Береговая Татьяна Александровна. Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом: диссертация ... кандидата юридических наук: 12.00.03 / Береговая Татьяна Александровна;[Место защиты: Саратовская государственная академия права].- Саратов, 2014.- 200 с.

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава 1. Развитие взаимодействия частных и публичных начал в сфере управления жилой недвижимостью 15**

1. Исторический анализ правового регулирования удовлетворения потребности гражданина в жилище и управления им 15

2. Частноправовые и публичные составляющие современного жилищного законодательства в сфере регулирования управления многоквартирным домом .. 32

**Глава 2. Правовое регулирование отношений общей собственности в многоквартирном доме 54**

1. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме как разновидность общей собственности 54

2. Особенности содержания права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме 73

3. Общее имущество в многоквартирном доме и многоквартирный дом как объекты правового регулирования 98

**Глава 3. Реализация прав и обязанностей собственников помещений по управлению многоквартирным домом: частноправовые и публично-правовые аспекты 128**

1. Обеспечение надлежащей эксплуатации многоквартирного дома 12128

2. Частноправовые средства оптимизации способов управления многоквартирным домом 143

Заключение 174

Библиографический список 179

**Введение к работе**

Актуальность диссертационного исследования. В ходе осуществления крупномасштабной реформы жилищного законодательства сложилась ситуация, характеризующаяся, с одной стороны, устранением категории «управление жилищным фондом» и появлением категории «управление многоквартирным домом», а с другой стороны – отсутствием сбалансированного правового механизма управления многоквартирными домами.

Управление многоквартирным домом – это не только осуществление собственниками своих прав и исполнение обязанностей в отношении общего имущества. Но и деятельность различных организаций по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания и надлежащего содержания общего имущества, предоставлению коммунальных услуг и проведению мероприятий по энергосбережению, и деятельность государственных и муниципальных органов, которые должны обеспечивать защиту прав граждан, пользующихся жилыми помещениями, потребителей коммунальных услуг и услуг по обслуживанию жилищного фонда. В многоуровневой деятельности по управлению многоквартирным домом важно понимание управления как единого процесса, все составляющие которого взаимосвязаны и взаимообусловлены. Соответственно данная деятельность требует системного, концептуального подхода, не нашедшего еще должного регулирования в современном законодательстве.

Сказанное выше свидетельствует о наличии как частноправовых, так и публично-правовых аспектов деятельности по управлению многоквартирным домом. Это подтверждает значимость указанной проблемы и необходимость ее научного исследования в целях выявления взаимодействия и взаимосвязанности частноправовых и публично-правовых начал в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом.

Степень научной разработанности темы. В монографических исследованиях вопросы соотношения частноправовых и публично-правовых аспектов в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом не нашли своего отражения.

Среди авторов, уделявших внимание проблемам управления многоквартирными домами, можно указать: Д.П. Гордеева, И.А. Дроздова, Е.С. Ермакова, И.В. Маркову, В.К. Михайлова, В.Д. Рузанову, А.Б. Рыжова, Д.Б. Соловьева, А.Е. Тарасову, В.А. Фогеля, Е.А. Чефранову и других.

Вопросы, смежные с темой настоящего исследования, затрагивались и в диссертационных работах. Однако в них освещались отдельные вопросы рассматриваемой в настоящем исследовании темы. Например, С.Г. Певницкий, У.Б. Филатова писали об особенностях правоотношения собственности на общее имущество в многоквартирном доме; А.В. Попов, С.Ю. Шахов анализировали отдельные способы управления многоквартирным домом; Р.З. Ибатулина, Н.М. Мантул поднимали проблемы правового регулирования отдельных видов деятельности по управлению многоквартирным домом; О.Е. Жульева, Л.А. Юрьева рассматривали особенности договора управления многоквартирным домом; Е.Б. Воронцова, С.А. Кудина исследовали правомочия собственников общего имущества в многоквартирном доме. Вместе с тем анализа, детально раскрывающего сложный, комплексный характер правового регулирования деятельности по управлению многоквартирным домом, в литературе не проводилось.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в сфере управления многоквартирным домом между сособственниками общего имущества в многоквартирном доме; между собственниками помещений и лицами, привлекаемыми собственниками для управления и отвечающими за содержание общего имущества; между собственниками помещений и Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями в лице соответствующих органов.

Предмет исследования составляют нормы гражданского и жилищного законодательства, разработанные проекты внесения изменений в действующий Гражданский кодекс Российской Федерации, правоприменительная практика и положения правовой доктрины в сфере правоотношений, возникающих в процессе управления многоквартирным домом.

