**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

**ПОБЛЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ**

**ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ В ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ**

Волгоград

2012

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

[ГЛАВА 1. РАЗВИТИЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЧАСТНЫХ И ПУБЛИЧНЫХ НАЧАЛ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ](#_Toc320092113)

[§ 1. Частноправовые и публичные составляющие современного жилищного законодательства в сфере регулирования управления многоквартирным домом](#_Toc320092115)

§ 2. Обеспечение надлежащей эксплуатации многоквартирного дома

[ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ](#_Toc320092116)

[§ 1. Право собственности на общее имущество в многоквартирном доме как разновидность общей собственности](#_Toc320092117)

[§ 2. Особенности содержания права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме](#_Toc320092118)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ](#_Toc320092123)

БИБЛИОГРАФИЯ

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)  [Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)  [Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

**ВВЕДЕНИЕ**

В настоящее время сложилась ситуация, характеризующаяся, с одной стороны, демонополизацией жилищно-коммунального хозяйства, попыткой внедрением конкуренции, проникновением частноправовых методов регулирования в сферу управления и обслуживания жилищного хозяйства, а с другой стороны - отсутствием детально разработанного, системного и эффективного механизма управления многоквартирными домами. Управление многоквартирными домами - это сложный процесс, включающий в себя множество аспектов, что требует выработки комплексной системы правового регулирования управления многоквартирными домами, которое должно осуществляться на нескольких правовых уровнях сразу.

**Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций –**

[**http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml**](http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml)

Управление многоквартирными домами - 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, а также государственных и муниципальных органов, которые должны обеспечивать защиту прав граждан, пользующихся жилыми помещениями, потребителей коммунальных услуг и услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда. Это обстоятельство обуславливает необходимость сочетания частноправовых и публично-правовых методов при правовом регулировании отношений по управлению многоквартирными домами. Например, реализация процесса эффективного управления не возможна без выполнения государством управленческой функции в отношении жилищного фонда и жилищно-коммунального хозяйства, что несомненно требует публично-правового регулирования. При этом в настоящее время отсутствует системный подход в регулировании этого вопроса на основе сочетания публично-правовых и частноправовых начал.

В деятельности по управлению многоквартирными домами, которая без сомнений является социально значимой и должна быть многоаспектной и многоуровневой, важно понимание управления как единого процесса, все составляющие которого взаимообусловлены. Следовательно, данная деятельность требует системного, концептуального подхода, который не закреплен в современном законодательстве, что в том числе порождает те трудности, с которыми сейчас столкнулась реформа жилищно-коммунального хозяйства.

Все выше сказанное подтверждает значимость указанной проблемы и целесообразность ее научного исследования в целях выявления взаимодействия и взаимосвязанности частноправовых и публично-правовых методов регулирования отношений по управлению многоквартирными домами для совершенствования законодательства и построения многоуровневой системы управления многоквартирными домами.

Учитывая многоаспектность выбранной темы, автор обращался к теоретическим разработкам о дуализме правовой системы, о сущности и месте жилищного права и законодательства в системе российского права и законодательства таких авторов, как: С.С. Алексеев, B.C. Белых, М.И. Брагинский, В.Г. Голубцов, О.А. Городов, С.В. Дорохин, П.В. Крашенинников, В.Я. Курбатов, М.К. Кроз, В.Н. Литовкин, В.Д. Перевалов, И.А. Покровский, А.В. Мицкевич, В.К. Райхер, П.И. Седугин, Г.А. Свердлык, Ю.К. Толстой, Ю.А. Тихомиров, Б.Б. Черепахин и др.

Институт права собственности, права общей собственности исследовался на основе трудов дореволюционных цивилистов К.Н.Анненкова, О.С. Иоффе, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, В.И. Синайского, Г.Ф. Шершеневича. Так и на работах советских и современных правоведов, таких как: С.Н. Архипов, В.А. Белов, А.В. Венедиктов, Д.М. Генкин, В.А. Дозорцев, B.C. Ем, М.В. Зимелева, А.П. Камышанский, Р.П. Мананкова, Н.Н. Мисник, Л.М. Минкина, В.П. Мозолин, А .Я. Рыженков, В.А. Рыбаков, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, В.А. Тархов, В.А. Хохлов, А.Е. Черноморец, Л.В. Щенникова и др.

Вопросам в сфере управления многоквартирным домом посвящены работы ученых: И.А. Дроздова, А.Б. Рыжов Д.Б. Соловьева, В.А. Фогель, Е.А. Чефрановой и др.

Объектом дипломной работы выступают общественные отношения, возникающие в сфере управления многоквартирными домами, во-первых, между сособственниками общего имущества в многоквартирном доме; во- вторых, между собственниками помещений и лицами, привлекаемыми собственниками для управления и отвечающими за содержание общего имущества и за обслуживание внутридомовых инженерных систем; в- третьих, между собственниками помещений и публичными образованиями.

Предмет дипломной работы составляют нормы гражданского и жилищного законодательства, правоприменительная практика и положения правовой доктрины в сфере правоотношений, возникающих по управлению многоквартирными домами.

Цель дипломной работы заключается в совершенствовании правового регулирования порядка управления многоквартирными домами на основе выявления и установления взаимосвязи частноправовых и публично-правовых начал регулирования отношений по управлению многоквартирными домами.

Для достижения указанной цели поставлены следующие задачи:

* систематизировать совокупность частноправовых и публично- правовых отношений по управлению многоквартирными домами;
* рассмотреть место жилищного права и законодательства в системе российского права и законодательства с позиции сочетания частноправовых и публично-правовых начал регулирования общественных отношений;
* соотнести положения ГК РФ об общей собственности и положений ЖК РФ об общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
* выявить особенность абсолютного правоотношения общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и соотнести с категорией «управление многоквартирным домом»;
* рассмотреть правовой режим многоквартирного дома и общего имущества в многоквартирном доме как объектов частноправового и публично-правового регулирования;
* проанализировать цель деятельности по управлению многоквартирными домами и выявить частноправовые и публично-правовые составляющие этой цели;
* исследовать статус общего собрания и совета многоквартирного дома при осуществлении разных способов управления многоквартирным домом.

В работе использовались: универсальный диалектический метод познания, а также общенаучные методы (системный, логический, аналитический, исторический, метод классификаций и др.) и частнонаучные методы познания (комплексного анализа, формально-юридического толкования и др.). Особое значение было уделено межотраслевому методу исследования.

Эмпирическая основа дипломной работы. Для обоснования и доказательства теоретических выводов в работе использовано действующее российское законодательство. Работа основывается на опубликованной судебная практике Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, Федеральных арбитражных судов округов.

# ГЛАВА 1. РАЗВИТИЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЧАСТНЫХ И ПУБЛИЧНЫХ НАЧАЛ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

§ 1. Частноправовые и публичные составляющие современного жилищного законодательства в сфере регулирования управления многоквартирным домом

В юридической литературе можно выделить два основных направления, обосновывающих разделение права на публичное и частное, – это так называемые материальная и формальная школы. В свою очередь, внутри этих направлений усматривается многообразие различных теорий, которые являются некоторыми модификациями классических, либо представляют собой сочетание материальных и формальных критериев разграничения[[1]](#footnote-1).

Интересы тесно связаны с потребностями и побуждают людей к различным видам деятельности, что в свою очередь порождает связи между субъектами, именуемыми общественными отношениями. В современных обществах фактические отношения становятся предметом правового регулирования.

Помимо определения круга отношений по содержанию в них частного или публичного интереса, необходимо определить те приемы и способы, с помощью которых осуществляется правовое регулирование.

Суть подхода, в котором критерием разграничения на частное и публичное право является метод правового регулирования, заключается в том, что публичные отношения регулируются методом субординации, а частные – методом координации. Данный подход является наиболее общим, поэтому он получил свое дальнейшее развитие. Так, И.А. Покровскийобращал внимание на различие между публичным и частным правом. «…Нормы частного права, по общему правилу, имеют не принудительный, а лишь субсидиарный, восполнительный характер и могут быть отменены или заменены частными определениями…». Наоборот, нормы публичного права носят строго принудительный характер, а в связи с этим и права, предоставляемые отдельным лицам, носят вместе с тем и характер обязанностей[[2]](#footnote-2). Можно сказать, что в общем виде ученый находил критерий деления права в свойствах правовых норм, а именно императивность норм публичного права и диспозитивность норм частного права.

Названные методы С.С. Алексеев именует первичными, исходными методами, которые представляют собой выделенные логическим путем простейшие приемы регулирования, определяющие главное в правовом статусе субъектов. В отраслях права эти методы в зависимости от характера регулируемых отношений и других социальных факторов выступают в различных вариациях, сочетаниях, хотя, как правило, и с преобладанием одного из них[[3]](#footnote-3).

Приведем очень верное высказывание Б.Б. Черепахина: «Всякое правовое регулирование имеет место ради служения тем или иным интересам человека, ради удовлетворения тех или иных его потребностей. Разумеется, прием регулирования должен соответствовать регулируемым интересам. Поэтому характер этих интересов, характер подлежащих регулированию жизненных отношений оказывают влияние на выбор приемов регулирования»[[4]](#footnote-4).

Исходя из этого, можно сказать, что право в качестве нормативного регулятора общественной деятельности выступает как средство согласования интересов. Учитывая вышеизложенное можно утверждать: для того чтобы определить, чей интерес выражает конкретная норма права, необходимо проанализировать конкретное правоотношение и соответствующий ему способ правового регулирования.

Поскольку частный интерес и его охрана требуется во всех сферах общественных отношений, то нормы частного права содержатся в большинстве отраслей права. Иначе говоря, деление права на профилирующие и комплексные отрасли не совпадают с деление права на частное и публичное. Отнесение этих отраслей к отраслям частного или публичного права носит условный характер и производится по преобладанию в них соответственно частноправовых и публично-правовых начал[[5]](#footnote-5).

Данная точка зрения согласуется с выводами авторитетнейших ученых. Так, С.С. Алексеев публичное и частное право называет наиболее крупными, глобальными сферами[[6]](#footnote-6). Причем такое деление права не столько классификационное, сколько концептуального порядка[[7]](#footnote-7). Публичное и частное право («публичное» и «частное» – в специальном юридическом смысле), необходимые, органические составляющие каждой национальной юридической системы, – две ее главные, определяющие структуры, находящиеся в единстве[[8]](#footnote-8).

Если содержащиеся в гражданском праве нормы публичного права не превращают гражданское право в комплексную отрасль права (это не вызывает ни у кого сомнения), то спорным является вопрос об отнесении того или иного нормативного образования к категории «комплексная отрасль права». Мы придерживаемся точки зрения о существовании комплексных отраслей права наряду с профилирующими. Комплексные отрасли права характеризуются преобладанием разноотраслевых норм, регулирующих общественные отношения, в основе которых лежат частные и публичные интересы, проявляющиеся в отдельных сферах жизнедеятельности общества и государства и обладающих предметным единством.

Жилищное право и жилищное законодательство является комплексной отраслью права и законодательства, в равной степени тяготеющей к сфере частноправового и публичного регулирования. Данные интересы формируется по поводу одного объекта регулирования – жилища, каковым нужно признавать законченное строительством, принятое в эксплуатацию и в управление, а также подлежащее использованию исключительно по назначению. Под жилищем мы понимаем отдельные индивидуальные жилые дома и жилые помещения (квартиры и комнаты) в многоквартирном доме и иные объекты, непосредственно связанные с жилыми помещениями, то есть то, что входит в круг объектов общего имущества собственников помещений в таком доме и без чего собственно жилое помещение существовать не может. Жилище является благом и выступает как объект права собственности, права пользования, а также как объект эксплуатации и управления.

Во-вторых, весь массив разнообразных и неоднородных жилищных отношений можно разделить на две большие группы. Одна группа – это частные отношения, основанные на равенстве их участников, в частности, отношения по осуществлению правомочий владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями и объектами общего имущества в многоквартирном доме, по их содержанию и ремонту, иными словами отношения собственности. А также отношения по созданию и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, ТСЖ; по заключению договора управления многоквартирным домом; по предоставлению коммунальных услуг, и другие. Все права, в перечисленных правоотношениях, осуществляются гражданами «своей властью и в своем интересе» (ч. 2 ст. 1 ЖК РФ). Тот же самый принцип установлен п. 2 ст. 1 ГК РФ. Таким образом, граждане автономны при осуществлении жилищных прав. Однако здесь необходимо оговориться о специфике отношений между собственниками помещений в многоквартирных дамах. Выражается она вынужденностью участия в данных жилищных отношениях и множественностью участников, что влечет необходимость соорганизовываться и вырабатывать коллективные решения по вопросам управления многоквартирным домом.

При этом осуществление обозначенных жилищных прав имеет соответствующие определенные жилищным законодательством пределы, например,недопустимость осуществлять деятельность, которая может повлечь за собой разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме, нарушение прав и законных интересов других граждан. Поэтому нельзя проследить четкое диспозитивное начало правового регулирования данных отношений при осуществлении гражданами данных жилищных прав. Хотя таковое имеется, например, граждане имеют возможность свободного выбора способа удовлетворения жилищной потребности (приобрести жилое помещение по договору купли-продажи; мены, заключить при этом договор ипотеки; построить собственный дом и др.). Еще одним примером может послужить возможность выбора способа управления многоквартирным домом (непосредственное управление, управление ТСЖ, жилищным кооперативом, иным специализированным кооперативом, управление управляющей организацией).

Вторая группа отношений, непосредственно связанная с обозначенными выше, причисляется исключительно к публичным, построенным по модели «власть – подчинение». В частности, сюда относятся: контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда; государственный жилищный надзор; ведение реестров уведомлений о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами; контроль над деятельностью управляющих организаций, организаций, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, а также за лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Таким образом, действие жилищного законодательства распространяется на разнообразные общественные отношения, к которым применяются соответственно как частные, так и публичные методы правового регулирования.

В-третьих, жилищное законодательство включает не только нормы, которые устанавливают механизм осуществления потребностей в жилище и управление им, но и нормы, содержащие пределы такого осуществления. Это сделано для того, чтобы очертить разумные границы, учитывающие взаимные частные и публичные интересы и позволяющие избежать социальной напряженности и конфликтов в обществе. Часть 2 ст. 1 ЖК РФ уточняет общее конституционное положение, в соответствии с которым осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободу других лиц (ч. 3 ст. 17 Конституции РФ). Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Примечательно то, что если в Конституции РФ речь идет об осуществлении только прав и свобод, то в норме ЖК РФ упоминаются и обязанности. Что усиливает пределы осуществления жилищных прав и исполнения обязанностей в связи с особой значимостью жилища, как блага частного, так и блага публичного порядка.

Итак, жилищное право и законодательство является комплексным, где в равной степени проявляются как частные, так и публичные интересы и где должно соблюдаться равновесие (баланс) частноправового и публичного в регулировании жилищных отношений.

Исследовав «горизонтальный» аспект структуры жилищного права и законодательства, проанализируем его «вертикальный» аспект, то есть построение действующих в жилищной сфере нормативных актов в определенной иерархической последовательности.

По данному вопросу можно выделить две составляющие, которые неразрывно взаимосвязаны:

– жилищное законодательство как предмет законодательной компетенции Российской Федерации и ее субъектов;

– определение приоритета ГК РФ или ЖК РФ в применении гражданско-правовых норм при регулировании жилищных отношений.

Нетрудно заметить, что в ЖК РФ нормы гражданского права преобладают над нормами иной отраслевой принадлежности. Более того в ст. 1 ЖК РФ провозглашено, что жилищное законодательство в целом основывается на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений, что, как известно характерно для сферы частного права. Кроме того, из ст. 7 ЖК РФ следует, что если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством и соглашением участников таких отношений, к ним должны применяться соответствующие нормы гражданского права, а при их отсутствии – жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения.

В комментарии к ст. 1 ЖК РФ «Основные начала жилищного законодательства» разработчики ЖК РФ подчеркивают, что данная статья своим появлением обязана ГК РФ. И дело здесь не только (и не столько) в идее начать ЖК РФ с изложения принципов правового регулирования соответствующих общественных отношений. Влияние цивилистических категорий, конструкций и прочее на формирование жилищного законодательства трудно переоценить. Таким образом, жилищное право является «выходцем» из гражданского (частного) права[[9]](#footnote-9).

ГК РФ содержит две главы, посвященные регулированию жилищных отношений: глава 18 «Право собственности и другие вещные права на жилые помещения» и глава 35 «Наем жилого помещения». В ЖК РФ содержится одноименный раздел II, по названию совпадающий с главой 18 ГК РФ. При этом система действующих нормативных актов, содержащих нормы, регулирующих жилищные отношения, не позволяет провести четкой границы между сферами жилищного и гражданского законодательства.

