СПС «КонсультантПлюс».

1.21. Апелляционное определение Верховного суда Республики Коми от 13.05.2013 по делу № 33-2595/2013 // СПС «КонсультантПлюс».

## **2. Монографии. Учебники. Учебные пособия.**

### **Комментарии законодательства**

2.1. Алексеев Н.Н., Дугин А., Тараторин Д. Русский народ и государство. М.: Аграф, 1998. – 640 с.

2.2. Бартошек М. Римское право. Понятия, термины, определения. Перевод с чешского. М.: Юридическая литература, 1989. – 448 с.

2.3. Братусь С.Н. Юридические лица в советском гражданском праве. Понятие, виды, государственные юридические лица. М.: Юридическое издательство Министерства юстиции СССР, 1947. – 364 с.

2.4. Всем, кто любит свой дом: пособие для начинающих собственников жилья по выбору способа управления многоквартирным домом. Правительство Самарской области. Самара: Печатный двор «Самбр», 2006. – 71 с.

2.5. Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. М.: Статут, 2006. – 236 с.

2.6. Евразийский Временник (Утверждение евразийцев. Кн. 5.) / Ред. П.Н. Савицкий, П.П. Сувчинский, кн. Н.С. Трубецкой. Париж: Евраз. Кн. Изд-во, 1927. – 308 с.

2.7. Иоффе О.С. Советское гражданское право. М.: Юридическая литература, 1967. – 494 с.

2.8. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). 2-е изд. М.: Юрайт-Издат, 2006. – 710 с.

2.9. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под ред. В.М. Жуйкова. М.: Юридическая фирма «Контракт», 2006. – 400 с.

2.10. Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2000. – 198 с.

2.11. Крашенинников П.В. Жилищное право. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2005. – 317 с.

2.12. Лушкин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. М.: ЗАО «Юстицинформ», 2007. – 240 с.

2.13. Маслов В.Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике. М.: Госюриздат, 1963. – 148 с.

2.14. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. 4-е изд., доп. М.: Азбуковник, 1997. – 944 с.

2.15. Пахомова Н.Н. Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект): монография. М.: Налоги и финансовое право, 2004. – 208 с.

2.16. Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. – 541 с.

2.17. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Г.В. Бойцов, М.Н. Долгова. М.: ГроссМедиа, 2006. – 346 с.

2.18. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2006. – 749 с.

2.19. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 3-е изд. М.: Дело, 2002. – 512 с.

2.20. Терешко Ю. Доступ к документам ТСЖ // Юридическая газета. 2011. № 15. С. 16.

2.21. Эффективное управление жилым домом / Под общ. ред. В.Н. Субботина. М.: Вершина, 2007. – 224 с.: ил., табл.

### **3. Статьи. Диссертации. Авторефераты диссертаций**

3.1. Андропов В.В. Проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме // Семейное и жилищное право. 2006. № 1. С. 3–15.

3.2. Андропов В.В., Миронов И.Б. Управление многоквартирными домами (разд. 2) М.: Профиздат; Молодежь и образование, 2006. № 4. С. 3–53.

3.3. Борзенкова Т.А. Способы управления общим имуществом многоквартирного дома // Актуальные проблемы частногоправового регулирования: Материалы Международной VI научной конференции молодых ученых (г. Самара, 28 - 29 апреля 2006 г.) / Отв. ред. Ю.С. Поваров. Самара: Универс-групп, 2006. С. 235-236.

3.4. Варфоломеев В. Организация товарищества собственников жилья: преимущества и проблемы // Юрист. 2006. № 2. С. 54, 55.

3.5. Егоров В. ТСЖ: заходите к нам на огонек // ЭЖ-Юрист. 2011. № 16. С. 9.

3.6. Жульева О.Е. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2007. – 22 с.

3.7. Иванов А.А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. № 6. С. 87–99.

3.8. Камышанский В.П. Конституционные ограничения права собственности // Юрист. 2004. № 5. С. 5–7.

3.9. Кроз М.К., Кроз В.М. Законодательство о кондоминиумах: проблемы правоприменения // Актуальные проблемы частногоправового регулирования: Материалы Всероссийской III научной конференции молодых ученых. Самара: Изд-во «Самарский университет», 2003. С. 109–110.