Цель диссертационной работы заключается в комплексном анализе частноправовых и публично-правовых начал в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом, выявлении на этой основе направлений совершенствования жилищного и гражданского законодательства.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

– проанализировать периодизацию развития правового регулирования удовлетворения потребности граждан в жилище и управления им в России, исходя из преобладания частных или публичных начал;

– систематизировать отношения, складывающиеся по управлению жилой недвижимостью в зависимости от принадлежности к сферам частноправового и публично-правового регулирования;

– провести дифференциацию отношений по управлению многоквартирными домами в зависимости от их принадлежности к сферам частноправового или публично-правового регулирования;

– определить правовую природу права собственности на общее имущество в многоквартирном доме на основе сопоставления с общей долевой и общей совместной собственностью;

– выявить характер и особенности правоотношения собственности на общее имущество в многоквартирном доме, реализуемого в процессе управления многоквартирным домом;

– обосновать правовую природу управления многоквартирным домом;

– рассмотреть правовой режим многоквартирного дома и общего имущества в многоквартирном доме как объектов частноправового и публично-правового регулирования;

– соотнести частноправовые и публичные аспекты реализации правомочий собственников по управлению многоквартирным домом;

– исследовать роль общего собрания и совета многоквартирного дома при осуществлении разных способов управления многоквартирным домом;

– выявить уровни, на которых осуществляется управление многоквартирным домом в зависимости от частноправового и публично-правового характера регулирования.

Методологическую основу исследования составили универсальный диалектический метод познания, общенаучные методы (системный, исторический, логический) и специальные методы познания (комплексного правового анализа, формально-юридического толкования, сравнительно-правовой и другие). Особое значение было уделено межотраслевому методу исследования.

С помощью диалектического метода познания правовой действительности проведен анализ различных научных подходов по актуальным вопросам темы, рассмотрен институт управления многоквартирным домом с позиции гражданского и жилищного права в неразрывном единстве с публично-правовыми явлениями.

Общенаучные методы позволили установить этапы исторического развития правового регулирования удовлетворения потребности граждан в жилище и управление им (исторический); определить институт управления как обобщенное комплексное явление (логический); систематизировать уровни, на которых происходит управление с позиции закономерного и необходимого (системный).

Применение комплексного правового анализа сделало возможным выявить особенности права собственности на общее имущество собственников помещений; ряд противоречий, заложенных в требованиях к управлению многоквартирным домом.

С помощью метода системного толкования правовых норм был сделан вывод об объекте управления; о потребительском характере договора управления и др. Сравнительно-правовой метод способствовал проведению сравнительного анализа сходных правовых институтов в различных правовых системах.

Для выявления концептуального подхода и обеспечения формирование целостной системы межотраслевой взаимосвязанности института управления, послужил межотраслевой метод исследования. С его помощью сделан вывод о комплексном характере института управления многоквартирным домом и о взаимосвязанности и взаимообусловленности частноправовых и публично-правовых интересов при осуществлении исследуемой деятельности.

Нормативной основой исследования являют ряд нормативных актов, содержащих нормы как частного, так и публичного права. Законодательную базу работы составили, прежде всего: Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и иные федеральные законы, указы Президента РФ, нормативные правовые акты Правительства РФ, федеральных министерств и ведомств, субъектов РФ, органов местного самоуправления и пр.

Теоретическую основу работы составляют научные труды, послужившие базой для исследования и позволившие сохранить преемственность  
в развитии юридической науки таких ученых-правоведов, как:

– по гражданскому праву: Н.А. Баринова, В.А. Белова, М.И. Брагинского, Е.В. Вавилина А.В. Венедиктова, Д.М. Генкина, В.А. Дозорцева, В.С. Ема, О.С. Иоффе, В.П. Камышанского, В.Я. Курбатова, Р.П. Мананковой, В.П. Мозолина, А.Я. Рыженкова, В.А. Рыбакова, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, В.А. Тархова, Ю.К. Толстого, Е.М. Тужиловой-Орданской, В.А. Хохлова, М.Ю. Челышева, А.Е. Черноморца, Л.В. Щенниковой, и др.;

– по общей теории права и отраслевым юридическим наукам:  
С.С. Алексеева, С.Н. Архипова, В.Г. Голубцова, О.А. Городова, С.В. Дорохина, П.В. Крашенинникова, В.Н. Литовкина, Н.И. Матузова, А.В. Мицкевича,  
В.Н. Протасова, В.К. Райхера, П.И. Седугина, Г.А. Свердлыка, И.Г. Свердлыка, Ю.А. Тихомирова;

– труды дореволюционных цивилистов: К.Н. Анненкова, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, В.И. Синайского, Б.Б. Черепахина, Г.Ф. Шершеневича.

Эмпирическая основа диссертационного исследования. Для обоснования и доказательства теоретических выводов в работе использована опубликованная судебная практика Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, Федеральных арбитражных судов округов, а также судов города Челябинска.

Научная новизна исследования. Настоящая работа поднимает  
не нашедшие подробного освещения в юридической литературе проблемы соотношения частноправовых и публично-правовых аспектов управления многоквартирными домами.

В рамках единого концептуального подхода, заключающегося в необходимости достижения оптимального сочетания частноправовых и публично-правовых начал в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом, осуществлена систематизация правоотношений по управлению жилой недвижимостью и выделены уровни, на которых осуществляется управление многоквартирным домом.

Впервые выявлено, что в основе управления многоквартирным домом преимущественно заложено стимулирование механизма по оказанию собственникам помещений в многоквартирном доме соответствующих услуг и выполнению работ, обеспечивающих надлежащее содержание имущества всех собственников, по предоставлению коммунальных услуг и созданию безопасных условий проживания в жилых помещениях.

Исходя из этого, детально проанализированы цели управления и выявлены противоречия, заложенные в требованиях к управлению многоквартирным домом.

Новым является обоснование того, что управление не ограничивается одним общим имуществом в качестве объекта управления, а распространяется на весь многоквартирный дом.