Представляется, что для целей создания более совершенного механизма регулирования жилищных отношений указанные главы в ГК РФ следовало бы отменить и в переработанном виде включить соответствующие нормы в ЖК РФ. В ГК РФ можно было бы оставить несколько статей концептуального порядка. В этом случае ЖК РФ выступал бы в качестве основного и более полноценного источника правового регулирования жилищных отношений. Это предложение решения только одного вопроса. Другим проблемным моментом является то, что в соответствии с п. «о» ст. 71 Конституции РФ гражданское законодательство относится к исключительному ведению Российской Федерации, а жилищное законодательство – к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (подп. «к» п. 1 ст. 72 Конституции РФ). Кроме того, рядом полномочий в данной области наделены органы местного самоуправления, которые не только не входят в систему органов государственной власти, но и не предусмотрены Конституцией как уровень регулирования жилищных отношений. Однако в практическом аспекте данный вопрос не вызывает больших проблем, поскольку ЖК РФ достаточно четко разграничивает полномочия Российской Федерации, ее субъектов и органов местного самоуправления в регулировании жилищных отношений. Анализируя содержание ст. 12-14 ЖК РФ можно сделать следующий вывод. Правом принятия норм жилищного права, которые носят гражданско-правовой характер, наделены органы государственной власти Российской Федерации. Перечень этих полномочий достаточно широк, и касается он в основном вопросов имущественного оборота в жилищной сфере (ст. 12 ЖК РФ). Напротив, полномочия органов государственной власти субъектов  
Российской Федерации (ст. 13 ЖК РФ) оказались суженными и в основном сводятся к установлению правил предоставления жилых помещений жилищного фонда, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации. В то же время, органы местного самоуправления наделены ЖК РФ более широкими, чем ранее, полномочиями при решении конкретных (ситуационных) вопросов, связанных с удовлетворением жилищных потребностей граждан на местах (ст. 14 ЖК РФ). Они, в частности, признают граждан малоимущими в целях предоставления жилых помещений по договору социального найма; ведут учет таких граждан; принимают решения о переводе жилых помещений в нежилые и наоборот; согласовывают переустройство и перепланировку жилых помещений и др. Такое положение вещей объясняется тем, что органы местного самоуправления могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых средств (ст. 132 Конституции РФ).

В практическом плане предмет совместного ведения не повлиял на федеральную прерогативу – регулирования гражданских отношений.

Не возникает также вопросов в части регулирования административных отношений, так как административное законодательство является предметом совместного ведения (п. «к» ст. 72 Конституции РФ).

Таким образом, гражданско-правовая составляющая жилищного законодательства – предмет исключительно федерального ведения, административно-правовая составляющая – предмет совместного ведения, распространяющийся не только на двух уровнях государственной власти, но и на органы местного самоуправления.

В части регулирования гражданских отношений жилищное и гражданское право соотносятся между собой как часть и целое. Соответственно, к жилищным отношениям могут применяться все общие положения ГК РФ постольку, поскольку они не изменены жилищным законодательством, содержащим нормы специального порядка. Примером может послужить применение общих положений о праве собственности при осуществлении права собственности на жилые помещения и общее имущество в многоквартирном доме; общих положений о юридических лицах при применении норм о ТСЖ и жилищных кооперативах; общих положений о сделках и договорах при регулировании отношений, связанных с заключением и исполнением договора управления многоквартирным домом и другие.

Подробней остановимся на правовой принадлежности института управления многоквартирным домом. Напомним, что в период действия ЖК РСФСР (1983 года) отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда являлись сугубо публичными, в том числе административными. Поэтому некоторые авторы по инерции перечисляя отношения, входящие в круг жилищных, отношения по управлению жилищным фондом, организации ремонта и эксплуатации относят к группе административных отношений[[10]](#footnote-10). Другие, наоборот, утверждают, что управление домами из административно-правового регулирования перешло в гражданско-правовое[[11]](#footnote-11).

Не соглашаясь ни с одной из перечисленных позиций, приведем следующие доводы.

Для исследования данного вопроса необходимо провести соотношение между созвучными, но неравнозначными категориями: жилищное законодательство и жилищная политика. Утративший силу на сегодняшний день закон РФ от 24декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» устанавливал цели жилищной политики, а жилищную сферу определял как область народного хозяйства, включающую строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Из анализа Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы[[12]](#footnote-12) и последующей ее правопреемницы Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы можно сделать вывод, что государство берет на себя функции (задачи) обеспечения устойчивого функционирования жилищной сферы, которое позволит удовлетворять жилищные потребности населения без существенного участия федерального центра и привлечения значительных объемов бюджетных средств, создания условий для развития массового строительства жилья экономкласса; выполнения государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством; повышения уровня обеспеченности жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья; обеспечения устойчивого функционирования жилищной сферы.

В этих условиях роль государственных органов будет ограничена в основном регулированием жилищных отношений, обеспечением прав на недвижимость в жилищной сфере, установлением технических регламентов в жилищной сфере, жилищно-коммунального комплекса и основных принципов градорегулирования. Содержание жилищного фонда социального использования, развитие коммунального хозяйства, обеспечение условий для жилищного строительства устанавливаются как функции органов местного самоуправления.

Приведенные положения еще раз подтверждают, что к жилищной политике относятся меры, принимаемые уполномоченными государственными органами, преследующие цель обеспечения реализации права граждан на жилище. В круг жилищной политики можно отнести: жилищное строительство с элементами инженерной и социальной инфраструктуры, регулирование отношений собственности и земельных отношений в жилищной сфере, обеспечение определенных категорий граждан жильем, социальные гарантии в жилищной сфере, управление жилищным фондом социального использования, его содержание, эксплуатация и ремонт, создание условий для эффективного управления многоквартирными домами; налогово-кредитную поддержку жилищной реформы и другие.

Как справедливо отметили И. Эекфофф и Л. Г. Ходов, государственная жилищная политика является одновременно частью государственной экономики и государственной социальной политики, ее зачастую трудно отделить от политики по улучшению территориальной структуры, городского планирования, развития транспортной сети, защиты и улучшения окружающей среды[[13]](#footnote-13).

Из сравнительного анализа следует, что жилищное законодательство охватывает более узкий круг отношений, чем жилищная политика. Жилищное законодательство не охватывает регулирование отношений по жилищному строительству и коммунальному хозяйству как материальных отраслей экономики, градостроительного обустройства и обеспечение безопасности проживания, хотя они тесно связаны с решением жилищной проблемы и должны решаться совместно. Поэтому комплексность жилищного законодательства позволяет государству системно походить к регулированию всего механизма удовлетворения жилищной потребности граждан, привлекая при этом нормы разных отраслей права.

Сложность интеграции норм разных отраслей в рамках жилищного закона состоит в том, что комплекс должен иметь твердо очерченные границы, не может быть расплывчатым нормативно-правовым массивом, легко меняющимся по воле законодателя в ту или иную сторону в зависимости от жилищной политики[[14]](#footnote-14).

Обоснуем данный тезис на примере управления жилой недвижимостью. В период действия Жилищного кодекса РСФСР отношения по управлению жилищным фондом входили в круг, как жилищной политики, так и жилищного законодательства (см. раздел II ст. 16 - 27). Управление возлагалось на специально уполномоченные государственные органы, а непосредственно управление осуществлялось жилищно-эксплуатационными организациями. В названный раздел входили нормы, регулирующие отношения по техническому учету и контролю над использованием и сохранностью, которые также осуществлялись специальными государственными органами. Следовательно, эти органы и организации в рамках своей компетенции осуществляли управленческие функции самого государства. Соответственно управление жилищным фондом относилось к административному (публичному) регулированию и входило в круг жилищного законодательства.

Настоящий ЖК РФ содержит раздел VIII, но уже под иным названием: «Управление многоквартирными домами». Из оглавления и названия статей видно, что речь идет об управлении не всей совокупностью жилых помещений, которая и составляет жилищный фонд, а об управлении конкретными многоквартирными домами. Проведем анализ некоторых статей.

Начинается глава со ст. 161 ЖК РФ, посвященной выбору способа управления многоквартирным домом, а впоследствии дополненной[[15]](#footnote-15) общими требованиями к деятельности по управлению многоквартирным домом. Объем статьи при этом оказался большим и трудно воспринимаемым для рядовых собственников помещений. Законодателю стоило требования к деятельности по управлению многоквартирным домом установить в отдельной статье. Данные требования обращены к лицам, которые по договорам с собственниками осуществляют деятельность по управлению и направлены на регулирование другого по существу процесса, чем выбор способа управления, обращенного непосредственно к собственникам помещений в многоквартирном доме. Тем более требования названы общими, что предполагает наличие специальных требований.

При диспозитивности, которая выражается в существовании нескольких вариантов способов управления многоквартирным домом, которые собственники помещений могут выбрать самостоятельно на общем собрании, законодатель установил императивную обязанность выбора соответствующего способа управления. Правовым последствием неисполнения данной обязанности является то, что орган местного самоуправления, на территории которого находится многоквартирный дом, проводит конкурс по отбору управляющей организации для управления этим домом. Тем самым в частный интерес внедряется публичный элемент в виде обязанностей органов местного самоуправления.

При анализе общих требований к деятельности по управлению многоквартирным домом прослеживаются многочисленные императивные нормы в виде установления ответственности субъектов, осуществляющих деятельность по управлению перед собственниками помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления. Данные изменения мы расцениваем позитивно, так как это дает возможность более четкого выстроить отношения между собственниками помещений и субъектами, осуществляющими управление. Недоработкой законодателя считаем то, что не определено понятие управления многоквартирным домом, а перечисляются только его цели (требования). При этом раскрывается содержание только одной из них – надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Данное требование тесно связано с другим, поставленным законодателем на первое место – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, соответственно то и другое требование не возможно без третьего – предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме. Представляется, что перечисленные цели выражают в первую очередь общественный (публичный) интерес, так как в них отражается одно из важных функций государства – обеспечение жизнедеятельности людей, осуществление гражданами права на жилище. Направлены они не собственникам помещений непосредственно, а тем лицам (в большинстве субъектам, профессионально занимающихся данным видом деятельности), с которыми собственники заключат договоры на оказание соответствующих услуг и выполнение соответствующих работ. Поэтому столько много императивных установлений, для регулирования деятельности, направленной на обеспечение перечисленных целей и осуществления контроля над ней.

Заметим еще одну немало важную деталь. В названии раздела VIII ЖК РФ и ст. 161 ЖК РФ указывается объект управления – многоквартирный дом. Это вполне объяснимо с технической точки зрения, так как обеспечить безопасность и благоприятность проживания, предоставление коммунальных услуг, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме невозможно без осуществления тех же целей по отношению к жилым помещениям. Поэтому деятельность по управлению распространяется на весь многоквартирный дом в целом.

Остается еще одна цель, ради которой устанавливается управление многоквартирным домом – решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме. Здесь на первом месте стоит частный интерес собственников помещений, которые реализуют свои собственнические правомочия по владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме. Эти вопросы собственники помещений могут решить самостоятельно, не привлекая других лиц, хотя не исключена возможность делегирования своих полномочий другим лицам. Обозначенная цель управления направлена только на общее имущество в многоквартирном доме и практически не регулируется ЖК РФ, поэтому применим общедозволительный метод регулирования, то есть собственники помещений могут использовать общее имущество в многоквартирном доме так, как не запрещено жилищным законодательством.

Предметом договора управления управляющей организацией выступает оказание услуг и выполнение работ управляющей организацией, что доказывает тезис о том, что данный договор призван обеспечить потребность собственников помещений в надлежащем содержании и ремонте общего имущества, предоставлении коммунальных услуг. Управляющая организация вправе осуществлять и иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, например собственники, могут делегировать ей полномочия по решению вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме. Но это, как представляется, вторично.

Нормы данной статьи, хотя и регулируют гражданско-правовой договор, имеют преимущественно императивную направленность.

Статья 163 ЖК РФ указывает на необходимость установления порядка управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности публичных образований (под ними мы понимаем Российскую Федерацию, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования) или в котором доля публичных образований в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем 50 процентов. Нормы данной статьи носят обязывающий и императивный характер регулирования.

В статье 165 ЖК РФ даются указания органам местного самоуправления о необходимости создания условий для управляющих организаций, ТСЖ, жилищных кооперативов, собственников помещений, которые будут направлены на создание эффективного управления многоквартирными домами. В данной статье содержаться положения о правах и обязанностях органов местного самоуправления по контролю за деятельностью управляющих организаций; об обязанностях не только органов местного самоуправления, но и управляющих организаций, ТСЖ, кооперативов предоставлять гражданам по их запросам соответствующую информацию, касающуюся оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах; об обязанностях различных организаций, осуществляющих поставки коммунальных ресурсов и оказывающих услуги и выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах предоставлять органам местного самоуправления соответствующую информацию о своей деятельности. Нормы данной статьи носят обязывающий и императивный характер регулирования.

Из приведенного анализа можно сделать следующий вывод. Управление жилищным фондом в широком понимании как функция государства по строительству и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его безопасности и сохранности, коммунальному обслуживанию, техническому учету, контролю и надзору является проявлением публичного интереса и остается в области жилищной политики. Регулирование отношений по управлению жилищным фондом входит в круг жилищного законодательства только по некоторым вопросам, а именно по вопросам государственного технического учета жилищного фонда,осуществлению контроля над его использованием и сохранностью; государственного жилищного надзора; по вопросам создания условий для эффективного управления многоквартирными домами; по контролю над деятельностью управляющих организаций, организаций, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, а также за лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Управление многоквартирным домом представляется проявлением, как частного, так и публичного интересов, то есть является комплексным институтом, подпадающим, как под частноправовое, так и публично-правовое регулирование.

Есть и другое мнение по этому вопросу. Так, А.Е. Тарасова считает, что институт управления многоквартирным домом нельзя отнести к разновидности частного, он является публично ориентированным явлением, направленным на обеспечение и защиту общих и публичных интересов в равной степени с интересами частными[[16]](#footnote-16).

Так как многоквартирный дом состоит не только из жилых помещений, находящихся в индивидуальной собственности, но и общего имущества, находящегося в общей собственности собственников помещений, то управление этим имуществом можно рассматривать как осуществление права собственности, то есть проявление частного интереса. Однако, исходя из более широких целей управления многоквартирным домом, направленным на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание, предоставление коммунальных услуг, выполнение мероприятий по энергосбережению, осуществление капитального ремонта видно, что в таком управлении заинтересованы не только собственники, но и государство, и общество в целом.

Управление общим имуществом в многоквартирном доме мы рассматриваем как составную часть управления многоквартирным домом, но только в узком проявлении, как одну из составляющих цели управления многоквартирным домом, – решение вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения указанным имуществом. Это является проявлением частного интереса сособственников общего имущества в конкретном многоквартирном доме, и входит в круг жилищного и гражданского законодательства.

Обобщение современного жилищного законодательства позволяет выделить несколько групп отношений по управлению жилой недвижимостью, исходя из принадлежности этих отношений к сферам частноправового или публично-правового регулирования:

– управление жилищным фондом как функция государства по строительству и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его безопасности и сохранности, организации коммунального обслуживанию, техническому учету, контролю и надзору является проявлением публичного интереса, относящееся к сфере комплексного, преимущественно публичного регулирования.

– управление многоквартирным домом, в виде обеспечения надлежащей эксплуатации, является проявлением частного и публичного интересов, относящееся к сфере частного и публичного регулирования, подпадающего под регулирование жилищным и гражданским законодательствами;

– управление общим имуществом собственников помещений расценивается как составная часть управления многоквартирным домом, в виде решение вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения указанным имуществом, является проявлением частного интереса, относящееся к сфере частного регулирования, подпадающего под регулирование жилищным и гражданским законодательствами.

§ 2. Обеспечение надлежащей эксплуатации многоквартирного дома

Обозначив правовую природу управления многоквартирным домом как самостоятельную обязанность собственников помещений, поставим задачу проанализировать составляющие элементы этой обязанности.

В части 1 ст. 161 ЖК РФ указываются требования к управлению многоквартирным домом, которые по характеру действий можно разделить на две группы. В первую группу, призванную обеспечить реализацию надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, входят следующие фактические действия: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме; предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Во вторую группу входят действия юридического характера – решение вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом.