3.10. Лаптева Е.Н. Жилое помещение как объект гражданских прав // Актуальные проблемы частногоправового регулирования: Материалы Всероссийской IV научной конференции молодых ученых

(г. Самара, 23 - 24 апреля 2004 г.) / Отв. ред. Ю.С. Поваров, В.Д. Рузанова. Самара: Изд-во Самар. ун-та, 2004. С. 190-193.

3.11. Максимова Н.Н. Компетенция общих собраний собственников помещений в МКД и членов ТСЖ // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2012. № 11 [Доступ из СПС «КонсультантПлюс», 2016].

3.12. Мантул Н.М. Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2009. – 24 с.

3.13. Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: Дис. ... к.ю.н. / Кубан. гос. аграр. ун-т. - Самара, 2009. – 202 с.

3.14. Минкина Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Белгород, 2004. – 23 с.

3.15. Миронов И.Б. Общее собрание собственников помещений как механизм управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. 2005. № 4. С. 31–45.

3.16. Михайлов В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. – 24 с.

3.17. Nowgorodzeff P., *Über die eigentümlichen Elemente der mssischen Rechtphilosophie* // *Philosophic und Recht*. II. September, 1922.

3.18. Певницкий С.Г. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. – 22 с.

3.19. Певницкий С.Г. Управление многоквартирными домами при помощи специализированных юридических лиц // Закон. 2007. № 6. С. 37–40.

3.20. Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав и сделок с недвижимым имуществом в кондоминиумах // Жилищное право. 2001. № 4. С. 42–55.

3.21. Попов А.В. Товарищество собственников жилья как юридическая форма, опосредующая правомочия собственников помещений в многоквартирном доме: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006. – 22 с.

3.22. Рузанова В.Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций // Законы России. 2006. № 10. С. 118–120.

3.23. Рузанова В.Д. Проблемы реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме как членов ТСЖ // Проблемы правового положения участников юридических лиц: Сборник научных статей. Самара: Изд-во «Универс-групп», 2008. С. 6–13.

3.24. Савельев Д.Б. Проблемы правового регулирования управления кондоминиумом // Юрист. 2002. № 3. С. 57–59.

3.25. Савельев Д.Б. Совершенствование законодательства о кондоминиумах в целях обеспечения прав домовладельцев: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2002. – 170 с.

3.26. Свит Ю.П. Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома // Жилищное право. 2006. № 6. С. 2–10.

3.27. Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Особенности правового режима на общее имущество в многоквартирном доме // Жилищное право. 2004. № 4. С. 8–22.

3.28. Скворцов О.Ю. Некоторые аспекты правового режима и оборотоспособности имущества, входящего в состав многоквартирного дома // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. М.: Статут, 2007. С. 450–464.

3.29. Скловский К.И. Актуальные проблемы права собственности // Закон. 2004. № 2. С. 8–13.

3.30. Стрембелев С.В. О некоторых особенностях структуры договорных отношений при управлении многоквартирным домом // Закон. 2006. № 8. С. 61–71.

3.31. Филимонов С.Л. Анализ порядка регистрации condominiumов и доли в праве на общее имущество // ЖКХ. 2004. № 7. Ч. 1. С. 23–26.

3.32. Фогель В.А. Особенности осуществления права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома // Юрист. 2002. № 12. С. 24–27.

3.33. Фогель В.А. Осуществление права общей собственности в жилищной сфере: Дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2003. – 160 с.

3.34. Чефранова Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме // Закон. 2005. № 6. С. 15–20.

3.35. Шахова Е.С. Товарищество собственников жилья: требуется ли повышение эффективности как способа управления многоквартирным домом? // Журнал российского права. 2016. № 5. С. 55-64.

Учебное издание

*Крюкова Елена Сергеевна,  
Маркова Ирина Владимировна,  
Рузанова Валентина Дмитриевна*

**УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

*Учебное пособие*

Редактор Т.К. Кретинина  
Компьютерная вёрстка И.И. Спиридоновой

Подписано в печать 13.12.2018. Формат 60 × 84 1/16.

Бумага офсетная. Печ. л. 8,25.

Тираж 25 экз. Заказ. Арт. – 9(Р5У)/2018.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САМАРСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ АКАДЕМИКА С.П. КОРОЛЕВА»  
(САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ)  
443086, САМАРА, МОСКОВСКОЕ ШОССЕ, 34.

---

Изд-во Самарского университета.  
443086, Самара, Московское шоссе, 34.