Предложены частноправовые средства оптимизации способов управления многоквартирным домом, в частности, выявлена специфика компетенции общего собрания для каждого способа управления, определена роль совета многоквартирного дома, систематизированы юридические средства, необходимые для достижения баланса положения сторон в договоре управления многоквартирным домом.

Научная новизна исследования определяется также основными положениями и выводами, выносимыми на защиту:

1. Предложена классификация отношений по управлению жилой недвижимостью, исходя из принадлежности к сферам правового регулирования:

– управление жилищным фондом как функция государства по строительству и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его безопасности и сохранности, организации коммунального обслуживания, техническому учету, контролю и надзору является проявлением публичного интереса, относится к сфере комплексного, преимущественно публичного регулирования, подпадает под регулирование административным законодательством;

– управление многоквартирным домом в виде обеспечения надлежащей эксплуатации является проявлением частного и публичного интересов, относится к сферам частного и публичного регулирования, подпадает преимущественно под регулирование жилищным и гражданским законодательством;

– управление общим имуществом собственников помещений для решения вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения указанным имуществом, расцениваемая как составная часть управления многоквартирным домом, является проявлением частного интереса и относится к сфере частного регулирования, подпадает под регулирование жилищным и гражданским законодательством.

2. Обосновывается, что в основу управления многоквартирным домом законодатель заложил в первую очередь стимулирование механизма по оказанию собственникам помещений в многоквартирном доме соответствующих услуг и выполнению работ, обеспечивающих содержание имущества всех собственников, по предоставлению коммунальных услуг и созданию безопасных условий проживания в жилых помещениях, и только во вторую – возможность реализации собственнических правомочий и обязанностей, входящих в содержание права собственности на общие объекты в многоквартирном доме.

3. Предложено авторское понятие многоквартирного дома, исходя из целей (требований) управления и комплексности правового регулирования отношений, связанных с этим объектом, с учётом положений жилищного, гражданского и градостроительного законодательства.

Многоквартирный дом – это здание жилого назначения, включающее  
в себя индивидуальные помещения и общее имущество собственников помещений, объект управления и технического учета, элемент градостроительной инфраструктуры квартала, микрорайона, города (поселения) в целом.

4. Автором право собственности на имущество в многоквартирном доме расценивается как самостоятельная разновидность общей собственности, отличающаяся особенностями объекта, характером отношений между сособственниками и применением принципа большинства при принятии решений, касающихся осуществления правомочий.

Размер доли в праве не влияет на реализацию триады правомочий собственников помещений, а учитывается только при определении материальных затрат на ежемесячное содержание и капитальный ремонт общего имущества. Поэтому считаем нецелесообразным использование критерия наличия или отсутствия долей применительно к установлению разновидности права общей собственности на общие объекты в многоквартирном доме.

5. В содержании правоотношения самостоятельной разновидности общей собственности, в совокупности с триадой правомочий и бременем содержания предложено выделить самостоятельную обязанность сособственников общего имущества в многоквартирном доме по управлению им.

Сущностью данной обязанности является реализация мер по безопасному и эффективному пользованию, обеспечению сохранности, надлежащему содержанию и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлению мероприятий по энергосбережению.

Содержанием самостоятельной обязанности по управлению выступают действия фактического и юридического характера.

Аргументируется, что данной обязанности участников общей собственности корреспондирует право Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования (в лице соответствующих органов) требовать должного поведения и соблюдения установленных законодательством обязательных правил по отношению к жилым помещениям и общему имуществу, а также требований по энергосбережению.

6. Доказывается, что не все требования к управлению многоквартирным домом могут быть исполнены собственниками помещений самостоятельно. В их фактические и юридические действия не входит обеспечение таких требований как пожарная безопасность, санитарные, гигиенические и иные требования законодателя к жилым помещениям и общим объектам в многоквартирном доме, а только их соблюдение.

Требования к надлежащему содержанию данных объектов обращены не к собственникам помещений непосредственно, а к иным лицам, обязанностью же собственников является выбор способа управления и заключение соответствующего договора с лицом, которому они поручат реализацию соответствующего требования. Собственники всех помещений императивно должны заключить договор на предоставление коммунальных услуг с исполнителем, который обязан обеспечить состояние надежности и возможности общего оборудования в многоквартирном доме к приему коммунальных услуг надлежащего качества, и заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов.

7. Предложено авторское определение совета многоквартирного дома как постоянно действующего коллегиального органа управления многоквартирным домом, обеспечивающего реализацию прав и обязанностей собственников помещений по управлению многоквартирным домом.

Доказывается, что перечень полномочий совета многоквартирного дома и председателя совета, закрепленный в ЖК РФ, должен быть открытым.

8. Обосновывается, что гражданско-правовой договор управления многоквартирным домом относится к группе потребительских договоров. Для обеспечения баланса прав сторон данного договора используются элементы публично-правового регулирования, обязывающие управляющие организации раскрывать информацию о своей деятельности и дающие право органам местного самоуправления осуществлять проверки деятельности управляющей организации.