Зададимся вопросом, какие требования к управлению могут быть исполнены собственниками помещений, а какие – другими лицами? Первостепенным элементом законодатель называет обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан. В статье 1 Федерального закона от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»[[17]](#footnote-17) под благоприятными условиями жизнедеятельности человека понимает такое состояние среды обитания, при котором отсутствует опасность вредного воздействия ее факторов на человека (безвредные условия) и имеются возможности для восстановления нарушенных функций организма человека, а под безопасными условиями понимает такое состояние среды обитания, при котором отсутствует опасность вредного воздействия. При этом осуществление мер по санитарно-эпидемиологическому благополучию населения является расходным обязательством Российской Федерации.

В статье 1 ЖК РФ закреплены основные начала жилищного законодательства, или, что то же самое, принципы жилищного права, представляющие собой определяющие начала, руководящие идеи, в соответствии с которыми осуществляется правовое регулирование жилищных отношений. По мнению авторов комментария к ЖК РФ, определением принципов жилищного права обозначены цели жилищной политики российского государства[[18]](#footnote-18).

В ряду основных начал жилищного законодательства среди прочего названы: необходимость обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище и его безопасности. Жилищный фонд должен находиться в состоянии, не угрожающем жизни и здоровью граждан. Если жилое помещение оказалось таковым, что проживать в нем небезопасно, то оно не должно использоваться в качестве жилья и соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления в соответствии со своей компетенцией обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда; организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; осуществляют контроль за соблюдением установленных требований при жилищном строительстве; осуществляют государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль (п.п. 6 – 8 ст. 2 ЖК РФ).

Таким образом, в обязанности компетентных государственных и муниципальных органов входит осуществление контроля и надзора за благоприятными и безопасными условиями проживания при эксплуатации и соблюдением требований при проектировании и строительстве, капитальном ремонте. Непосредственно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания на стадии эксплуатации домов должны обеспечивать лица, которые осуществляют управление многоквартирными домами. А в обязанности собственников помещений и лиц, проживающих в них, входит соблюдение противопожарных, санитарных и иных подобных правил, а также запрет на деятельность, которая может повлечь за собой разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества, а также прав и законных интересов других граждан.

Жильцы многоквартирных домов не участвуют в процессе проектирования и строительства объекта. Поэтому они не могут обеспечить проектирование и строительство таким образом, чтобы оно отвечало требованиям строительных норм и правил, а также санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, требованиям к жилым помещениям по отоплению, вентиляции, инсоляциии т.п. Условия проживания, надлежащая эксплуатация, энергоэффективность жилых зданий часто обусловлена объемно-планировочными, конструктивными и техническими решениями (проектными решениями), использованными при проектировании и строительстве, а также степени износа конструктивных элементов жилого здания.

Еще на стадии проектирования должны предопределяться потребительские и эксплуатационные качества жилой недвижимости: комфортность и безопасность в использовании, разумная эксплуатационная автономность помещений, обеспечивающая благоприятные условия проживания вне зависимости от порядка пользования соседними помещениями. Наделяя этими качествами многоквартирные жилые здания, от проектировщиков и строителей необходимо требовать выработки обновленных принципов и порядка формирования и выполнения проектных решений. Все это входит в обязанности специализированных организаций (проектных и строительных), занимающихся проектированием и строительством, а также соответствующих государственных органов и органов местного самоуправления, осуществляющих контроль над их деятельностью (государственная экспертиза, строительный контроль, государственный строительный надзор).

Соответственно собственники помещений в многоквартирном доме обязаны только соблюдать, а субъекты, привлекаемые собственниками к управлению, обязаны осуществлять управление в соответствии с установленными требованиями пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, и иных требований законодательства к жилым помещениям и общему имуществу в многоквартирных домах (п. 6 Правил пользования жилым помещением[[19]](#footnote-19)).

Таким образом, в обязанности собственников помещений в многоквартирном доме входит соблюдение, а не обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания.

Итак, можно констатировать, что в данной составляющей процесса управления многоквартирным домом явно прослеживается публичный элемент: полномочия компетентных административных органов на обеспечение контроля за санитарно-эпидемиологическим благополучием населения как одного из основных условий реализации прав граждан на жилище.

Собственники помещений должны быть осведомлены об основах управления и безопасного пользования многоквартирными домами. Соответствующие знания и навыки должны стать для граждан своеобразными правилами поведения в многоквартирном доме (по аналогии с правилами дорожного движения). Не вызывает сомнений то, что каждому жильцу необходимо иметь информацию, а также обладать навыками, позволяющими быстро сориентироваться в ситуациях, связанных с авариями в системе энергоснабжения, водоснабжения и водоотведения, отопления, лифтового оборудования и т.п. Для этого они должны знать, как при аварии перекрыть холодную или горячую воду, отключить электроэнергию, каким образом покинуть квартиру в случае пожара. Они должны иметь сведения об особенностях своего многоквартирного дома и квартиры, о назначении и расположении технических средств предупреждения и локализации чрезвычайных ситуаций. Представляется, что во всем этом проявляется не только частный, но и публичный интерес, заключающийся в необходимости формирования определенной жилищной культуры у собственников и пользователей жилья. Выработанный тип поведения позволит эффективно и безопасно управлять технически сложным и социально значимым объектом, предотвращать материальный ущерб и не допускать причинение вреда жизни и здоровью граждан при аварийных ситуациях в многоквартирных домах.

Благоприятные и безопасные условия проживания тесно связаны с требованием по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Проанализируем эту составляющую управления многократным домом.

Основные требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме раскрываются в ч. 1. 1. ст. 161 ЖК РФ[[20]](#footnote-20). Оно должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства, в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

а) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества; в) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц; д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающих в многоквартирном доме.

До внесенных изменений в ЖК РФ подобные требования, практически повторенные полностью, имелись в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме[[21]](#footnote-21). Законодатель не посчитал необходимым включить в ЖК РФ только требование поддержания архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Представляется, что эти изменения внесли только некоторую декларативную ясность в характеристику надлежащего содержания общего имущества и привели в соответствие иерархичность норм жилищного законодательства. Вопрос о необходимом перечне услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества остается открытым. В части 1.2 ст. 161 ЖК РФ говорится, что состав минимального перечня услуг и работ, порядок их оказания и выполнения для обеспечения надлежащего содержания устанавливаются Правительством РФ.

На данный момент Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме содержат очень краткое и скудное описание действий, необходимых для содержания общего имущества такого технически сложного объекта как многоквартирный дом. Этот перечень действий носит ознакомительный характер и не раскрывает всех технических требований к эксплуатации многоквартирного дома. Если руководствоваться только этими Правилами, то представляется сомнительным обеспечение надлежащего содержания общего имущества. Однако существует другой подзаконный акт – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда[[22]](#footnote-22).

Проведем анализ на соответствие данного акта федеральному закону. Он определяет правила по эксплуатации, капитальному ремонту и реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечению сохранности и содержанию жилищного фонда, технической инвентаризации.

Не претендуя на экспертизу технических норм данного акта, предположим, что они не требуют изменения. А вот анализ правовых норм позволил сделать следующий вывод.

Самое заметное отличие заключается в том, что в правилах говорится об управлении жилищным фондом, а в ЖК РФ – об управлении многоквартирным домом. Как в предыдущем, так и в действующем законодательстве под жилищным фондом понимается совокупность всех жилых помещений. Таким образом, в отличие от управления жилищным фондом управление многоквартирными домами осуществляется в отношении отдельных домов.

Из названия и целей «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» следует, что они распространяются на жилищный фонд, хотя детальное рассмотрение позволяет сделать вывод, что положения данного нормативного акта направлены не только на организацию эксплуатации, текущего и капитального ремонта жилых помещений, но и на все имущество многоквартирного дома, а также на придомовую территорию.

Представляется, что можно было бы привести вышеназванный нормативный акт в соответствии с ЖК РФ именно в части указания на организацию технической эксплуатации и текущего ремонта многоквартирного дома. Между тем, ошибочно было бы полагать, что только таким «механическим» приведением в соответствие одного нормативного акта другому можно решить проблемы, связанные с управлением многоквартирным домом, главная из которых состоит в переложении обязанностей по капитальному ремонту на собственников помещений. Если еще текущий ремонт дома жильцы как-то могут обеспечить, то в отношении капитального, который по затратам практически не уступает новому строительству – это непосильная финансовая нагрузка для граждан. Представляется, что государство, объявляя себя социальным, должно заботиться о своих гражданах и, кроме осуществления регулирования данных отношений, контроля и жилищного надзора, должно обеспечивать воспроизводство и функционирование жилищного фонда и всей жилищно-коммунальной инфраструктуры.

Недавно законодатель предложил следующую схему решения этой сложной задачи. Теперь на собственников помещений возлагается дополнительная обязанность ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу. При этом плата за капитальный ремонт будет являться самостоятельной и не будет составляющей платы за содержание и ремонт жилого помещения. Взносы на капитальный ремонт будут собираться с собственников ежемесячно, пропорционально площади помещения, за исключением многоквартирных домов признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

У собственников появляется два варианта формирования фонда капитального ремонта. По первому – взносы должны будут перечисляться на специальный счет в кредитную организацию. Размещенные на этом счете денежные средства будут находиться в долевой собственности собственников помещений конкретного многоквартирного дома и могут быть использованы только по целевому назначению по решению общего собрания. По второму – взносы будут аккумулироваться на счете регионального оператора в виде обязательственных прав собственников помещений в отношении регионального оператора. Региональные операторы будут осуществлять функции технического заказчика капитального ремонта и сами же контролировать исполнение договоров. По сути, речь идет о создании «общего кошелька» денежных средств, управлять которыми будет региональный оператор.

Законодатель возлагает целый ряд обязанностей на соответствующие государственные органы власти. В частности, органы государственной власти субъекта РФ должны принять нормативные правовое акты, в соответствии с которыми, например: устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт; устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов; создается региональный оператор; устанавливается порядок подготовки региональных программ капитального ремонта; устанавливается порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта и другие.

Конечно, решать проблемы капитальных ремонтов жилья необходимо и чем скорей, тем лучше, ведь стоимость капитального ремонта со временем увеличивается в геометрической прогрессии. Поэтому, безусловно, для этого требуется создание накопительной системы.

Однако к новому порядку организации проведения капитального ремонта в многоквартирном доме имеется ряд вопросов.

– Каким образом будет функционировать система аккумулирования и управления накоплениями, сформированными за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах. Будет ли она отличаться в разных субъектах Российской Федерации? Как она будет контролироваться и кем? Какие механизмы защиты накоплений от инфляции и коррупции будут предусмотрены в данной системе?

– По смыслу новая система напоминает финансовую пирамиду при направлении средств, собранных собственниками помещений одного многоквартирного дома, на цели капитального ремонта других домов. При этом собственники более новых многоквартирных домов будут финансировать проведение капитального ремонта более старых многоквартирных домов. Захотят ли собственники помещений вкладывать свои деньги в капитальный ремонт чужих домов (путем отказа от их управления)? Обязаны ли будут собственники помещений, в только что отремонтированном доме платит взносы на следующий капитальный ремонт?

– Органы государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальные образования могут предоставлять бюджетные средства и (или) иные специальные меры государственной (муниципальной) финансовой поддержки на капитальный ремонт многоквартирных домов. А почему это не обязанность?

Представляется, что государство сильно спешит с перекладыванием финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на плечи собственников помещений. Недопустимо вводить новые сборы с населения пока не будет понятно, куда идут денежные средства граждан. Более того, на сегодняшний день отремонтирована только небольшая часть жилищного фонда, требовавшая капитального ремонта еще до приватизации первого жилого помещения в соответствующем доме, а государство брало на себя обязательство отремонтировать всё полностью. Поэтому в первую очередь необходимо определиться, во-первых, в финансовом участии Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований, а во-вторых, конкретизировать пробелы в законодательстве и установить более четкий порядок на федеральном уровне, а не делегировать регулирование большого круга вопросов на уровень региональный. Вполне может оказаться так, что жители регионов могут оказать в разных условиях, как финансирования, так и правового поля.

Таким образом, и в этой составной части процесса управления многоквартирным домом присутствует значительный публичный элемент в виде обеспечения организации капитальных ремонтов многоквартирных домов, так как без их осуществления невозможно соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирных домов, обеспечения благоприятного и безопасного проживания в них граждан.

Соответственно у собственников помещений появляется лишь дополнительная обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Из анализа жилищного законодательства следует, что надлежащее содержание общего имущества непосредственно обеспечивается не собственниками помещений, а иными конкретными лицами в зависимости от способа управления многоквартирным домом:

а) при непосредственном управлении – лицами, оказывающими соответствующие услуги и (или) выполняющими работы и с которыми собственниками помещений заключили договор о содержании и ремонте общего имущества;

б) при управлении объединениями собственников помещений – товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом;

в) при управлении специализированной организацией – управляющей организацией, с которой собственники помещений заключили договор управления многоквартирным домом.

Такой вывод подтверждается тем, что ЖК РФ закрепил ответственность данных лиц перед собственниками помещений в многоквартирном доме за выполнение работ и (или) оказание услуг, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества (ч. 2. 1; 2. 2; 2. 3 ст. 161 ЖК РФ).

Таким образом, обязанности по надлежащему содержанию общего имущества обращены не к собственникам помещений непосредственно, а к иным лицам. Соответственно обязанностью собственников помещений является выбор способа управления и заключения соответствующего договора с лицом, которое непосредственно будет обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Проанализируем еще одну требование к управлению многоквартирными домами – предоставление коммунальных услуг.

Очевидно, что предоставление коммунальных услуг направлено на обеспечение комфортных условий проживания в жилых помещениях и только отчасти касается общего имущества в доме. Это еще раз подтверждает, что управление многоквартирным домом, кроме общего имущества, распространяется на все помещения в доме, то есть управление не ограничивается одним общим имуществом в качестве объекта управления.

В данной сфере деятельности действует ряд нормативных актов, основными среди которых являются: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»[[23]](#footnote-23); Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»[[24]](#footnote-24); Постановление правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», (далее – Правила предоставления коммунальных услуг) [[25]](#footnote-25).

Правила предоставления коммунальных услуг указывают на то, что коммунальные услуги – это осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или два и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). Исполнителем может быть любая организация, в частности, управляющая организация, ТСЖ, ЖК, ЖСК и другая, которая производит или приобретает коммунальные ресурсы и отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем. Из анализа содержания ФЗ от 4 июня 2011 г. № 123, внесшего изменения в ЖК РФ, и Правил предоставления коммунальных услуг можно сделать вывод о том, что законодатель пытается устранить возникшие на практике противоречия в регулировании отношений в сфере оказания коммунальных услуг и четко установить договорные связи и ответственность между участниками данных отношений.

В соответствии с указанными нормативными актами, исполнитель обязан предоставлять коммунальные услуги потребителю на основе возмездного договора, содержащего положение о предоставлении соответствующих услуг. Само предоставление коммунальных услуг обеспечивается исполнителем посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов. При этом императивно установлено, что управляющие организации, ТСЖ, либо ЖК, либо иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказаться от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Соответственно собственники помещений не вправе отказаться от заключения договоров на предоставление коммунальных услуг с исполнителями. Тем самым законодатель установил норму, обратную общему правилу (п. 3 ст. 426 ГК РФ) о том, что понуждение к заключению публичного договора возможно только для обязанной стороны (в данном случае с ресурсоснабжающей организацией; исполнителем коммунальных услуг). Ответственность за качество предоставляемых услуг соответствующего вида возлагается на ресурсоснабжающую организацию, которая распространяется только до границ раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерного обеспечения  
(ч. 15 ст. 161 ЖК РФ). При этом обслуживание внутридомовых инженерных систем возлагается на лиц, привлекаемых собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками самостоятельно (при непосредственном управлении с количеством квартир не более 12). И эти лица несут ответственность и обязаны обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества (ч. 16 ст. 161 ЖК РФ).

Приведенные выше отношения являются гражданско-правовыми. Однако в этой сфере деятельности нельзя обойтись без обозначения публичного аспекта.

В соответствии с ФЗ от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»[[26]](#footnote-26) к вопросам местного значения соответствующих муниципальных образований относится организация в границах соответствующих муниципальных образований электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом. Эти отношения хотя и являются смежными с отношениями по предоставлению коммунальных услуг, но оказывают на них значительное влияние.

