

Об отдельных аспектах правовой регламентации порядка управления многоквартирным домом

Приказ Генеральной Прокуратуры РФ от 07.12.2007 N 195 «Об организации прокурорского надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина» устанавливает, что в надзорной деятельности необходимо акцентировать внимание на защите закрепленных в Конституции Российской Федерации прав на охрану здоровья и медицинскую помощь, социальное обеспечение, трудовых, жилищных, избирательных и иных социальных и политических прав и свобод человека и гражданина.

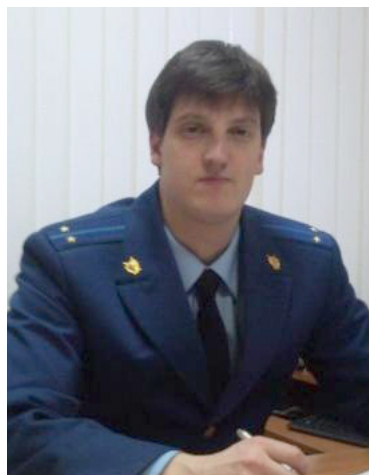
В соответствии с ч.ч. 2, 3 ст. 1 Жилищного кодекса РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Согласно ч. 1 ст. 4 Жилищного кодекса РФ жилищное законодательство регулирует отношения по поводу управления многоквартирными домами.

Порядок выбора способа управления многоквартирным домом, а также формы управления домом, установлены ст.ст. 44, 45, 161 Жилищного кодекса РФ.

В тоже время законодатель установил «особый» (императивный) способ выбора порядка управления многоквартирным домом находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Так, в соответствии со ст. 163 Жилищного кодекса РФ порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и



С.В. Кричун

Помощник прокурора Вадского района Нижегородской области, юрист третьего класса, кандидат юридических наук

органом местного самоуправления. При этом управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования (далее государственного образования) в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

Если с порядком управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности государственного образования, ситуация представляется ясной в том смысле, что соответствующий порядок устанавливается федеральным органом исполнительной власти, субъекта Российской Федерации или муниципального образования и наличием единого собственника, то с определением порядка управления домом, в котором доля публично-правового образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов ситуация иная.

Так, следуя логике законодателя, правоприменителю при определении порядка управления многоквартирным

домом, в котором доля государственного образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, следует проводить открытый конкурс в соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Обращаясь к указанной законодательной норме можно увидеть, что установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации применяется, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или, если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, а также в случаях, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Следовательно, порядок проведения открытого конкурса, по отбору управляющей организации установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 исчерпывающим образом определил условия, при наличии которых обязательно определять управляющую организацию путем проведения открытого конкурса.

Однако указанный порядок проведения открытого конкурса не содержит такого условия, как проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации многоквартирным домом, в котором доля государственного образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов.

Данный законодательный пробел не позволяет сделать однозначный вывод относительно вопроса о возможности применения постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 N 75 при отсутствии условий установленных ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Из вышеизложенного следует, что в настоящее время порядок управления многоквартирным домом, в котором доля государственного образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, не установлен и соответствующего нормативного правового акта, регулирующего указанный порядок, не имеется.

Отсутствие нормативного регулирования в указанной части правоотношений не позволяет в полной

мере защитить (восстановить) жилищные права граждан при смене управляющей организации в многоквартирном доме, в котором доля государственного образования в праве общей собственности на общее имущество составляет более чем пятьдесят процентов, выбранной по результатам проведения общего собрания собственников помещений.

Отсутствие законодательного регулирования в данной части правоотношений на практике приводит к ситуации, когда смена управляющей компании происходит путем проведения общих собраний собственников, а не путем проведения открытого конкурса. Результат общего собрания собственников является предрешенным, так как в спорном доме у государственного образования доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов.

В конечном итоге это приводит к нарушению равенства между управляющими организациями, соучредителями, которых, являются муниципальные образования и управляющими компаниями, где указанных соучредителей нет, что в свою очередь создает поле для проявления коррупции и приводит к ограничению конкуренции.

Так, на территории одного из районов Нижегородской области по 43 многоквартирным домам, в которых доля муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество составляет более чем пятьдесят процентов, находившихся в управлении организации ООО «Н», выбранной по результатам проведенных общих собраний собственников помещений, администрация района провела внеочередные общие собрания собственников помещений. По результатам собраний были приняты решения о передачи домов в управление организации ООО «М», соучредителем которой, является администрация района. При этом мнение иных собственников помещений, а также ООО «Н» о незаконности проведения внеочередных собраний были оставлены без внимания. Указанные обстоятельства привели к выставлению жильцам «двойных» квитанций и только после принятия мер прокурорского реагирования, нарушенные жилищные права граждан были восстановлены.

Для устранения пробела законодательного регулирования можно руководствоваться положением ч. 1 ст. 7 Жилищного кодекса РФ устанавливающей, что в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм

гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Как было отмечено ранее, правоотношения по выбору управляющей организации путем проведения открытого конкурса урегулированы ст. 161 Жилищного кодекса РФ и Постановлением Правительства РФ 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». Следовательно, управление многоквартирным домом, в котором все помещения находятся в собственности государственного образования должно осуществляться на основе вышеуказанных нормативных правовых актов жилищного законодательства.

Также представляется, что в многоквартирных домах, в которых доля государственного образования в праве общей собственности на общее имущество составляет более чем пятьдесят процентов выбор способа управления путем проведения открытого конкурса будет в полной мере способствовать осуществлению прав предусмотренных жилищным законодательством других собственников, так как победителем конкурса признается участник, предложивший за указанный размер платы на содержание и ремонт жилого помещения в течение установленного срока выполнить наибольший по

стоимости объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В тоже время, для устранения пробела законодательства в указанной части правоотношений целесообразно внести изменение в ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и п. 3 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» добавив в качестве дополнительного условия это проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в домах, все помещения в которых находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования или домах, в которых доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов.

Только путем внесения указанных изменений в жилищное законодательства будет обеспечены органами государственной власти и органами местного самоуправления условия на беспрепятственное осуществление вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав и обеспечено равенство участников регулируемых жилищным законодательством отношений. ■