9. Исходя из того, что институт управления многоквартирным домом носит комплексный частноправовой и публично-правовой характер и не все требования к управлению многоквартирным домом могут быть исполнены собственниками помещений, обосновывается, что деятельность по управлению многоквартирным домом должна осуществляется на нескольких уровнях, каждому из которых соответствуют определенные права, обязанности или полномочия. Эти многоуровневые права, обязанности и полномочия взаимосвязаны и взаимообусловлены, и рассматривать их в отрыве друг от друга недопустимо. Они заключаются в следующем:

первый уровень – деятельность собственников помещений в многоквартирном доме по управлению им;

второй уровень – деятельность управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иных лиц, привлекаемых по договорам с собственниками помещений и отвечающих за надлежащее содержание общего имущества и за обслуживание внутридомовых инженерных систем; ресурсоснабжающих организаций;

третий уровень – деятельность государственных и муниципальных органов.

Деятельность, реализующаяся посредством осуществления прав и обязанностей первого и второго уровня, находится преимущественно в сфере частноправового регулирования. Деятельность, реализующаяся посредством осуществления полномочий и обязанностей третьего уровня, – в сфере публично-правового регулирования.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что анализ частноправовых и публично-правовых аспектов управления многоквартирным домом позволил выявить ряд проблем и противоречий в данной сфере, сформулировать теоретические выводы и предложения по совершенствованию жилищного и гражданского законодательства и оптимизации правоприменительной практики. Положения и выводы, сформулированные и обоснованные в настоящем исследовании, развивают и конкретизируют разделы науки и учебной дисциплины гражданского права, а комплексный характер диссертации предопределяет значимость результатов работы для дисциплины жилищного права.

Практическая значимость состоит в том, что результаты могут применяться в нормотворческой деятельности органов законодательной и исполнительной власти при регулировании деятельности по управлению многоквартирным домом. При разработке проектов договора управления многоквартирным домом, проектов решений органов управления в конкретных жилых домах.

Выводы настоящего исследования могут выступать в качестве основы для дальнейшего изучения вопроса о балансе частного и публичного регулирования управления многоквартирным домом, могут быть использованы  
в процессе преподавания гражданского и жилищного права, а также спецкурса «Правовое регулирование городской деятельности и жилищное законодательство».

Степень достоверности результатов исследования предопределяется грамотным применением как общих, так и частных научных методов познания, квалифицированным использованием общетеоретических конструкций применительно к особенностям исследуемой темы, что подтверждается большим числом изученных и творчески осмысленных литературных источников, полнотой использования нормативных актов, анализом правоприменительной практики.

Апробация результатов исследования выразилась в персональном участии автора в форме выступлений с докладами и сообщениями на 20 международных, российских и региональных научно-практических конференциях, в подготовке и публикации 25 научных публикаций по исследуемой теме общим объемом 7,4 п.л., из которых четыре содержатся в рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК при Министерстве образования и науки России для публикации результатов диссертационных исследований, таких как «Закон», «Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия «Право», «Проблемы права».

Результаты проведенного исследования были использованы в работе постоянной комиссии Челябинской городской Думы по жилищно-коммунальному хозяйству, благоустройству и природопользованию, где  
в качестве внештатного эксперта Т.А. Береговая принимала участие в обсуждении и подготовке проектов решений городской Думы, напрямую связанных с исследуемой темой: от 25.10.2005 № 7/8 «Об утверждении Положения об организации предоставления жилищно-коммунальных услуг на территории города Челябинска»; от 27.12.2005 № 9/5 «О Рекомендациях по организации и деятельности управляющих организаций и ведении реестра собственников помещений в многоквартирных домах в городе Челябинске»;  
от 27.12.2005 № 9/6 и проекта изменений от 18.12.2007 № 28/5 «О примерных договорах на управление многоквартирными домами и оказание жилищно-коммунальных услуг»; проекта городской целевой программы по реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» в г. Челябинске на 2006-2010 годы».

Диссертация обсуждена и рекомендована к защите на заседании кафедры гражданского права и процесса Южно-Уральского государственного университета (национального исследовательского университета).

Структура работы обусловлена содержанием диссертационного исследования и включает в себя введение, три главы, объединяющие семь параграфов, заключение и библиографический список.

## Частноправовые и публичные составляющие современного жилищного законодательства в сфере регулирования управления многоквартирным домом

При исследовании правовой составляющей института управления многоквартирным домом не обойтись без обозначения проблематики места жилищного законодательства в системе отраслей российского законодательства. Изучение этой проблемы тесно связано с анализом вопроса о соотношении категорий «система права» и «система законодательства». Придерживаясь традиционного взгляда, обозначим, что система права дает научное выражение закономерностей, содержания правовых предписаний, присущих позитивному праву, а законодательство как основной источник права выступает внешней его официальной формой, необходимой для практического применения. Поэтому данные понятия рассматриваются в науке как однопорядковые, но не тождественные системы. Понятие «система права» и у нас и за рубежом есть не что иное, как доктри-нальная научная категория1, которой должна следовать законотворческая практика и система законодательства. В ходе дальнейшего исследования, не принижая практического значения понятия «системы права» как научной (доктринальной) категории, мы будем исходить из тесной взаимосвязи (прямой и обратной) системы права (структуры действующего права) и системы законодательства (формы выражения позитивного права). В современной юридической литературе структура права и законодательства раскрывается в «горизонтальном» аспекте, то есть в отраслевой принадлежно сти правовых норм, и в «вертикальном»1 – соотношение законов с подзаконными нормативными актами в зависимости от их юридической силы, а также выявление системы, дифференциации и взаимодействия федерального законодательства с законами и иными нормативными актами субъектов Российской Федерации. Отметим, что традиционно в основе горизонтально-отраслевого подхода дифференциации права и законодательства на отрасли, подотрасли, институты, иные структурные элементы лежит различие предмета и метода правового регулирования. Такое разделение права и законодательства называют основной, главной юридической структурой предметной дифференциацией права и законодательства. Кроме этой главной, первичной структуры деления имеется еще иная, как бы вторичная структура, состоящая из образований комплексных массивов правовых норм различных отраслей права и законодательства.