Таким образом, главная обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по предоставлению коммунальных услуг сводится к обслуживанию внутридомовых сетей, через которые осуществляется подача ресурсов, а также приборов их учета. Данную обязанность собственники помещений чаще всего (в зависимости от способа управления) делегируют другим лицам посредством заключения соответствующих договоров. А организация обеспечения потребителей необходимыми коммунальными ресурсами – это вопросы жилищно-коммунальной политики муниципальных образований. Что еще раз подтверждает необходимость элемента публичного регулирования в данной сфере.

Охарактеризованные требования к управлению многоквартирным домом на практике нередко объединяются и именуются обеспечением надлежащей эксплуатации многоквартирного дома и не все они могут быть исполнены собственниками помещений. Действия собственников помещений, обеспечивающие оптимальную эксплуатацию многоквартирного дома, носят по большей части фактический характер.

# ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

Субъективная составляющая правоотношения общей собственности инициирует различное толкование. Ряд авторов придерживается мнения, что право общей собственности принадлежит нескольким лицам сообща[[27]](#footnote-27). Следуем точки зрения тех авторов, которые утверждают, что несколько лиц сообща не могут рассматриваться в качестве субъекта права общей собственности. При общей собственности имущество находится в собственности ее участников.

Другие авторы в отношении субъектного состава правоотношения общей собственности говорят о множественности субъектов данного права[[28]](#footnote-28).

Однако и в этом толковании скрывается двоякое понимание того, что именно принадлежит участникам общей собственности: каждому субъекту принадлежит полное право собственности на общую вещь или часть (доля) этого права. Так как участники общей собственности в совокупности не образуют единого субъекта, то право собственности принадлежит каждому участнику в отдельности. Из чего следует, что общая собственность предполагает наличие нескольких субъектов, обладающих совершенно одинаковыми правами на одну и ту же вещь. Таким образом, при множественности лиц на стороне собственника право общей собственности идентично по соответствующему содержанию обычному субъективному праву собственности.

Права участников общей собственности заключены в долях, которые принадлежат каждому из сособственников. Правовая природа доли является наиболее дискутируемым вопросом в теории об общей собственности.

В качестве официальной, то есть закрепленной законодателем, выступает теория «доли в праве», в соответствии с которой, при общей собственности делению подлежит не вещь, а право. Г.Ф. Шершеневич считал неудачной конструкцию общей собственности в смысле совокупности долей самого права собственности[[29]](#footnote-29)*.* Современные авторы также критически высказываются в отношении возможности деления права по частям или долям, особенно в натуре. Грамматическое толкование норм гл. 16 ГК РФ дало В. А. Белову основание полагать, что законодатель имеет в виду долю в самом праве общей собственности. Право собственности «делиться» так, что каждому из сособственников принадлежит соответствующее размеру доли «количество» владения, пользования и распоряжения. Вряд ли это выход из положения, ибо представить себе, скажем, ½ владения, ½ пользования или ¼ распоряжения весьма проблематично[[30]](#footnote-30).

Другая теория так называемой «идеальной доли» сводиться к тому, что вещь, поступающая в общую собственность, принадлежит всем участникам вместе как одному лицу, в то время как объектом права собственности каждого из сособственников является лишь некая идеальная доля вещи. Данную теорию отстаивали дореволюционные русские цивилисты, например, К.Н. Анненков, К.П. Победоносцев.

В теории «идеальной» доли можно выделить направление, сторонники которого сводят долю в общей собственности к ее стоимостному выражению. В советское время данного направления придерживались В.Ф. Маслов и Р.П. Мананкова[[31]](#footnote-31). Современным последователем стоимостного направления выступает В.А. Белов. Он полагает, что вещь в целом, поступающая в общую собственность, принадлежит всем сособственникам вместе как одному лицу, в то время как объектом права собственности каждого является лишь некая идеальная доля вещи. Иными словами, отмечает автор, право общей собственности имеет своим объектом долю ценности (доходности) вещи[[32]](#footnote-32).

Мы придерживаемся теории «доли в стоимости», и, хотя противники данной концепции говорят об упразднении вещи как объекта права общей собственности, однако заметим, что любая вещь характеризуется ее стоимостью. Согласимся с мнением Р.П. Мананковой о том, что стоимость вещи является величиной непостоянной, она может изменяться, уменьшаться либо увеличиваться, не оказывая, однако, влияние на размеры долей сособственников. Доля участника общей собственности – это не сама стоимость и не стоимостная оценка принадлежащего ему денежного либо натурального вклада. Доля – это арифметический показатель соотношения стоимостной оценки вклада каждого сособственника и стоимости всего имущества, это частное от деления указанных стоимостей[[33]](#footnote-33).

Теория доли в стоимости очень показательна для отношений общей собственности в многоквартирном доме (как впрочем, и в отношении любых неделимых вещей).

Во-первых, доля в общем имуществе каждого собственника помещений пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Для каждого сособственника не важна конкретная часть имущества и тем более размер доли в праве на это имущество, так как всеми элементами общего имущества собственники помещений пользуются сообща, то есть ходят по лестнице на одинаковых правах. Важность представляет стоимость этой доли, а точнее стоимость ее содержания и ремонта. Собственник помещения в многоквартирном доме несет бремя расходов на содержание общего имущества в размере конкретной стоимости (цены). Она рассчитывается, исходя из процентного соотношения общей площади помещения и общей площади всего общего имущества, что и дает в математическом выражении размер доли в общем имуществе, умноженном на тариф по содержанию и ремонту общего имущества.

Во-вторых, стоимость квартиры (помещения) в многоквартирном доме складывается из двух составляющих: стоимости самой квартиры (помещения) и стоимости доли в общем имуществе. Эта стоимость зависит не только от благоустройства самой квартиры (помещения), но и от уровня благоустройства и уровня энергоэффективности всего жилого здания. Квартиры (помещения) в домах с низким уровнем того и другого стоят значительно дешевле. Чем больше степень износа и меньше уровень энергоэффективности жилого здания, тем дороже содержание общего имущества (что выражается в конкретной стоимости) и ниже цена квартиры (помещения) на рынке недвижимости. При этом размер доли в общем имуществе для каждого сособственника остается неизменным.

Теперь остановимся на вопросе о видах общей собственности. ГК РФ выделяет два вида права общей собственности: общая долевая собственность (или иначе общая собственность с определением долей) и общая совместная собственность (без определения долей).

В русском дореволюционном законодательстве виды общей собственности не выделялись, однако важное значение придавалось делению вещей на раздельные и нераздельные. Поэтому в российской цивилистике того периода говорилось о праве собственности общей в имуществах нераздельных и права собственности общей в имуществах раздельных. При этом деление это проявляло свое значение только при прекращении общего права собственности, а пока оно существовало, не имело значение – раздельно ли имущество, подлежащее общему праву собственности нескольких лиц, или нераздельно[[34]](#footnote-34).

Отсюда можно предположить, что для практики правоприменения того времени имело значение определение правового режима вещей, находящегося в общей собственности и подлежавшего разделу при прекращении этого права.

Существует несколько подходов к определению критериев разграничения долевой и совместной собственности. В одном случае считается, что при долевой каждому из сособственников принадлежит определенная доля, а в совместной долей нет. Вследствие этого совместную собственность нередко обозначают как бездолевую собственность[[35]](#footnote-35). Однако ни у кого не вызывает сомнений, что при разделе и выделе из совместной собственности каждому сособственнику принадлежит конкретная доля. Поэтому при данном подходе смешиваются вопросы о наличии доли как таковой и определении ее размера. Таким образом, критерием разграничения должно является возможность определения или неопределения размера доли.

В настоящее время распространенным считается мнение о том, что в основе разграничения общей совместной и долевой собственности лежит не специфика определения доли и ее размера, а наличие лично- доверительного характера отношений между участниками совместной собственности[[36]](#footnote-36). Отсюда неизбежно вытекает, что круг участников общей совместной собственности должен быть ограничен. Поэтому законодатель допускает образование общей совместной собственности лишь в случаях, прямо предусмотренных законом.

Своеобразное мнение высказывает В.А. Белов, который считает, что наиболее естественным вариантом отношений общей собственности являются отношения общей совместной собственности, так как в них присутствует как общность объекта по отношению к третьим лицам, так и общность в отношениях сособственников друг с другом. Такое возможно только при условии существования чрезвычайно крепких и доверительных отношений между сособственниками. Общую долевую собственность автор считает переходным этапом между общей совместной собственностью и индивидуальной собственностью[[37]](#footnote-37). Соглашаясь с последним высказыванием, отметим следующее. Действительно, при общей долевой собственности ее участник, заранее зная размер своей доли или свою конкретную часть вещи, непосредственно владеет, пользуется, а в определенных случаях (при выделе доли или разделе общей собственности) может самостоятельно распорядиться ей. При этом сособственник несет расходы, связанные с содержанием вещи только в той части, которая соразмерна его доли. Все это приближает общую долевую собственность к индивидуальной собственности. Но это в том случае, когда речь идет о делимых вещах. Значительно сложнее обстоит дело, когда вещь является неделимой. В таком случае при решении вопросов осуществления отношений общей собственности доверительные отношения между сособственниками помогут избежать многих проблем, связанных с вопросами пользования.

В отличие от долевой, общая совместная собственность предполагает общность в решении вопросов осуществления всех собственнических правомочий. Соответственно при распоряжении имуществом, находящимся в совместной собственности, согласие всех участников презюмируется, хотя сделка может быть совершена кем-то одним. Бремя содержания и обязанности, связанные с реализацией прав на общее имущество, распространяется как на каждого участника, так и на любого из них. Отсюда можно сделать вывод о том, что при долевой собственности, когда заранее определены доли в ценности общего имущества (более ярко это проявляется при делимости вещи) у сособственников могут отсутствовать фидуциарные отношения между собой. Чаще всего в этом нет необходимости, а иногда и желания самих участников долевой собственности. Соответственно, наоборот, осуществление совместной собственности невозможно и трудноосуществимо без лично-доверительных отношений.

Представляется, чтообщая собственность в многоквартирных домах в плане необходимости доверительных отношений (назовем их лично-хозяйственными отношениями), похожа на совместную.

Итак, можно утверждать, что граница между долевой и совместной собственностью является условной.

Перечень видов общей собственности, сформулированный в ГК РФ, является исчерпывающим. Таким образом, появление новых видов общей собственности исключено. Но это только для тех случаев, когда за основу деления положено определение или неопределение размера доли в общей собственности.Однако можно выделить иные виды общей собственности по другим критериям, например, по объектам. Специфика общей собственности в таких случаях будет определяться особенностью правового режима вещей, находящихся в общей собственности.

Здесь необходимо отметит, что концепция развития гражданского законодательства предлагает определить общую собственность как правовой режим вещи (вещей), принадлежащей на «обыкновенном» праве собственности двум или более лицам[[38]](#footnote-38).

Это не совсем верно, так как у вещей и так имеется правовой режим (то есть установленные законом правила поведения в отношении определенных вещей) как объектов гражданских прав, отсюда многочисленные классификации вещей, в основе которых лежат соответствующие правовые режимы объектов. А общая собственность – это субъективное право с множественностью лиц, которое ничем не отличается от «обыкновенного» права собственности. Считаем, что нельзя смешивать субъективное право и характеристику объекта.Законодателю придется давать тогда определение правовому режиму, которое сейчас является научной категорией. Таким образом, предлагаемое изменение не внесет ясности в правовую природу общей собственности.

Итак, общественные отношения складываются по поводу столь разнообразного имущества, что их правовое регулирование невозможно уложить в рамки двух внутренне однородных видов общей собственности.Представляется, что особенности отношений общей собственности проявляется, прежде всего, специфичным режимом вещей, являющихся ее объектом и характером отношений между сособственниками, поэтому в основу деления общей собственности можно положить следующие критерии:

– субъектный состав. В зависимости от субъектного состава выделим общую собственность супругов и общую собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства, которая в свою очередь дифференцируется в зависимости от основания возникновения: из закона или договора;

– характер отношений между сособственниками. В зависимости   
от данного критерия выделим общую собственность с необходимостью фидуциарных или лично-хозяйственных отношений (при неделимости вещей) и общую собственность, в которой такие отношения могут отсутствовать (при делимости вещей);

– объект права общей собственности. В зависимости от данного критерия выделим общую собственность на общее имущество в многоквартирном доме, общую собственность на общее имущество в коммунальной квартире, общую собственность на общее имущество в зданиях с нежилыми помещениями, общую собственность на земельные участки, и другие. Представляется, что данный перечень не является исчерпывающим, однако установить отдельные виды такой общей собственности возможно только федеральным законом.

Проанализируем особенности общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Отношения долевой собственности на большинство вещей регулируются нормами главы 16 ГК РФ. Однако, как было уже сказано, это далеко не все установления об общей долевой собственности. Если придерживаться традиционного взгляда, можно констатировать, что данная глава кодекса регулирует одну из разновидностей долевой собственности, которую можно именовать – основной долевой собственностью. В современных работах, посвященных исследованию по данному вопросу, авторы именуют общую долевую собственность, регулируемую главой 16 ГК РФ «классической», «традиционной», «общегражданской»[[39]](#footnote-39). Отношения долевой собственности на общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме регулируются нормами главы 18 ГК РФ (ст. ст. 289 – 290), а также ЖК РФ (гл. 6). При этом содержащиеся там правила значительно отличаются от тех, что применяются к основной долевой собственности. В этой связи можно говорить о существовании внутри долевой собственности еще одной разновидности, которую следует назвать особенной долевой собственностью по отношению к основной.

Данная разновидность долевой собственности возникает на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (ст.36 ЖК РФ), а также на общее имущество собственников комнат   
в коммунальной квартире (ст.41 ЖК РФ).

Проведем сравнительный анализ основной долевой собственности и долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме по следующим критериям:

1. Основание возникновения

По общему правилу на основании п. 4 ст. 244 ГК РФ общая собственность возникает 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. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором. При этом образование долевой собственности является общим правилом, если законом не установлено возникновение совместной собственности.

К общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Анализ состава общего имущества в многоквартирном доме будет произведен далее. А сейчас отметим, что все общее имущество в многоквартирном доме нельзя разделить без ущерба его назначению и по отдельности оно не будет иметь функционального назначения, отсюда можно сделать вывод, что общее имущество многоквартирного дома является не просто неделимой вещью, а не существующей в обособленном виде. Из этого следует, что общее имущество поступает в общую собственность собственников помещений.

Возникает вопрос, что является основанием возникновения общей собственности на общее имущество многоквартирного дома? Одни авторы считают, что основанием является прямое указание закона, а именно  
ст. 289 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ. Так, П.В. Крашенинников обосновывает   
это положение тем, что общая собственность на объекты общего пользования возникает как следствие того, что субъект приобретает в собственность жилое помещение в многоквартирном доме. Возникает такое право в силу закона, независимо от субъективных устремлений приобретателя жилого помещения. Другими словами, 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[[40]](#footnote-40). Аналогично рассуждают Е.А. Чефранова и В.А. Фогель[[41]](#footnote-41).

Действительно в ст. 289, как впрочем, и ст. 290 ГК РФ, ничего не говорит о моменте возникновения права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Однако в них отражается факт принадлежности собственнику квартиры доли в праве собственности на общее имущество дома. Отсюда и делается вывод, что общая долевая собственность собственников помещений многоквартирного дома на общее имущество в многоквартирном доме возникает в силу закона. Тем не менее, явно недостаточно закрепленного ст. 290 ГК РФ правового статуса общего имущества и того, что существует несколько собственников помещений многоквартирного дома, вероятно, претендующих на то, чтобы стать сособственниками общего имущества многоквартирного дома.Согласимся с точкой зрения, что основание приобретения права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме должно быть предусмотрено действующим гражданским законодательством, следовательно, включено в перечень оснований приобретения права общей собственности, предусмотренной ст. 244 ГК РФ. Так, С.Г. Певницкий предлагает дополнить данную статью пунктом 6 следующего содержания: «Общая долевая собственность на общее имущество многоквартирных домов возникает одновременно с возникновением собственности на помещение в таком доме и регулируется главой 18 настоящего кодекса, а в случаях, предусмотренных настоящим кодексом, также жилищным законодательством»[[42]](#footnote-42).

1. Владение и пользование общим имуществом

По общему правилу п.2 ст. 247 ГК РФ доля в праве общей долевой собственности включает в себя право на предоставление во владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле.

Для долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, данное правило неприменимо, так как доля в стоимости на общее имущество дает право на беспрепятственное владение и пользование всем общим имуществом. Такое исключение вытекает непосредственно не из закона, а из разумной целесообразности, так как представить себе многоквартирный дом, в котором один сособственник пользуется только частью лестничной клеткой, другой – частью мусоропровода, а третий – частью лифта просто невозможно. Таким образом, все собственники помещений в многоквартирном доме владеют и пользуются общим имуществом сообща. Данное, не указанное в законе правило, сближает общую собственность на общее имущество в многоквартирном доме с совместной собственностью (п. 1 ст. 253 ГК РФ).