О многомерности или полимерности системы права, о том, что в системе права существуют не только первичные, но и также вторичные и прочие правовые образования, еще в середине прошлого столетия высказывался В. К. Райхер2. В частности, автор, обосновывая страховое право в качестве комплексной отрасли права, утверждал, что и жилищное право является комплексной отраслью права. По мнению автора, данные отношения входят во вторичное образование системы права – комплексную отрасль права. В дальнейшем эту идею поддержали и стали развивать Ю.К. Толстой, О.С. Иоффе и М.Д. Шаргородский3. Обычно комплексным отраслям противопоставляются так называемые основные, или самостоятельные отрасли права. При этом имеется в виду, что комплексная отрасль в отличие от основной, во-первых, не обладает свойственными лишь ей предметом и методом и, во-вторых, состоит из норм других отраслей или является не отраслью права, а отраслью законодательства. Согласимся с мнением В. Н. Протасова о том, что эпитет «самостоятельная» применительно к любой отрасли права никакой позитивной, то есть значимой для познания права, смысловой нагрузки не несет. Отрасль всегда есть элемент системы права, а это значит, что она есть служебная часть системы и такая часть, которая взаимосвязана с другими частями (элементами). Следовательно, ни о какой самостоятельности здесь речи быть не может1. Поэтому необходимо проанализировать явление не с позиции терминологии, а по существу. Ю.К. Толстой привел перечень различий между основными (самостоятельными) и комплексными отраслями, из анализа которого можно сделать вывод, что главное отличие комплексных образований заключается в том, что они не имеют соответствующего, «единого и однородного», предмета и своего (специфического) метода2. По поводу этой проблемы приведем точку зрения В.Н. Протасова. Ученый считает, что, во-первых, предмет комплексной отрасли, действительно, разнороден, особенно с точки зрения юридической. В то же время он, в отличие от предмета основной отрасли, един, ибо представляет собой социальную целостность (систему), ориентированную на решение определенных обществом и государством задач. Во-вторых, если комплексные отрасли – это все-таки отрасли права, то и выделять их нужно по критериям, единым для всех, в том числе по предмету и методу. Если же они – отрасли законодательства, то зачем тогда именовать их отраслями права, хотя и комплексными? По мнению автора, комплексные отрасли являются полноценными отраслями права, хотя и своеобразными. И дело здесь в том, что их становление происходит на принципиально иных началах, чем у тех, которые именуются основными. Если формирование основной отрасли идет от юридического начала – метода, то комплексной – от социального начала, то есть предмета1. Мы, полностью поддерживая данную позицию, приведем еще один довод для представленного заключения. Предметом комплексной отрасли выступают хотя и разнообразные общественные отношения, однако объединенные единым объектом, необходимым для удовлетворения специфических общественных потребностей, независимо от юридической однородности этих отношений. Наличие у комплексной отрасли специфического предмета обусловливает для нее и обладание своим, специфическим методом, состоящим из различных способов воздействия, в зависимости от необходимости регулирования тех или иных отношений. Эти методы образуют характерный комплекс приемов и способов правового регулирования.

Поясним изложенное на примере жилищного права. Жилищные отношения, на первый взгляд, весьма разнообразны и неоднородны. Но при внимательном их анализе можно заметить, что все они складываются по поводу одного объекта – жилого помещения. Данные отношения можно разделить на две основные группы. В одной группе жилые помещения выступают объектом имущественного оборота и, соответственно, при регулировании этих отношений применяются гражданско-правовые методы, главным из которых выступает юридическое равенство сторон. В другой группе – жилые помещения выступают как объекты административных отношений (например, отношения по учету жилищного фонда, контролю и надзору над его сохранностью) с соответствующим набором властного, императивного регулирования. Данные отношения объединены тем, что все они, так или иначе связаны с удовлетворением потребности граждан в жилье, то есть имеют предметное единство и комплексный метод правового регулирования. Исходя из этого, жилищное право можно рассматривать как комплексную отрасль права. Итак, появление в системе права комплексных отраслей, на наш взгляд, является результатом обладания системой свойством многомерности и полимерности и указывает на ее дальнейшее формирование в связи с развитием и усложнением деятельности людей, и соответственно обрамляющих эту деятельность общественных отношений. Современные исследователи жилищных отношений, обобщая многочисленные точки зрения на правовую природу жилищного права и законодательства и учитывая изменившиеся общественные отношения и появление новых нормативных правовых актов, приходят к выводу о том, что жилищное право является комплексной отраслью права, базирующейся на комплексном законодательстве1. Наши рассуждения полностью согласуются с данными выводами, поэтому солидаризируемся с мнением авторитетных ученых, тем более что в своей работе мы исходим из тесной взаимосвязи права и законодательства.