3.Распоряжение общим имуществом

По общему правилу,распорядиться имуществом,находящимся в долевой собственности, сособственники могут исключительно по соглашению всех участников общей долевой собственности (п. 1 ст. 246 ГК РФ). При этом не упоминается о порядке, с помощью которого будет достигнуто всеобщее согласие.

ЖК РФ (п. 2 ст. 36) ограничил возможность распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме определенными случаями и предусмотрел способ (порядок) организации принятия решения об этом.

Распорядиться общим имуществом возможно только путем:

– передачи в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц и только по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ);

– реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением и надстройкой), строительства хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта возможно по решению общего собрания собственников помещений (ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

– реконструкции с уменьшением размеров общего имущества многоквартирного дома возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Как видно из приведенного перечня, отчуждение общего имущества многоквартирного дома целиком даже по обоюдному согласию собственников помещений невозможно. Это продиктовано не только положениями закона, сколько техническими условиями взаимосвязанности общего имущества и помещений в доме.

Еще одним отличием от общего правила является не только наличие порядка установления решения, но и возможность их принятия не всеми собственниками, а их частью. Глава 16 ГК РФ устанавливает общее правило: правомочия владения, пользование и распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности, осуществляется по согласию всех ее участников (ст. ст. 246, 247). Применительно к общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме установлен иной принцип – принцип «права большинства». Его смысл заключается в том, что распорядиться общим имуществом допускается по решению собственников, имеющих в совокупности большинство голосов.

Представляется, что применение принципа единогласия в многоквартирных домах нецелесообразно и практически невозможно.

4.Распоряжение долей в праве собственности

По общему правилу участник долевой собственности имеет право по своему усмотрению распорядиться своей долей (п. 2 ст. 246 ГК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение (п.п. 2 ч. 4 ст. 37 ЖК РФ и п. 2 ст. 290 ГК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. Соответственно не распространяются на общее имущество в многоквартирном доме и другие правила, предусматривающие порядок распоряжения долей в праве общей собственности, а именно преимущественное право покупки, предусмотренное п. 2 ст. 250 ГК РФ.

5. Выдел доли участника

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (п. 2 ст. 252 ГК РФ).

Собственник помещения в многоквартирном доме не имеет права требовать предоставления в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, поэтому правило п. 2 ст. 247 ГК РФ и соответственно п. 2 ст. 252 ГК РФ не может быть применено.

Такое исключение, как было сказано выше, вполне объяснимо, поскольку применение данных норм на практике привело бы к ограничению допуска других сособственников к пользованию общим имуществом. Таким образом, сособственник лишен в отношении такого имущества не только права требовать выдела его доли в натуре, но и требовать выкупа принадлежащей ему доли другими сособственниками, как это предусмотрено ст.252 ГК РФ.

Отсутствие права на выдел доли в натуре с несомненностью влечет за собой и невозможность требовать денежной компенсации.

6. Размер доли и ее стоимость

По общему правилу размер доли участников общей долевой собственности устанавливается соглашением всех ее участников, либо законом. Если доли не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением, они считаются равными (п. 1 ст. 245 ГК РФ). Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения устанавливается исключительно законом. Доля пропорциональна размеру площади помещения собственника (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Представляется, что определение доли в общем имуществе необходимо только для исчисления размера расходов на содержание и ремонт общего имущества.

7. Вносимые улучшения

Если один из участников долевой собственности осуществил за свой счет и с согласия остальных участников неотделимые улучшения этого имущества (например, капитальный ремонт или приращения), то имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество, то есть возможность изменения долей в зависимости от вклада участника (п. 3 ст. 245 ГК РФ).

В ЖК такой возможности не предусмотрено, и вряд ли это целесообразно и необходимо самому участнику общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, осуществившем за свой счет неотделимые улучшения. Однако проблемы при производстве улучшений и проведении ремонта общего имущества одним или несколькими сособственниками возникают. Заключаются они в том, как и кто, будет компенсировать расходы за произведенные действия. Очень часто такие проблемы возникают у жителей верхних этажей, когда их соседи с нижних этажей отказываются участвовать в расходах на ремонт лифта или крыши.

Нормы о необходимости компенсации таких расходов всеми сособственники общего имущества в многоквартирном доме и о порядке их взыскания должны быть установлены в ЖК РФ.

Как видно из сравнительного анализа собственность на общее имущество в многоквартирном доме существенно отличается от долевой и совместной, регулируемых главой 16 ГК РФ. Особенности сводятся к следующему: собственники помещений владеют и пользуются неделимым общим имуществом сообща, распорядиться в целом не могут; прослеживается наличие фидуциарных, а точнее – лично-хозяйственных отношений между сособственниками; выдел доли в общем имуществе недопустим; отчуждать долю в общем имуществе отдельно от помещения нельзя; определение доли в общем имуществе необходимо только для исчисления размера расходов на содержание и ремонт общего имущества. При таком положении нельзя однозначно утверждать, к какой разновидности права – долевой или совместной собственности – относится общая собственность на общее имущество в многоквартирном доме.

В научной литературе сложились несколько подходов к правовой природе данных отношений. В соответствии с одним общая собственность на имущество общего пользования в многоквартирных домах рассматривается как самостоятельный вид долевой собственности. Различаются даваемые ей названия: «общая неделимая собственность», «зависимая (несамостоятельная) общая собственность», «обслуживающая долевая собственность»[[43]](#footnote-43).

Другой подход характеризует собственность на общее имущество в многоквартирном доме как совместную неделимую собственность («заквартирная»), с редуцированным правомочием распоряжения, принадлежащим всем сособственникам и с полностью отсутствующим правомочием распоряжения своей долей отдельно от помещения каждого сособственника в отдельности[[44]](#footnote-44).

Перечень видов общей собственности, сформулированный в ГК РФ, в основу которого положено определение (общая долевая) или неопределение доли (общая совместная) в общей собственности, является исчерпывающим. Таким образом, появление новых видов общей собственности по данному критерию исключено. Представляется нецелесообразным применение критерия наличия или отсутствия долей применительно к установлению вида права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.Поэтому данную общую собственность не стоит называть ни долевой, ни совместной. Это самостоятельная разновидность общей собственности.

В обоснование данного положения приведем еще один аргумент.

Анализ законодательства России, Германии, Австрии и Швейцарии позволил Б.У. Филатовой[[45]](#footnote-45) прийти к выводу о существовании двух подходов к регулированию отношений общей собственности, в основе которых лежат разные концепции: индивидуалистическая концепция и концепция общности.

Индивидуалистическая концепция приравнивает не только саму общность, но и собственника доли к положению единоличного собственника. Порядок владения, пользования и распоряжения вещью в целом и доли в частности построен по образцу единоличной собственности, то есть для осуществления правомочий собственности по отношению к вещи в целом необходимо выразить общую волю, а для распоряжения своей долей достаточно воли одного собственника. Из чего следует, что долевая собственность рассматривается не как общая собственность, а как система независимых прав сособственников на доли, которые в их совокупности образуют одно право. Главным признаком индивидуалистического подхода является принцип единогласия, заложенный в основу принятия решений, касающихся осуществления всех правомочий собственности.

Для второго типа регулирования отношений общей собственности характерна концепция «общности». Во главу угла законодателем поставлено регулирование процесса существования общности, которая осуществляет право собственности в отношении общего объекта, а не право собственности отдельного собственника на общую вещь и на долю в ней. Для данной концепции, во-первых, характерен принцип большинства. Такой подход с некоторыми особенностями предусматривает законодательство Германии, Австрии и Швейцарии. Во всех этих правопорядках принцип единогласия применяется только для принятия решений относительно распоряжения всей вещью в целом и изменения целевого назначения. Во-вторых, усиленное договорное регулирование между сособственниками[[46]](#footnote-46).

Регулирование отношений общей собственности по Российскому гражданскому законодательству можно однозначно отнести к индивидуалистическому подходу. Однако к регулированию отношений общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме законодатель применил концепцию «общности». Учитывая это обстоятельство и то, что анализируемые отношения нельзя однозначно отнести ни к долевой, ни к совместной собственности, а также то, что особенности регулирования данных отношений предусмотрены ЖК РФ можно констатировать их самостоятельный характер.

Итак, общая собственность на общее имущество в многоквартирном доме является самостоятельной разновидностью общей собственности, характеризующаяся особенностями правового режима объекта, характером отношений между сособственниками и применением принципа большинства при принятии решений, касающихся осуществления многих правомочий собственности.

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

Приступая к исследованию особенностей содержания общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме не обойтись без анализа проблемных вопросов содержания субъективного права собственности.

Ныне действующий Гражданский кодекс учел положительный отечественный и зарубежный опыт, и в статье 290 появилась норма, определяющая право собственности как возможность совершения любых действий собственником по своему усмотрению, но при этом не противоречащих нормативным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц. Тем самым ГК РФ выразил позицию тех авторов, которые считают, что в определении права собственности без «триады» не обойтись, однако этим нельзя ограничиваться[[47]](#footnote-47).

Существуют и другие взгляды на проблему содержания права собственности. Одни авторы утверждают, что для построения содержательного определения права собственности «триады» вполне достаточно[[48]](#footnote-48).

Точка зрения других противоположна. Они возражают против перечисления полномочий собственника: «триада», по их мнению, не выражает ни существа, ни всего объема права собственности.

Названные уже нами споры в советской цивилистической литературе в отношении «триады» правомочий собственника возобновились в связи с принятием первой части ГК РФ.

В.П. Мозолин, обосновывая «устарелость» триады, полагает, что на современном этапе развития отношений собственности она во многих случаях стала утрачивать свои регулирующие функции[[49]](#footnote-49).

В научных работах отстаивается точки зрения авторов, ратующих за расширение права собственности за счет других правомочий. Например, Ю.Г. Ткаченко, В.В. Черников неотъемлемым элементом содержания субъективного права собственности называют четвертое право – право притязания, которое означает гарантируемую юридическую возможность субъекта права собственности требовать соблюдения юридических обязанностей от других лиц и возможность защищать свои интересы[[50]](#footnote-50).

К праву притязания О.Н. Калибернова предлагает добавить право собственника на безопасность, которое заключается в признании прав собственника неприкосновенными для всех остальных несобственников[[51]](#footnote-51). Названным авторам оппонирует М.А. Александрина, которая считает, что «в действительности «право собственника на безопасность» и «право притязания» не что иное, как абсолютный характер субъективного права собственности. Указание на него как на одну из характерных черт субъективного права собственности даже необходимо в рамках понятия указанного права. Но оно никак не соотносится с понятием и сущностью правомочия собственника»[[52]](#footnote-52).

Наиболее обоснованным выглядит утверждение о необходимости выделения полномочия управления имуществом.

В.П. Мозолин, высказывая мнение о необходимости введения в содержание права собственности помимо «триады» правомочия «управления имуществом», отмечал, что «право управления относится к категории динамических правомочий, призванных обеспечить реализацию правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом со стороны собственника»[[53]](#footnote-53). Что касается данного предложения о выделении в праве собственности дополнительного правомочия по управлению имуществом, то оно также не приводит к более точному определению содержания этого права. Возможность управления поглощается возможностью распоряжения имуществом[[54]](#footnote-54). Реализация этого правомочия происходит посредством разнообразных актов поведения собственника, в том числе как действиями по управлению имуществом, так и другими, не противоречащими закону действиями в отношении объекта права собственности.

ГК РФ не поставил точку в развитии категории управления имуществом. Так, В.К. Андреев, ссылаясь на Указ Президента РФ от 9 марта 2004 года «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти»[[55]](#footnote-55), отмечал, что подфункциями по управлению государственным имуществом понимается осуществление полномочий собственника в отношении федерального имущества, в том числе, переданного федеральным государственным предприятиям, федеральным казенным предприятиям и государственным учреждениям, подведомственным федеральному агентству, а также управление находящимися в федеральной собственности акциями открытых акционерных обществ. Далее автор делает вывод: «право государственной собственности, равно как и муниципальной, включает в себя и управление»[[56]](#footnote-56). По данной точке зрения можно выдвинуть все те же возражения, которые приводились выше. От себя добавим лишь одно замечание. Нецелесообразно рассматривать включение правомочия управления имуществом в рамках только государственной и муниципальной собственности, так как содержание права собственности для любых форм собственности остается неизменным.

Представляется, что позиция авторов, доказывающих возможность включения в содержание права собственности правомочий, не отождествляемых с владением, пользованием и распоряжением, будет всегда уязвима. Так, С.А. Хохлов отмечал, что при разработке ГК РФ предлагалось наряду с правомочиями владение, пользование и распоряжение указать правомочие по управлению имуществом, однако законодатель последовал нашим российским традициям. «Уже многие годы мы ограничивались тремя правомочиями. И когда речь идет об управлении имуществом триады достаточно. Управление может рассматриваться как составная часть права собственника распоряжаться имуществом»[[57]](#footnote-57).

В последних работах современных авторов появилась тенденция исследовать управление в более широком аспекте как функцию, которая основывается на господстве управляющего над лицом или имуществом, отражающуюся во всех институтах гражданского права[[58]](#footnote-58), так и в суженном варианте как управление имуществом систему действий, связанных с осуществлением правомочий и исполнением обязанностей собственником этого имущества[[59]](#footnote-59).

Зарубежные юристы стали критически относиться к «триаде» полномочий собственника. По их мнению, правомочия собственника должны быть расширены. К «триаде» правомочий добавляются от одного (правомочия управления) до одиннадцати других элементов (каталог правомочий А. Орноре). Представляется, что такая позиция зарубежных авторов навеяна моделью доверительной, «расщепленной» собственности, допускающей существование нескольких различных правомочий собственника на одно и то же имущество у нескольких лиц одновременно. При таком подходе даже в любой системе права есть опасность охарактеризовать право собственности как «связку», «пучок», «совокупность» прав, которые могут существовать в различных сочетаниях самостоятельно. Представляется, что право собственности – это целостная категория, а не сумма частичных прав.

Подводя итог рассуждениям, отметим, что право собственности не есть сумма трех отдельных правомочий, так как они не выражают полного содержания права собственности, поскольку все три правомочия может осуществлять и другое лицо, не являющееся собственником имущества, которое находится в его владении, пользовании и распоряжении (например, доверительный управляющий). Тем не менее их обозначение в основополагающих нормах о праве собственности необходимы как определенные ориентиры, отражающие наиболее значимые действия, которые может совершать собственник. Это целесообразно и для юридической техники, когда при подготовке различных нормативных правовых актов используется единая официальная терминология, характеризующая особенности тех или иных отношений.

Итак, содержанием субъективного права собственности является совокупность образующих его правомочий: владение, пользование, распоряжение. Однако такое перечисление неточно, так как, во-первых, законодатель допустил возможность в отношении имущества, принадлежащего собственнику, совершать любые действия по своему усмотрению. Во-вторых, данное перечисление не отражает всей полноты содержания субъективного права. Любое субъективное право, в том числе и право собственности, включает в себя не менее двух правомочий, а именно: возможность на совершение определенных действий самим управомоченным и возможность требования от других лиц такого поведения, которое обязывает воздерживаться от совершения действий, которые бы мешали собственнику владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Говоря о правомочии требования, отечественные цивилисты описывают его следующим образом: другие лица не должны совершать таких действий, которые мешали бы собственнику осуществлять владение, пользование и распоряжение его имуществом [[60]](#footnote-60).

На взгляд О.А. Поротиковой, триада собственника нисколько не выпадает из видения структуры любого права, более того, она полностью относится именно к первому общему структурному элементу (праву на собственные действия). Другие субъективные права складываются из иных конкретных возможностей по удовлетворению интереса правообладателя, но они также укладываются в общую схему, состоящую из трех вышеперечисленных составляющих. Можно сказать, что, несмотря на разницу в конкретном наполнении элементов субъективного права, общее его содержание остается неизменным и будет охватываться отмеченной структурой. Право требования представляет собой такую часть структуры субъективного права, которая также в равной мере присуща содержанию любого субъективного права. Роль этого правомочия наиболее ярко выражена в структуре обязательственных, относительных гражданских прав. В категории абсолютных прав этот элемент содержания выполняет роль гарантии собственного поведения[[61]](#footnote-61).

Владение, пользование и распоряжение имуществом есть правовые возможности совершать те действия, которые дозволены собственнику. Признавая за собственником такие возможности, ГК РФ не раскрывает содержания каждой из них. Однако оно не вызывает споров. Все три правомочия не являются строго обособленными, а теснейшим образом взаимосвязаны. Так, владение связано с пользованием. Владение существует во всех случаях, когда лицо имеет фактическую возможность пользоваться вещью. Наоборот, пользование, как правило, возможно лишь при наличии владения[[62]](#footnote-62). Аналогичная связь существует между распоряжением и пользованием. Пользование заключается в извлечении из вещи того, что может удовлетворить потребности собственника. Он может удовлетворить потребности посредством отчуждения или уничтожения вещи в процессе ее потребления. Это тоже называется пользованием, а в отношении некоторых вещей – это единственный возможный способ их использования с учетом их естественных свойств, например, когда речь идет о потребляемых вещах. Передача вещи собственником в пользование другому лицу занимает промежуточное положение между пользованием и распоряжением[[63]](#footnote-63). Передача имущества во временное возмездное пользование – это один из способов извлечения доходов. С другой стороны, договоры аренды, найма, хранения и другие можно признать актами распоряжения, так как они влекут за собой в определенной мере изменение правовой принадлежности вещи.

Все вышеприведенные примеры является доказательством того, что нельзя провести четкой границы между правомочиями владения, пользования и распоряжения. Они теснейшим образом связаны и являются обобщенным выражением разнообразных действий, которые вправе совершать собственник. Таким образом, правомочия владения, пользования и распоряжения осуществляются собственником своей абсолютной властью и в своем интересе. По выражению Л.В. Щенниковой, данные возможности вполне могут быть заключены в формулу: «любые действия по своему усмотрению»[[64]](#footnote-64).

Проанализировав различные подходы к определению содержания права собственности, продолжим исследования вопроса об особенностях содержания и осуществления права общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

Как было показано в предыдущих параграфах, 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.

Триада правомочий собственника является основой названного комплекса. Однако ей нельзя ограничиваться, так как это не позволит отразить особенности осуществления общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Обозначим эти особенности.

Каждый сособственник, независимо от размера его доли, имеет право свободно, беспрепятственно пользоваться любой частью общего имущества в многоквартирном доме. Право распоряжения таким имуществом имеет еще большую специфику. Во-первых, оно ограничено определенными возможностями, установленными законом, а во-вторых, нормировано установленным порядком принятия решения об акте распоряжения, которое может осуществляться в форме передачи части общего имущества в пользование третьим лицам и в форме реконструкции, строительства, ремонта.

Правомочие распоряжения в форме реконструкции, строительства и ремонта общего имущества тесно переплетается с правомочием пользования. И как было уже отмечено, трудно провести грань между этими правовыми возможностями, так как реконструкция, строительство и ремонт отражают возможность собственников извлекать из вещи потребительские свойства путем улучшения ее качественных характеристик, а передача части общего имущества в пользование третьим лицам можно расценить как акт распоряжения.

Итак, сособственники общего имущества в многоквартирном доме владеют и пользуются указанным имуществом совместно, а распорядиться могут только определенными законом способами и в определенном порядке.

Рассмотрим другие составляющие элементы содержания правоотношения общей собственности в многоквартирном доме.

Положительные возможности собственника, которые он реализует в действиях, совершаемых по своему усмотрению в отношении своего имущества, сами по себе не предполагают необходимости выполнения обязанностей по содержанию имущества. Однако закон включает норму (ст. 210 ГК РФ), в соответствии с которой каждый сособственник несет бремя содержания общего имущества. Собственность это не только благо. По мнению Л.В. Щенниковой, о бремени собственности «…должен заикаться законодатель, вернее, не робко заикаться, а возлагать это бремя на собственника. Последний же, приобретая право собственности, должен непременно прикидывать, потянет ли он такое бремя. А может лучшим вариантом для него будет отказаться от блага, учитывая тяжесть бремени»[[65]](#footnote-65).

С.С. Алексеев предлагает следующее видение данного вопроса. Наряду с «бременем содержания имущества», есть основания для постановки вопроса о более широком понимании бремени собственности в целом. Это «бремя», т.е. ответственность собственника перед всем обществом, всеми людьми, означающее, что собственник, который обрел возможность абсолютного и исключительного обладания имуществом в социальном, духовно-моральном отношениях обязан так управлять и использовать свое богатство, чтобы оно шло на пользу людскому сообществу[[66]](#footnote-66). Как видим, автор, во-первых, представляет «бремя» как ответственность собственника, а во-вторых, наряду с правом использования имущества указывает на обязанности собственника по управлению им.

Общее имущество в многоквартирном доме относится к той категории объектов права собственности, бремя расходов на содержание которого, напрямую установлено законом (п. 1 ст. 39 ЖК РФ). Обязанностями собственников помещений является внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В структуру данного платежа, в соответствии  
 с п. п. 1, 2 ст. 154 ЖК РФ, наряду с платой непосредственно за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, входит плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом. Исходя из этого, бремя содержания общего имущества и управление им можно расценивать как обязанность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, и управление общим имуществом, и его бремя содержания входят в содержание правоотношения общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Рассмотрим возможные варианты правовой природы управления общим имуществом в многоквартирном доме. Управление можно было бы отнести к уже имеющимся правомочиям собственника. Так И.А. Дроздов считает, что управление многоквартирным домом является формой распоряжения общим имуществом, предполагающей его передачу в управление управляющей организации[[67]](#footnote-67). Во-первых, заметим, что автор видит управление общим имуществом в виде распоряжения только при одном способе управления – передаче управляющей организации. Как быть тогда при создании ТСЖ и тем более при непосредственном управлении, при котором не происходит ни какого акта передачи правомочия распоряжения другому лицу? Во-вторых, как было показано в начале параграфа, действительно можно было бы предположить, что управление может поглотиться правомочием распоряжения. Однако законодатель в специальном по отношению к ГК РФ нормативном акте, выделил управление в отдельное правовое явление, отличное от традиционных собственнических правомочий. Тем самым ЖК РФ не только предоставил собственникам самостоятельно решать вопросы владения, пользования и распоряжения технически сложным объектом, но и подчеркнул значимость и необходимость управления им.

Категория возможности, заложенная в правомочиях, характеризует субъективное право собственности как юридическую свободу лица, которое вправе, но не обязано действовать. Однако помимо прав у собственника могут быть и обязанности, установленные законом. Поэтому больший интерес может представлять другой подход к определению правовой природы управления многоквартирным домом – управление как обязанность собственника, которая входит в содержание правоотношения общей долевой собственности.

Управление общим имуществом в многоквартирном доме как действия, связанные с осуществлением прав и исполнением обязанностей собственниками такого имущества рассматриваются рядом авторов[[68]](#footnote-68). Проанализируем и мы этот подход, но несколько с других позиций.

Традиционным является мнение о том, что содержанием правоотношения является субъективное право и субъективная обязанность. Считается, что это утверждение применимо ко всем правоотношениям. Однако в теории права существует давний спор о том, существует ли абсолютное субъективное право внутри правоотношения или вне его. Так, Д.М. Генкин доказывал, что «… субъективное право может существовать и вне правоотношения, не являясь его элементом. Таковыми являются все субъективные абсолютные права, которым соответствует пассивная обязанность всех других лиц, установленная непосредственно всеобщей запретительной нормой закона»[[69]](#footnote-69). В настоящее время этот вопрос до сих пор остается спорным. Например, В.А. Лапач считает, что если допустить, что обязанность, которая лежит на любом и каждом, кто физически способен   
к правонарушению в отношении собственника, то ее нужно вывести за рамки ближайшего круга лиц (потенциальных нарушителей), распространить за пределы населенного пункта, страны и, в конечном счете, глобализовать, поскольку такая обязанность, по всей видимости, автоматически и принудительным путем устанавливается для всех субъектов, подавляющее большинство которых не имеет о правообладателе ни малейшего представления. Что же это за правовые отношения, в которых управомоченному лицу неведомы субъекты обязанности, а последние в свою очередь ничего не знают о правообладателе? И автор обоснованно задается вопросом: действительно ли это отношения правовые?[[70]](#footnote-70).

Наиболее распространенной является позиция, в соответствии с которой субъективное право может существовать только в рамках правовых отношений[[71]](#footnote-71). В.А. Тархов и В.А. Рыбаков отмечают: «В правовом отношении собственности на одной стороне находится собственник, а на другой все окружающие его лица, ибо всякий и каждый обязан воздерживаться от нарушений прав собственника»[[72]](#footnote-72). А.Я. Рыженков и А.Е. Черноморец подчеркивают, что гражданское правоотношение всегда конкретно, возникает между определенными осязаемыми субъектами. От того, что субъективное право собственности называется абсолютным с прочими, действительно присущими ему характеристиками, суть дела не меняется. Пустая затея – в рамках субъективного права собственности какого-то конкретного субъекта искусственно втискивать в качестве другой стороны всех остальных, кто существует на планете Земля[[73]](#footnote-73).

В настоящее время мы воочию можем наблюдать, как государство специальными мерами (например, запрет на выезд за границу) обеспечивает выполнение, казалось бы, исконно частноправовых обязанностей по выплате задолженностей по алиментам, кредитным обязательствам, и т.п.

Право собственности по своей сути является естественным правом, так как дает ее носителю существенные, незаменимые гарантии надлежащего правового положения человека, гарантии его прав и свобод. С этой позиции, приведенные выше высказывания о правах и обязанностях в системе реализации прав человека, в полной мере относятся и к отношениям собственности, в частности к таким специфическим, как отношения общей собственности в многоквартирном доме. Данный подход можно подтвердить еще и тем, что проанализировав категорию право на жилище, мы пришли к выводу о том, что, во-первых, в ее состав, наряду с прочими, входит право собственников жилых помещений на выбор способа управления многоквартирным домом. Во-вторых, данная категория носиткомплексный как публично-правовой, так и частноправовой характер.

Как уже отмечалось, правоотношение общей собственности, в частности общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме является сложным правовым явлением. Общая собственность имеет две стороны отношений: внешнюю – отношения участников с другими лицами и внутреннюю – отношения сособственников между собой. Одной стороной внешних отношений являются участники общей собственности, второй стороной – государство. Но государство не как административно-политическая организация, а как правовая система, ставящая деятельность субъектов права в правовое поле путем строгого следования всем нормативным требованиям реализации прав собственника в рамках правоотношения. Отсюда следует, что субъективному праву сособственников общего имущества корреспондирует обязанность государства гарантировать права собственников. При этом со своей стороны государство имеет право потребовать от собственников выполнения лежащих на участниках общей собственности определенных обязанностей, а также ответственности за результаты использования и судьбу их общего имущества.

Во внутренних отношениях каждый из сособственников может требовать от другого должного (конкретного) поведения, то есть каждому сособственнику предписываются определенные (в равной мере одинаковые для всех сособственников) обязанности в отношении общего имущества.

Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования (публичные образования), выполняя свои управленческие функции в отношении жилищного фонда, которые проявляются в обеспечении безопасных условий проживания граждан, в организации деятельности жилищно-коммунального комплекса, жилищного контроля и надзора, признавая за собственниками самостоятельную возможность решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в силу объективной необходимости устанавливают обязанность домовладельцев не только содержания общего имущества, но и управление им.

Данные обязанности нельзя реализовать только в рамках абсолютного правоотношения собственности. Управление многоквартирным домом как обязанность многоаспектна. В одних случаях участники общей собственности в многоквартирном доме являются управомоченной стороной, например, по владению, пользованию и в предусмотренных законодательством пределах распоряжению общим имуществом. В других – выступают обязанной стороной, например, при выборе способа управления, соблюдению специальных требований к общему имуществу в многоквартирном доме. Для последних случаев участникам общей собственности в многоквартирном доме противопоставляется право Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований (в лице соответствующих органов) требовать от собственников помещений исполнение лежащих на них обязанностей.

В теории права под юридической обязанностью понимают предусмотренную законом необходимость должного поведения одного лица – субъекта правоотношения в интересах другого управомоченного лица[[74]](#footnote-74). Авторы, исследующие категорию юридическая обязанность, сходятся во мнении о необходимости разграничения сущности данного явления и его содержания. Так, В.С. Ем утверждает, что сущность обязанности корениться в социальной необходимости поведения, требуемого от субъекта, а содержание обязанности составляет требование, заключенное в ней, указывающее на вид, свойство, прием, способ предписываемого обязанному лицу действия (поведения)[[75]](#footnote-75).

Необходимость безопасного и эффективного пользования, обеспечения сохранности, надлежащего содержания и ремонта, осуществление мероприятий по энергосбережению общего имущества в многоквартирном доме являются сущностью обязанности управления. Однако не все составляющие этой обязанности могут быть исполнены собственниками помещений. Об этом речь пойдет в третьей главе. Содержание же проявляется в действиях (фактических и юридических) участников общей собственности, которые, во-первых, должны выбрать способ управления многоквартирным домом, во-вторых, соблюдать противопожарные, санитарные и иные подобные правила, в-третьих, нести расходы на содержание и ремонт общего имущества. Эта обязанность является обязанностью активного типа, так как от управомоченных лиц требуется совершения определенных действий, а не воздержания от них. Так как эти субъективные обязанности по управлению входят в содержание правоотношения общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме их, так же как и субъективные права, можно назвать общими, то есть принадлежащие одновременно нескольким лицам.

Во внутренних отношениях обязанность управления общим имуществом возникает между несколькими управомоченными лицами по отношению друг к другу. Управление в данном случае будет выступать юридической формой отношений между сособственниками, направленное на выработку единой воли для определения порядка осуществления общего субъективного права и исполнения общей субъективной обязанности.

В.С. Ем отмечает, что «обязанности активного типа принимаются, если так можно сказать, возлагаются на себя субъектами по собственному усмотрению в пределах, допускаемых законом. Обязанности активного типа могут возникнуть у субъекта помимо воли только в случаях, предусмотренных гражданским законом»[[76]](#footnote-76).Очевидно, что обязанность по управлению общим имуществом в многоквартирном доме возникает у сособственников помимо их воли. Причиной этого является объективная необходимость, поскольку невозможно обеспечить пользование и эксплуатацию жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме без использования общего имущества.

Обязанность управления общим имуществом в многоквартирном доме представляет собой законодательно закрепленную необходимость совершения определенных активных действий, направленных на удовлетворение как общих (частных по своей сути) интересов собственников помещений в многоквартирном доме, так и общественных (публичных) интересов Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований.

В различных научных сферах понятие «управление» имеет общую основу и раскрывается как процесс, деятельность, система действий[[77]](#footnote-77).

Поддерживаем точку зрения тех авторов, которые утверждают, что управление общим имуществом в многоквартирном доме представляет собой «… упорядоченную систему действий, связанных с осуществлением правомочий и исполнением обязанностей собственников такого имущества, …»[[78]](#footnote-78). Управление многоквартирным домом как «… упорядоченного комплекса мер, …»[[79]](#footnote-79). Осуществление собственниками помещений своих правомочий в отношении общего имущества в многоквартирном доме, а также исполнение корреспондирующих обязанностей является «… содержанием деятельности по управлению многоквартирным домом»[[80]](#footnote-80).

Обязанностям собственников помещений по управлению общим имуществом в многоквартирном доме корреспондирует право Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований (в лице соответствующих органов) требовать определенного поведения при осуществлении права общей собственности и соблюдение установленных законодательством требований к жилым помещениям и общему имуществу, а также требований по энергосбережению.

Таким образом, обязанность управления общим имуществом в многоквартирном доме сочетает частные и публичные интересы и соответственно подпадает под частноправовое и публично-правовое регулирование. Так, государство, установив данную обязанность в силу закона, правомерно сложило с себя административную функцию по управлению имуществом, находящимся в частной собственности. Однако ему небезразлично, как домовладельцы относятся к имуществу жилых домов, в надлежащем состоянии которых заинтересовано все общество.

В свою очередь, собственники помещений, осуществляя свое право собственности на помещения и на общее имущество и удовлетворяя свои индивидуальные потребности, должны учитывать интересы всех жителей, как своего дома, так и расположенных рядом. Поддерживаем мнение о необходимости формирования в нашей стране современной жилищной культуры, призванной изменить существующий стереотип поведения собственников, ориентируя их на активное участие в управлении многоквартирным домом и принятие на себя ответственности за его состояние, воспитание собственников и пользователей жилых и нежилых помещений в духе общих интересов и ценностей[[81]](#footnote-81). При этом формирование современной жилищной культуры относится к публичной обязанности государства.