## Особенности содержания права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

Как было показано в предыдущем параграфе, в правоотношении общей собственности управомоченный субъект представлен несколькими лицами. Множественность субъектов права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме обусловливает появление общего субъективного права, принадлежащего одновременно нескольким лицам. Помимо особенного субъектного состава, в правоотношении долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме присутствует еще и специфический объект отношений. Общее имущество многоквартирного дома можно назвать своеобразным объектом права общей собственности в связи с тем, что оно технически неотделимо от индивидуальных помещений, находящихся в собственности отдельных лиц. В силу конструктивных особенностей многоквартирного дома неделимый объект имеет целевое назначение – для обслуживания помещений: находиться в ежечасном использовании, поэтому требует регулярного содержания и безопасной эксплуатации. Специфические составляющие правоотношения общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме предопределяют содержание правоотношения, в качестве которого выступает сложный (особого рода) комплекс прав и обязанностей сособственников в отношении общего имущества. Далее остановимся на исследовании вопроса о том, что входит в данный комплекс. Каждый сособственник, независимо от размера его доли, которая не может быть выделена в натуре, имеет право свободно, беспрепятственно владеть и пользоваться любой частью общего имущества в многоквартирном доме. При этом любой из сособственников не может требовать выделения части общего имущества соразмерной его доле в его владение и пользование. Такая особенность вполне объяснима, поскольку применение норм о выделении доли в натуре привело бы к невозможности других сособственников к свободному пользованию общим имуществом. На практике возникают случаи, когда собственники квартир используют лестничные площадки или коридоры под складирование своих вещей, что мешает свободному проходу и доступу к жилым помещениям, а так же создают угрозу возникновения пожара и замусоривания. Так, истцы – собственники квартир в многоквартирном доме требовали в суде от ответчика – сособственника квартиры в указанном доме освободить лестничные площадки и лестничные марши от своих вещей и проживания. В судебном заседании было установлено, что между 2 и 3 этажом в подъезде дома проживает гражданин Х и складирует свои вещи. В результате ограничивается право истцов на пользование лестничными площадками и лестничными маршами, так как вещи ответчика препятствуют свободному передвижению жителей подъезда. Вследствие этого нарушаются нормы санитарии и пожарной безопасности. Удовлетворяя исковые требования, суд руководствовался п. 2 ст. 288 ГК РФ, ч.1 ст. 17 ЖК РФ о том, что лишь жилые помещения предназначены для проживания граждан. Следовательно, лестничные площадки и марши не предназначены для этого. Указанные конструктивные элементы жилого дома предназначены для осуществления прохода граждан. При этом суд учёл, что по смыслу ч. ч. 1, 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе и лестничными площадками и лестницами, по общему соглашению. Суд установил, что истцы, являющиеся собственниками жилых помещений в доме, разрешения ответчику на использование общего имущества для проживания и хранения вещей не давали1. По другому может обстоять дело, если собственники дали согласие на использование общего имущества одному из собственников помещений. Для возведения и присоединения балкона к квартире на 1 этаже, например, потребовалось согласие собственников помещений в данном доме на использование части зе-1 Решение Центрального районного суда г. Челябинска от 23 января 2007 г. по делу № 2-5/2007 // Архив Центрального районного суда г. Челябинска. мельного участка. Суд, удовлетворяя исковые требования собственника жилого помещения о сохранении квартиры в переустроенном состоянии, указал на то, что возведением балкона не нарушаются права и законные интересы граждан, не создается угроза их жизни и здоровью, а также получено согласие собственников помещений для использования части земельного участка1. Очень часто лица, с кем собственники заключили договор на обслуживание и эксплуатацию своего дома, в целях безопасности и целесообразности запрещают доступ в подвальные помещения, на крышу и другие подобные места, но это не означает категорической невозможности осуществлять правомочие пользования этими общим имуществом. Пользование в данных случаях происходит опосредованно, через техническое предназначение элементов общего имущества – для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. Владение существует во всех случаях, когда лицо имеет фактическую возможность пользоваться вещью. Наоборот, пользование, как правило, возможно лишь при наличии владения. Таким образом, в части владения и пользования права сособственников общих объектов в многоквартирном доме схожи с правами совместных собственников. Все собственники помещений в многоквартирном доме владеют и пользуются общим имуществом сообща. Отметим еще одну немаловажную деталь. Право собственности всегда теснейшим образом связано с определенными границами, пределами осуществления правомочий, особенно правомочия пользования.

## Общее имущество в многоквартирном доме и многоквартирный дом как объекты правового регулирования

ЖК РФ не дает понятия ни общему имуществу, ни многоквартирному дому. Поэтому следует разобраться, что понимать под тем и другим. Статья 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ определяют общее имущество многоквартирного дома путем перечисления пообъектного состава такого имущества. При этом перечень элементов, образующих общее имущество, в ЖК РФ составлен шире, и в отличие от перечня, содержащегося в п. 1 ст. 290 ГК РФ, не является исчерпывающим. Позднее законодатель пошел еще дальше и в изменениях в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ1 уточнил перечень общего имущества в многоквартирном доме путем перечисления его в подпунктах, внутри которых используются слова «в том числе», «включая», «иное», «иные». Анализируя их, можно выделить четыре группы элементов: 1. Конструктивные элементы, которые не могут быть частями квартир, например, межквартирные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, подвалы и т.п. 2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также инженерное оборудование, находящееся как за пределами, так и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. 3. Отдельные помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей, но не находящихся в собственности отдельных лиц, например, помещения для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом и др. 4. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, расположенные на нем.

Как видим, законодатель более тщательно подошел к пообъектному определению элементов, относящихся к общему имуществу, исходя из технического или социального назначения этих объектов, однако перечисление остается перечислением.

Логичней предусмотреть критерии отнесения элементов и объектов к общему имуществу многоквартирного дома, а не пытаться использовать метод перечисления всего того, что возможно отнести к общему имуществу. Присоединимся к мнению А. Казаковой и О. Вилесовой о том, что такие принципы и критерии должны и могут учитываться, начиная с этапа создания проектной документации и получения необходимых согласований на этапе проектирования и строительства многоквартирного дома1. Анализируя перечень элементов, входящих в состав общего имущества с технической точки зрения, можно отметить, что все они конструктивно и пространственно связаны между собой. Например, крыша и подвал соединяются между собой несущими конструкциями, начиная с фундамента, лестничными маршами и площадками, шахтами лифта и т.д. Инженерные коммуникации пронизывают все элементы дома, а также земельный участок. Элементы озеленения и благоустройства, расположенные на земельном участке, также предназначенные для эксплуатации многоквартирного дома и благоприятного проживания людей. Поэтому нет такого элемента, который бы не находился вне связи с другими. Отсюда можно выделить принцип – технической, пространственной и целевой взаимосвязи объектов общего имущества между собой. Признаками (критериями) отнесения элемента к общему имуществу многоквартирного дома являются: 1) элемент (объект) не должен быть частью квартиры (нежилого помещения) и не должен находиться в собственности отдельных лиц; 2) предназначенность элемента (объекта) для обслуживания более чем одного помещения; 3) целевое назначение элемента (объекта) – для эксплуатации многоквартирного дома и удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений; 4) расположение элемента (объекта) в пределах границ земельного участка, выделенного под многоквартирный дом. Все четыре признака должны быть в совокупности. Отсюда следует, что объект, не отвечающий хотя бы одному из них, не может считаться общим. Применяя к элементам признаки, позволяющие отнести тот или иной объект к общему имуществу, все целиком общее имущество можно назвать единым неделимым объектом. Однако каждый элемент имеет свое техническое название и предназначение, поэтому общее имущество можно наименовать комплексом элементов. С юридической точки зрения – это комплекс имущества, к тому же его можно было бы признать недвижимым имуществом, так как формально он подпадает под признаки ст. 130 ГК РФ. Не так давно ЖК РФ пополнился статьей 36.11 об общих денежных средствах, которые будут находиться на специальном счете и предназначаться для проведения капитального ремонта в многоквартирном доме. Безусловно, что данные денежные средства собственников помещений принадлежат им не на вещном праве, а имеют обязательственную природу. Поэтому их нельзя отнести к элементам общего недвижимого имущества в многоквартирном доме. Однако их можно причислить к общему комплексу имущества сособственников, так как любой из них не может требовать выделения своей доли денежных средств. Помимо этого денежные средства имеют свойство следования при переходе права собственности к новому приобретателю помещения в данном доме.

Остановимся на анализе общего недвижимого имущества. Разработчики ЖК РФ определяют общее имущество многоквартирного дома как комплекс недвижимого имущества, части которого предназначены для обслуживания, использования и доступа к помещениям2. Общее имущество является объектом общей собственности, при этом отдельные элементы общего имущества не являются самостоятельными объектами права. Хотя общее имущество находится в долевой собственности, собственники практически лишены своих традиционных правомочий. В частности, сособственники не вправе осуществить раздел этого имущества и выделить в натуре из него определенную долю, то есть невозможно определение пообъектной принадлежности общего имущества конкретным сособст-венникам. В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, общее имущество в целом, так и доля в праве общей собственности может находиться только у собственников помещений в многоквартирном доме. Данное обстоятельство послужило основанием для вывода А.Е. Тарасовой о том, что в соответствии со ст. 129 ГК РФ общее имущество многоквартирного дома, как и доля в праве на общее имущество, является объектом, ограниченным в обороте, который может принадлежать лишь определенному участнику – собственнику помещения в доме1.

## Частноправовые средства оптимизации способов управления многоквартирным домом

Решение вопросов владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме тесно связано с выбором способа управления многоквартирным домом. На первый взгляд решение этих вопросов не требует вмешательства и содействия государства в процесс их осуществления. Проанализируем, так ли это. Для решения вопросов пользования общим имуществом собственники на общем собрании обязаны выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом: – непосредственное управление собственниками помещений; – управление товариществом либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; – управление управляющей организацией. Множественность субъектов самостоятельного права общей собственности на общие объекты влечет за собой необходимость согласования их общей воли. Законодатель для этих целей установил специальную форму координирования и принятия решений в виде общего собрания в многоквартирном доме. Статья 44 ЖК РФ предопределяет его статус как орган управления многоквартирным домом. По замыслу законодателя общее собрание должно действовать регулярно и проводиться не реже одного раза в год (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ).