Итак, специфические составляющие правоотношения общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (множественность субъектов и технически сложный неделимый объект) предопределяют содержание правоотношения, в качестве которого выступает комплекс прав и пределы их осуществления, и обязанностей собственников помещений в отношении общего имущества. Комплекс состоит:

– из общих субъективных прав владения, пользования и, в предусмотренных законом пределах, распоряжения общим имуществом;

– недопустимости осуществлять деятельность, которая может повлечь за собой разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества, нарушение прав и законных интересов других граждан;

– из общих субъективных обязанностей по управлению общим имуществом посредством определенного способа, выбранного на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и в зависимости от него обязанности заключения соответствующих договоров (договор управления многоквартирным домом, договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, и др.); несение расходов на содержание и проведение мероприятий по энергосбережению, на капитальный ремонт общего имущества.

Представляется, что управление общим имуществом в многоквартирном доме нецелесообразно рассматривать как ограничение правомочия собственника[[82]](#footnote-82). Обоснуем данную позицию.

Общеизвестно, что осуществление собственником своих правомочий может быть ограничено. В основном это связано с особенностями объектов права собственности. Например, ограничения устанавливаются в отношении земельных участков и других природных ресурсов (см. п. 3 ст. 209 ГК РФ). Данные ограничения могут касаться всех трех правомочий собственника и вызываются необходимостью предотвращения нанесения ущерба окружающей среде и общественным интересам. Существенные ограничения устанавливаются в отношении пользования жилыми помещениями – (см. п. п. 2, 3 ст. 288 ГК РФ). Как отмечает Л.В. Щенникова, пределы прав собственника на жилые помещения связаны, во-первых, с использованием их по назначению, во-вторых, с недопущением бесхозяйственного отношения к жилью, в-третьих, с соблюдением прав и законных интересов соседей[[83]](#footnote-83). Такой подход законодателя обусловлен особой значимостью этих объектов.

В юридической литературе возникает вопрос о разграничении понятий пределы и ограничения права собственности. По этой проблеме высказывался В.П. Камышанский. Ученый под границами права собственности понимает предусмотренные законом запреты, определяющие пределы свободы действий собственника в отношении принадлежащего ему имущества. Что касается пределов ограничений права собственности, то их границами могут выступать ограниченные права третьих лиц на чужие вещи, а также иные права и законные интересы третьих лиц[[84]](#footnote-84). Таким образом, пределы юридического содержания права собственности это более широкое понятие, подразумевающее общие границы внутри которых устанавливаются ограничения.

Некоторые авторы придерживаются мнения, что ограничение права собственности может состоять помимо прочего и в обязанности совершения действия[[85]](#footnote-85). Позволим себе не согласиться с этим утверждением. Право собственности заключается в возможности собственника совершать определенные действия и требовать от других лиц воздержания от поведения, нарушающих его право. Право общей собственности в этом случае не является исключением. Возложение на собственника обязанности совершения определенных действий в виде управления, в отличие от обязанности воздерживаться от определенных действий, не имеет ничего общего с ограничениями, так как не урезает и не затрудняет его в осуществлении собственнических правомочий. Для решения проблем, связанных с эксплуатацией и содержанием общего имущества в многоквартирном доме, жизненно необходимо управлять им. Поэтому управление можно рассматривать не как ограничение, а как необходимость.

Представляется, что ограничение права собственности на общее имущество в многоквартирном доме состоит в недопустимости осуществлять деятельность, которая может повлечь за собой разрушение и порчу как общего имущества, так и жилого помещения (стены, пол, потолок неразрывно связаны с общим имуществом), нарушения прав и законных интересов других лиц.

Собственники помещений, управляя общим имуществом в многоквартирном доме, совершают определенные действия и могут с одной стороны, требовать от других лиц воздержания от поведения, нарушающих их право или требовать гарантий соблюдения своих прав. С другой стороны, обязаны в порядке, установленном законом, вырабатывать единую волю для реализации общего субъективного права собственности и исполнения общей субъективной обязанности. При этом данные действия не умаляют реализацию правомочий собственников помещений в объеме, предоставленном законодательством, поэтому не могут рассматриваться в качестве ограничений. Как могут ущемить права соседа, например, аналогичные обязанности другого, связанные с участием в общем собрании многоквартирного дома, вступление в члены ТСЖ или заключение договора управления со специализированной организацией?

Некоторые сомнения вызывают утверждения С.Г. Певницкого о том, что специфика права собственности на имущество в многоквартирных домах проявляется в его позитивных ограничениях. При этом автор справедливо отмечает, что собственник обременен технической необходимостью надлежащей эксплуатации своего помещения, а также общего имущества многоквартирного дома[[86]](#footnote-86). Как видим, автор связывает данные ограничения с обременениями. А далее обременение он характеризует как обязывание, которое выражается в законодательном возложении на собственника помещения обязанности по участию в управлении многоквартирным домом, а также по несению расходов на содержание общего имущества дома[[87]](#footnote-87). Представляется, что ограничения и обязывания являются разными категориями.

Подводя итог исследованию вопроса о содержании правоотношения общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, наряду с триадой правомочий и бременем содержания, предлагаем выделить, самостоятельную обязанность собственников помещений по управлению общим имуществом в многоквартирном доме.

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

Содержанием обязанности по управлению выступают фактические и юридические действия участниковобщей собственности.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В результате проведенного исторического анализа способов решения жилищного вопроса и управления жилой недвижимостью в России выделено четыре периода, в зависимости от принадлежности к сферам публичного или частного правового регулирования.

В работе последовательно доказывается, что управление жилой недвижимостью, понимаемое как обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, а также эксплуатация и ремонт,переходило из сферы архаичного публично-правового регулирования в дореволюционный период в сферу частноправового – в постреволюционный и период НЭПа;   
от исключительно публично-правового регулирования в советский период к преимущественно частноправовому – в постсоветский (современный) период.

На основе обобщения современного жилищного законодательства выделены несколько групп отношений по управлению жилой недвижимостью исходя из принадлежности этих отношений к сферам частноправового или публично-правового регулирования:

– управление жилищным фондом является проявлением публичного интереса и составной частью жилищной политики, относящееся к сфере комплексного, преимущественно публичного регулирования;

– управление многоквартирным домом является проявлением частного и публичного интересов, относящееся к сферам публичного и частного регулирования, подпадающее под регулирование жилищного и гражданского законодательства;

– управление общим имуществом собственников помещений расценивается как составная часть управления многоквартирным домом, является проявлением частного интереса, относящееся к сфере частного регулирования, подпадающее под регулирование жилищным и гражданским законодательством.

Выделены особенности, присущие праву общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, по сравнению с долевой и совместной собственностью на вещи, закреплённой в гл. 16 ГК РФ. Считаем нецелесообразным применение критерия наличия или отсутствия долей применительно к установлению вида права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Делается вывод, что общая собственность на общее имущество в многоквартирном доме является особой разновидностью общей собственности, отличающейся особенностями правового режима объекта, характером отношений между сособственниками и применением принципа большинства при принятии решений, касающихся осуществления правомочий собственности.

Специфические составляющие правоотношения общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме предопределяют содержание правоотношения, в качестве которого выступает комплекс прав, пределов их осуществления и обязанностей сособственников в отношении общего имущества. Комплекс состоит:

– из общих субъективных прав владения, пользования и в предусмотренных законом пределах распоряжения общим имуществом;

**–** недопустимости осуществлять деятельность, которая может повлечь за собой разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества, нарушение прав и законных интересов других граждан;

– из общих субъективных обязанностей по управлению общим имуществом посредством определенного способа, выбранного на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме; несению бремени расходов на содержание и проведение мероприятий по энергосбережению, на капитальный ремонт общего имущества.

Наряду с традиционными правомочиями собственника и бременем содержания предлагается выделить самостоятельную обязанность собственника по управлению имуществом применительно к общему имуществу в многоквартирном доме. Сущностью данной обязанности будет являться реализация мер по безопасному и эффективному пользованию, обеспечению сохранности, надлежащему содержанию и капитальному ремонту, осуществлению мероприятий по энергосбережению в многоквартирном доме. Содержанием обязанности по управлению выступают фактические и юридические действия участниковобщей собственности. Данная обязанность являться обязанностью активного типа.

Делается вывод о том, что исходя из требований к управлению, установленных п. 1 ст. 161 ЖК РФ именно многоквартирный дом целиком, а не только общее имущество в доме, должен являться объектом управления. А управление общим имуществом в виде решения вопросов пользования и   
в установленных законом пределах распоряжения является одной   
из составляющих управления многоквартирным домом.

Не все требования могут быть исполнены собственниками помещений самостоятельно. В их фактические и юридические действия входят только соблюдение, а не обеспечение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, и иных требований законодательства к жилым помещениям и общему имуществу в многоквартирном доме. Требования по надлежащему содержанию общего имущества обращены не к собственникам помещений непосредственно, а к иным лицам, а обязанностью собственников помещений является выбор способа управления и заключение соответствующего договора с лицом, которое обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. Собственники помещений императивно обязаны заключить договор на предоставление коммунальных услуг с исполнителем, который обеспечивает состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, и заключает с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов.

Устанавливается роль совета многоквартирного дома, которую можно определить как согласительного коллегиального постоянно действующего органа управления, обеспечивающего реализацию прав и обязанностей собственников помещений по управлению многоквартирным домом. Законодатель излишне подробно расписал полномочия совета и председателя совета многоквартирного дома. Представляется, что это, во-первых, утяжеляет нормы данной статьи, во-вторых, перечень возможных действий, установленный ч. 5 и ч. 8 ст. 161. 1 ЖК РФ должен быть открытым. При быстро развивающихся общественных отношениях нельзя предвидеть различные ситуации, поэтому предлагаем внести дополнения в ч. 5 ст. 161. 1 ЖК РФ, определяющую полномочия совета многоквартирного дома, п.7 следующего содержания: «совершает иные действия, связанные с управление данным домом и предоставлением коммунальных услуг»; в ч. 8 ст. 161.1, определяющую полномочия председателя, п.6 следующего содержания: «совершает иные действия, связанные с управление данным домом и предоставлением коммунальных услуг».

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 на основании обращения собственников помещений проводить проверки деятельности управляющей организации.

Исследуя договор управления многоквартирным домом, соискатель отмечает, что в нем явно прослеживается неравенство в правовом положении между управляющей организацией и гражданами – собственниками жилых помещений. Данное неравенство требует внедрения в гражданские правоотношения методов публичного регулирования. В работе систематизируются юридические средства, необходимые для достижения баланса между положением указанных сторон.

Доказывается, что управление многоквартирным домом как самостоятельная обязанность собственников помещений осуществляется фактическими действиями, обеспечивающими реализацию прав владения и пользования жилыми помещениями и общим имуществом, и направленными на обеспечение надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, и юридическими действиями, обеспечивающими реализацию прав пользования и распоряжения в установленных законом пределах общим имуществом.

Делается вывод о том, что деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляется на нескольких уровнях:

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 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 третьего уровня, – в сфере публично-правового регулирования. Все эти многоуровневые обязанности и полномочия взаимосвязаны и взаимообусловлены, и рассматривать их в отрыве друг от друга недопустимо.

БИБЛИОГРАФИЯ

1  Конституция Российской Федерации принятая всенародным голосованием 12 декабря 1993 года, с учетом изменений // Собрание законодательства РФ. – 2009. – №1. – Ст. 2.

2  Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от №51-ФЗ от 30 ноября 1994 года (в ред. от 27.12.2009 №352-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2009. – №32. – Ст. 3301.

3  Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года №188-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 №199-ФЗ, 04.05.2010 №70-ФЗ, 27.07.2010 №237-ФЗ, 30.11.2010 №328-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №1 (ч. 1). – Ст. 21.

4  Жилищный кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 24 июня 1983 года) в ред. Федеральных законов от 20.07.2004 №71-ФЗ, с изм., внесенными Постановлениями Конституционного Суда РФ от 25.04.1995 №3-П, от 23.06.1995 №8-П) // Ведомости Верховного суда РСФСР. – 1983. – №26. – Ст. 883.

5  Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №44. – Ст. 4147.

6  О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 года №189-ФЗ // Собрание законодательства РФ. -2005. – №1. – Ст. 15. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 №20-ФЗ, от 17.06.2010 №119-ФЗ, от 30.11.2010 №328-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2006. – №52 (ч. 1). – Ст. 5498.

7  О введении в действие Закона РСФСР «О собственности в РСФСР»: постановление ВС РСФСР от 24.12.1990 №444–1 [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. Консультант. – М.: Консультант, 2010. – 1 CD – диск.

8  О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 27.12.2009 №343-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №31. – Ст. 4017.

9  О жилищных накопительных кооперативах: Федеральный закон от 30 декабря 2004 года №215-ФЗ // Собрание законодательства РФ. -2005. – №1. Ст. 41.

10  О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам: Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 №307 // Собрание законодательства РФ. – 2006. – №23. – Ст. 2501.

11  О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: постановление правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 // Российская газета. – 2006. – №37. – С. 3 – 5.

12  О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Федеральный закон от 4 июля 1991 года №1541–1 (в ред. Закона РФ от 23.12.1992 №4199–1; от 29.12.2004 №189-ФЗ, в ред. Закона РФ от, с изм., внесенными Постановлением Конституционного Суда РФ от 03.11.1998 №25-П, Определением Конституционного Суда РФ от 10.12.2002 №316-О, Постановлением Конституционного Суда РФ от 15.06.2006 №6-П // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 11.07.1991. – №28. – Ст. 959.

13  О приватизации жилищного фонда в РСФСР: закон РСФСР №1541–1 от 4 июля 1991 года // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 11.07.1991. – №28. – Ст. 959.

14  О собственности в СССР: Закон СССР от 6 марта 1990 года №1305–1 [Электронный ресурс]: электрон. правовой справ. Консультант. – М.: Консультант, 2010. – 1 CD – диск.

15  О товариществах собственников жилья: Федеральный Закон от 15 июня 1996 года №72-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №25. – Ст. 2963.

16  О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон 21 июля 2007 года №185-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.12.2008 №323-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №30. – Ст. 3799.

17  Об основах федеральной жилищной политики: Закон Российской Федерации от 24 Декабря 1992 №4218–1 (в ред. от 21.04.1997 №68-ФЗ) // Ведомости СНД и ВС РФ. – 21.01.1993. – №3. – Ст. 99.

18  Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 №47 // Собрание законодательства РФ. – 2007. – №32. – Ст. 4152.

19  Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 // Российская газета. -2003. – №214. – С. 6.

20  Об утверждении правил пользования жилыми помещениями: Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 №25 // Собрание законодательства РФ. – 30.01.2006. – №5. – Ст. 546.

21  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: Постановление правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491 // Собрание законодательства РФ. – 2006. – №34. – Ст. 3680.

22  Положение об определении размеров и установления границ земельных участков в кондоминиумах: Постановление Правительства РФ от 26 сентября 1997 г. №1223 // Собрание законодательства РФ. – 1997. – №40. – Ст. 4592.

23  Александрова М. Не опоздай на капремонт / М. Александрова // Попутчик – 2010. – 22 января. – С. 2.

24  Александрова М. Старшие домов против чиновников? / М. Александрова, И. Сивакова // Попутчик. – 2009. – 14 августа. – С. 2.

25  Андропов В.В. Основные начала управления многоквартирными домами / В.В. Андропов, И.Б. Миронов // Труд и право. – 2006. – №6. – С. 3 – 92.

26  Барихина А.Б. Большой юридический энциклопедический словарь / А.Б. Барихина. – М.: Книжный мир, 2006. – 720 с.

27  Борзенкова Т.А. К вопросу об общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома / Т.А. Борзенкова. – Самара: Универ – групп, 2005. – 507 с.

28  Васькин В.В. К вопросу об оформлении права собственности на земельный участок под многоквартирным домом / В.В. Васькин, Р.Р. Мустафин // Жилищное право. – 2010. – №4. – С. 47 – 63.

29  Великанова И. Управлять управляющей компанией? / И. Великанова // Попутчик – – 2009. – 28 августа. – С. 2.

30  Вольницкая А. Жилищный фонд пополнят деньгами / А. Вольницкая // Амурская правда – 2008. – №184. – С. 3.

31  Вольницкая А. Капремонт по полной / А. Вольницкая // Амурская правда. – 2008. – №189. – С. 5.

32  Гутор С. Содержание общего имущества многоквартирного дома управляющей организацией / С. Гутор // Жилищное право. – 2010. – №3. – С. 18 – 27.

33  Дроздов И.А. К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление / И.А. Дроздов // Закон. – 2007. – №6. – C. 9.