Хотя общее собрание собственников помещений не является органом юридического лица, при принятии решений действует принцип большинства (такой же принцип применяется в корпоративных объединениях) и является элементом публичного регулирования, так как при множественности собственников добиться всеобщего согласия очень сложно.

В отношении роли общего собрания существует несколько позиций. Первая придает общему собранию значение главного постоянно действующего органа управления многоквартирным домом. Обосновывается это тем, что непосредственными носителями права на управление многоквартирным домом признаются собственники помещений. Так как их много, то возникает объективная потребность в коллективном принятии решения по любым вопросам, затрагивающим общие интересы. Коллективным органом и выступает общее собрание. Именно поэтому сообщество собственников обладает максимальной полнотой прав по управлению общими объектами. Иные лица, такие как ТСЖ, управляющие организации, получают лишь возможность реализации отдельных действий по управлению многоквартирным домом от собственников на основании решения коллективного органа. Собственники, выбрав способ управления и наделив другого субъекта определенной частью своих правомочий, по сути, принимают на себя обязательство воздерживаться от действий, мешающих исполнению указанных правомочий. Однако за собственниками помещений остаются право владения, пользования и в определенных пределах распоряжения своим общим имуществом. Действительно, выше приведенное положение соответствует модели доверительного управления имуществом1. Это позволило некоторым авторам отнести договор управления общим имуществом в многоквартирном доме к разновидности отношений доверительного управления имуществом1. Единоличному собственнику удобно и целесообразно переложить часть своих правомочий на другое лицо, которое будет совершать в отношении имущества собственника фактические и юридические действия, предусмотренные договором. Также при необходимости он сможет быстро одобрить необходимые действия доверительного управляющего, выходящие за рамки договора. В отношении же общего имущества в многоквартирном доме по наиболее значимым вопросам, в основном о передаче в пользование общего имущества, решения должны приниматься только общим собранием. Поэтому договор, в котором будет предусмотрена, например передача такого правомочия собственников другому лицу, будет противоречить ст. 44 ЖК РФ. При значительном количестве сособст-венников и в большинстве случаев их индифферентности процесс принятия оперативных решений представляется делом долгим и не всегда целесообразным, учитывая то, что субъект, принявший на себя часть правомочий сособственников, принимает на себя обязательства действовать в их интересах. Приведем другую точку зрения. В.К. Михайлов считает, что значение общего собрания в ЖК РФ несколько преувеличено. В идеале на общее собрание должна быть возложена лишь роль обычной согласительной комиссии, признанной выработать общую позицию собственников относительно выбора способа управления многоквартирным домом и согласовывать решения руководства организации, осуществляющей управление по заранее утвержденному перечню во-просов2. Представляется, что эта точка зрения имеет под собой практическую основу. Мы также придерживаемся мнения о несколько преувеличенной роли общего собрания как главного постоянно действующего органа управления, но считаем, что при каждом способе управления эта роль проявляется по-разному. Обоснуем свою позицию. При непосредственном управлении собственники, при количестве квартир в таком доме до двенадцати1, вправе принять в рамках данного способа управления несколько путей реализации своего решения. Раньше такая ситуация распространялась на собственников помещений в многоквартирных домах независимо от количества квартир. Первый, все текущие вопросы управления могут решаться на общих собраниях. Второй, собственники вправе распределить обязанности по управлению домом между собой. Третий, они могут выбрать одного управомо-ченного из своего числа или пригласить иное лицо (не из числа собственников), выдав ему доверенность.

Данный способ предполагает, что собственники самостоятельно (или через представителя по доверенности) вступают в прямые договорные отношения с организациями, предоставляющими жилищные (по содержанию и ремонту общего имущества) и коммунальные услуги. Говоря более точно, при непосредственном управлении домовладельцы сами устанавливают перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, заключают договоры на предоставление соответствующих коммунальных услуг, не доверяя совершение указанных действий третьим лицам. Непосредственное управление многоквартирным домом не исключает также возможность личного трудового участия собственников в текущем ремонте лестничных клеток и площадок, уборке мусора, влажной уборке подъезда и т.п. Может возникнуть ситуация, при которой коллективным органом было выбрано непосредственное управление, однако не принято решение о заключении договоров на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества (например, при недостижении согласия об оплате ремонта общего имущества) в порядке ст. 164 ЖК РФ. Собственники в отношении своего имущества свободны в своих действиях, поэтому они могут как содержать его в надлежащем состоянии, так и этого не делать. Предположим, что жильцы допустили небрежность, в результате чего дом приведен в аварийное состояние. В соответствии с ЖК РФ (ч. 10 ст. 32) он подлежит сносу собственниками по требованию компетентного органа либо принудительному изъятию вместе с земельным участком. Собственникам помещений в таком случае будет выплачена выкупная сумма, рассчитываемая по рыночной стоимости. Бесхозяйственное содержание дома и помещений в нем повлечет соответствующее понижение рыночной стоимости, что можно расценивать как неблагоприятные имущественным последствием нерадивого поведения. При этом не учитывается, что неблагоприятные последствия могут быть возложены и на тех лиц, которые выражают готовность содержать общее имущество, но не могут это сделать из-за отсутствия такой готовности у соседей