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

35  Конюх Е.А. Обеспечение жилищных и земельных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд / Е.А. Конюх // Журнал российского права. – 2006. – №1. – С. 21 – 29.

36  Крашенинников П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2008. – 379 с.

37  Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / И.В. Маркова. – Самара: Деловой двор, 2010. – 579 с.

38  Миронов И.Б Имущественные комплексы в жилищной сфере: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / И.Б. Миронов; МГУ. – М., 2009. – Режим доступа: http: // dissertation. narod.ru / svtoreferats. – 18.12.2010.

39  Михайлов В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / В.К. Михайлов; МГУ. – М., 2008. – Режим доступа: http: // dissertation. narod.ru / svtoreferats. – 19.12.2010.

40  Михайлов В.К. Проблемы управления многоквартирными домами // В.К. Михайлов // Московский адвокатский центр. – 2010. – №3. – С. 17 – 26.

41  Мятиящук С.В. Плата за жилье: механизм правового регулирования / С.В. Мятищук. – М.: Юстицинформ, 2009. – 104 с.

42  Мятиящук С.В. Формирование условий и заключение энергосервисного договора с управляющими организациями / С.В. Мятиящук // Жилищное право. – 2010. – №8. – С. 14 – 21.

43  Певницкий С.Г. Общее имущество многоквартирного дома как объект права общей долевой собственности / С.Г. Певницкий // Нотариус. – 2005. – №3. – С. 37 – 39.

44  Певницкий С.Г. Порядок и условия осуществления права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме / С.Г. Певницкий // Нотариус. – 2005. – №3. – С. 56 – 68.

45  Пысина Г.А. О защите прав собственников жилья / Г.А. Пысина // Российская юстиция. – 2007. – №2. – С. 26 – 29.

46  Рузанова В.Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций / В.Д. Рузанова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2006. – №4. – С. 14 – 21.

47  Сергеичева Е.С. Порядок оплаты капитального ремонта в кондоминиуме / Е.С. Сергеичева // Право и экономика. – 2004. – №4. – С. 89 – 91.

48  Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / А.А. Титов. – СПб.: Питер, 2010. – 720 с.

49  Фогель В.А. Особенности осуществления права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома / В.А. Фогель // Нотариус. – 2004. – №1. – С. 12 – 16.

1. См. подробный анализ различных теорий у С.В. Дорохина / См.: Дорохин С.В. Указ. соч. – С. 9-46. [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – С. 39-40. [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Алексеев С.С. Теория права. – М.: Издательство БЕК, 1995. – С. 224. [↑](#footnote-ref-3)
4. Черепахин Б.Б. Труды по гражданскому праву. – М.: «Статут», 2001. – С. 111. [↑](#footnote-ref-4)
5. См.: Курбатов А.Я. Указ. соч.. – С. 92-93. [↑](#footnote-ref-5)
6. См.: Алексеев С.С. Теория права. – М.: Издательство БЕК, 1995. – С. 195. [↑](#footnote-ref-6)
7. См.: Алексеев С.С. Частное право: Научно-публицистический очерк. – М.: Статут, 1999. – С. 23. [↑](#footnote-ref-7)
8. См.: Алексеев С.С. Линия права. – М.: Статут, 2006. – С. 91. [↑](#footnote-ref-8)
9. См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М., 2005. – С. 19. [↑](#footnote-ref-9)
10. См., например, Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – С. 41; Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. О.А. Городова. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – С. 9. [↑](#footnote-ref-10)
11. См., например: Шешко Г.Ф., Литовкин В.Н. Качество закона, или работа над ошибками // Закон. – № 6. – 2005. – С. 7; Социальное законодательство. Научно-практическое издание / Отв. ред. Ю.А. Тихомиров, В.Н. Зеньков. [↑](#footnote-ref-11)
12. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2001 г. № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 годы» // Российская газета. 26 сентября. 2001. [↑](#footnote-ref-12)
13. См.: Эекфофф И., Ходов Л.Г. Цели и средства государственного регулирования жилищного хозяйства // Жилищное право. – 2008. - № 3. – С. 17. [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: Социальное законодательство. Научно-практическое издание / Отв. ред. Ю.А. Тихомиров, В.Н.Зеньков. [↑](#footnote-ref-14)
15. См.: Федеральный закон Российской Федерации от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 23. – Ст. 3263. [↑](#footnote-ref-15)
16. Тарасова Е.А. Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ // Жилищное право. – 2011. – № 09. – С. 90. [↑](#footnote-ref-16)
17. См.: Собрание законодательства РФ. – 1999. – № 14. – Ст. 1650. [↑](#footnote-ref-17)
18. См.: Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – С. 19. [↑](#footnote-ref-18)
19. См.: Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25. «Правила пользования жилыми помещениями» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 5. – Ст. 546. [↑](#footnote-ref-19)
20. ФЗ РФ от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание Законодательства РФ. – 2011. – № 23. – Ст. 3263. [↑](#footnote-ref-20)
21. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» // Собрание законодательства РФ. 2006. № 34. Ст. 3680. [↑](#footnote-ref-21)
22. Утверждены Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» // Российская газета. – 23 октября 2003. – № 214. [↑](#footnote-ref-22)
23. Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 36. [↑](#footnote-ref-23)
24. Собрание законодательства РФ. – 2006. –№ 22. – Ст. 2338. [↑](#footnote-ref-24)
25. Собрание законодательства РФ. – 2011. – № 22. – Ст. 3168. [↑](#footnote-ref-25)
26. Собрание законодательства РФ. 2003. № 40. Ст. 3822. [↑](#footnote-ref-26)
27. См., например,: Безбах В.В., Пучинский В.К. Основы российского гражданского права. М., 1995. – С. 76; Лазанчина Л.М. Основы гражданского права. Самара, 1996. – С. 49. [↑](#footnote-ref-27)
28. См.: Иоффе О.С. Советское гражданское право. М., 1967. – С. 455; Гражданское право / Под. ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. Ч. 1. – СПб, 1996. – С.379; Белов В.А. Право общей собственности // Законодательство. – 2002. – №11. – С. 26. [↑](#footnote-ref-28)
29. См.: Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – С. 279. [↑](#footnote-ref-29)
30. См.: Белов В.А. Право общей собственности // Законодательство. – 2002. – № 11. – С. 28. [↑](#footnote-ref-30)
31. См.: Маслов В.Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике. – М., 1963. – С. 3; Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству. Автореф. дис. … канд. юрид. наук. – Томск, 1970. – С. 6-7. [↑](#footnote-ref-31)
32. См.: Белов В.А. Право общей собственности // Законодательство. – 2002. – № 11. – С. 29. [↑](#footnote-ref-32)
33. См.: Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству. Автореф. дис….канд. юрид. наук. – Томск, 1970. – С. 6-7. [↑](#footnote-ref-33)
34. См.: Мейер Д.И. Русское гражданское право. – М.: «Статут», 2000. – С. 371. [↑](#footnote-ref-34)
35. См., например: Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М., 1961. С. 149; Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М.: Юридическая литература. 1995. С. 174; Комментарий части первой Гражданского кодекса российской Федерации. – М.: Редакция журнала «Хозяйство и право», Фирма «Спартак», 1995. – С. 259, и др. [↑](#footnote-ref-35)
36. См., например: Гражданское право. Часть 1. Учебник / Под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. – М.: Издательство ТЕИС, 1996. – С. 382; Белов В.А. Право общей собственности // Законодательство. – 2002. – №11. – С. 24.; Минкина Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: дис … канд. юрид. наук. – Самара. 2004. – С. 74. [↑](#footnote-ref-36)
37. См.: Белов В.А. Гражданское право: Общая и Особенная части: Учебник. – М.: АО«Центр ЮрИнфоР», 2003. – С. 514. [↑](#footnote-ref-37)
38. См.: Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / Вступ. ст. А.Л. Маковского. – М.: Статут, 2009. – С. 87. [↑](#footnote-ref-38)
39. См.: Чефранова Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме // Закон. – 2005.– № 6.– С. 16; Казакова А., Вилесова О. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации: регулирование института общего имущества многоквартирного дома и управления им // Приложение к журналу Хозяйство и право. – № 4. – 2005. – С. 17; Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – М.: Статут, 2006. – С. 167. Певницкий С.В. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореф. дис. … канд. юрид. наук. – Москва. – 2006. – С. 13. [↑](#footnote-ref-39)
40. См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. – С. 172-173. [↑](#footnote-ref-40)
41. См.: Чефранова Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме // Закон. – 2005. – № 6.– С. 17; Фогель В.А. Особенность определения права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома // Юрист. – 2002. – № 12. – С. 24. [↑](#footnote-ref-41)
42. Певницкий С.В. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореф. дис.…канд. юрид. наук. – Москва. – 2006. – С.8. [↑](#footnote-ref-42)
43. См., например: Крашенинников П.В. Жилищное право. – С.174; Чефранова. Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме // Закон. – 2005.– № 6. – С. 17; Сахно О.В. Осуществление права собственности на жилые помещения: автореф. дис. …канд. юрид. наук. – Краснодар, 2005. – С. 6; Певницкий С.В. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореф. дис…канд. юрид. наук. – Москва. – 2006. – С. 8; Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – С. 172 и другие. [↑](#footnote-ref-43)
44. См.: Кудина С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме: автореф. дис. …канд. юрид. наук. – Волгоград, 2010. - С. 6. [↑](#footnote-ref-44)
45. См.: Филатова У.Б. Право собственности в России, Германии, Австрии и Швейцарии: историко-компаративистическое исследование: монография. – М.: ИД «Юриспруденция, 2012. – С. 71-79. [↑](#footnote-ref-45)
46. Филатова У.Б. Указ. соч. – С. 73-74. [↑](#footnote-ref-46)
47. См., например: Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. – М., 1992. – С. 36; Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. – М., 1991. – С. 20. [↑](#footnote-ref-47)
48. См.: Генкин Д.М. Некоторые вопросы теории права собственности // Ученые записки. Всесоюзный юридически институт. – М., 1959. Вып. 9. – С. 21-22; Якушев В.С. О самостоятельном институте права государственной социалистической собственности и его государственно-правовой природе // Ученые труды Свердловского юридического института. – 1970. – Вып. 13. – С. 109-110. [↑](#footnote-ref-48)
49. См.: Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. – М., 1992. – С. 35. [↑](#footnote-ref-49)
50. См.: Ткаченко Ю.Г. Методологические вопросы теории правоотношений. М., 1980. – С. 151.; Черников В.В. Современная государственная система охраны собственности в России. М.: Инфра-М, 1995. – С. 9. [↑](#footnote-ref-50)
51. См.:Калибернова О.Н. Собственность и современное российское общество (общеправовой аспект): дис. … канд. юрид. наук. – Нижний Новгород, 1999. – С. 39-40. [↑](#footnote-ref-51)
52. Александрина М.А. Содержание права собственности по современному российскому законодательству: некоторые проблемы теории и правового регулирования: дис. …канд. юрид. наук. – Волгоград, 2002. – С. 80. [↑](#footnote-ref-52)
53. Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. – М., 1992. – С. 39. [↑](#footnote-ref-53)
54. См.: Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. С. 55; Бибиков В.И. «Круглый стол» журнала «Государства и права»: Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву // Государство и право. – 1998. – № 8.– С. 60. [↑](#footnote-ref-54)
55. Российская газета. 11 марта. 2004. [↑](#footnote-ref-55)
56. Обзор материалов конференции «Развитие хозяйственного законодательства на современном этапе» // Государство и право. – 2005. – № 2. – С. 120-121. [↑](#footnote-ref-56)
57. Хохлов В. А. Право собственности и другие вещные права // Гражданский кодек России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А. Л. Маковский. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 387. [↑](#footnote-ref-57)
58. См.: Харитонова Ю. С. Отражение функций управления в институтах гражданского права: автореф. дис. …док. юрид. наук. – Москва, 2011. – С. 10. [↑](#footnote-ref-58)
59. См.: Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: автореферат дис. …канд. юрид. наук. – Краснодар, 2009. – С. 6. [↑](#footnote-ref-59)
60. См., напр.: Синайский В.И. Русское гражданское право. – М.: «Статут», 2002. – С. 215; Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. – Л., 1955. – С. 21, 48; Иоффе О.С. Советское гражданское право. – Л., 1958. – С. 272. [↑](#footnote-ref-60)
61. См.: Поротикова О.А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом . – 2-е изд., пспр. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – С. 15-16. [↑](#footnote-ref-61)
62. См.: Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. Изд. 2-е – М.: Издательская группа «Юрист», 2002. – С. 91. [↑](#footnote-ref-62)
63. См.: Тархов В.А., Рыбаков В.А. Там же. – С. 97. [↑](#footnote-ref-63)
64. См.: Щенникова Л.В. Право собственности в гражданском законодательстве России // Законодательство. – 2001. – № 1. – С. 11. [↑](#footnote-ref-64)
65. Щенникова Л.В. Вещное право: Учебное пособие. – Пермь: Изд-во Пермского университета, 2001. – С. 108-109. [↑](#footnote-ref-65)
66. См.: Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С. 36 - 37. [↑](#footnote-ref-66)
67. См.: Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование. – С. 174. [↑](#footnote-ref-67)
68. См., например, Ибатулина Р.З. Гражданско-правовой режим управления общим имуществом в многоквартирном доме: автореф. дис. …канд. юрид. наук. – Казань, 2007. – С. 7; Мантул Н.М. Гражданско-правовое регулирование деятельности по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирных домов: автореф. дис. …канд. юрид. наук. – Краснодар, 2009. – С. 6; Маркова И.В. управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: автореф. дис. …канд. юрид. наук. – Краснодар, 2009. – С. 7. [↑](#footnote-ref-68)
69. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. – М.: Госюриздат, 1961. – С. 39. [↑](#footnote-ref-69)
70. См.: Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. – СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2002. – С. 105-106. [↑](#footnote-ref-70)
71. См., например: Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – С. 192; Братусь С.Н. Предмет и система советского гражданского права. – М., 1963. – С. 23. [↑](#footnote-ref-71)
72. Тархов В.А., Рыбаков В.А. Указ. соч. – С. 77. [↑](#footnote-ref-72)
73. См.: Рыженков А.Я., Черноморец А.Е. Очерки теории права собственности (прошлое и настоящее). – С. 636. [↑](#footnote-ref-73)
74. См., например: Теория государства и права: Учебник для вуза / Под ред. проф. В.М. Корельского и проф. В.Д. Перевалова. – 2-е изд., изм. и доп. – М.: Издательство НОРМА, 2002. – С. 354. [↑](#footnote-ref-74)
75. См.: Ем В.С. Категория обязанности в советском гражданском праве (вопросы теории): автореф. дис. … канд. юрид. наук. – Москва, 1981. – С. 10. [↑](#footnote-ref-75)
76. Ем В. С. Категория обязанности в советском гражданском праве (вопросы теории). С. 15. [↑](#footnote-ref-76)
77. См., подробнее: Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме как разновидность управления имуществом собственника: дис. …канд. юрид. наук. – Краснодар, 2009. – С. 15-17. [↑](#footnote-ref-77)
78. Маркова И.В. Там же. – С. 77. [↑](#footnote-ref-78)
79. Михайлов В.К. Правовое регулирование отношений управления многоквартирным домом: автореферат дис. …канд. юрид. наук. – Москва, 2008. – С. 9; Кудина С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме: автореферат дис. …канд. юрид. наук. – Волгоград, 2010. – С. 6. [↑](#footnote-ref-79)
80. Жульева О.Е. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации: автореф. дис. …канд. юрид. наук. – Волгоград, 2007. - С. 7-8. [↑](#footnote-ref-80)
81. См.: Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Жилищная культура и формирование эффективного пользователя // Жилищное право. – 2006. – № 1. – С. 27-28. [↑](#footnote-ref-81)
82. См.: Кудина С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме: дис. …канд. юрид. наук. – Волгоград, 2010. – С. 69. [↑](#footnote-ref-82)
83. См.: Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. – М., 1996. – С. 97. [↑](#footnote-ref-83)
84. См.: Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. – М.: ЮНИТА-ДАНА, Закон и право, 2000. – С. 65. [↑](#footnote-ref-84)
85. См.: Сахно О.В. Осуществление права собственности на жилые помещения: автореф. дис. …канд. юрид. наук. – Краснодар, 2005. – С. 17. [↑](#footnote-ref-85)
86. См.: Певницкий С.Г. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: автореф. дис. …канд. юрид. наук. – Москва, 2008. – С. 7. [↑](#footnote-ref-86)
87. См.: Певницкий С.Г. Там же. – С. 7. [↑](#footnote-ref-87)