

Нышонкова Ирина Васильевна

магистрант

ФГБОУ ВО «Российский государственный
социальный университет»

г. Москва

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ ЖИЛИЩНО- СТРОИТЕЛЬНЫМИ КООПЕРАТИВАМИ

Аннотация: в данной статье рассмотрены такие формы управления многоквартирным домом, как ТСЖ и ЖСК. В работе также отмечено, каким образом осуществляется надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления.

Ключевые слова: многоквартирный дом, управление, жилищно-строительный кооператив, Жилищный кодекс.

Актуальность темы основывается на том, что создание комфортных и безопасных условий проживаний в многоквартирных домах затрагивает абсолютно все население и все сферы жизни общества.

Управление многоквартирным домом – сложная многоуровневая задача, от решения которой зависит качество предоставляемых работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, уровень комфорта и безопасности проживания граждан в многоквартирном доме в целом.

Многоквартирный дом – сложный инженерно-технический объект, состоящий из конструктивных элементов, инженерных систем и иного оборудования, которые требуют регулярного обслуживания и эксплуатации, а также проведения текущего и капитального ремонта.

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в

многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Согласно части 1 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

а) собственниками помещений:

– путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией – в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 ЖК РФ;

– путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом), – в соответствии со статьей 164 ЖК РФ;

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

– путем членства собственников помещений в указанных организациях – в соответствии с разделами V и VI ЖК РФ;

– путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, ЖСК, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями – согласно пункту 2 статьи 138 ЖК РФ.

Правовое регулирование деятельности жилищно-строительных кооперативов осуществляется пятым разделом Жилищного кодекса РФ. Жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами.

Существенным отличием форм организации ТСЖ и ЖСК является то, что в состав ТСЖ входят исключительно зарегистрированные в установленном законом порядке собственники жилых помещений, а членами ЖСК являются физические либо юридические лица, которые до момента приобретения статуса собственников выплачивают определенные паи в кооперативе.

Согласно ЖК РФ, жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Решение об организации кооператива принимается собранием учредителей. Решение о создании кооператива должно быть оформлено протоколом.

ЖСК обязан пройти государственную регистрацию и получить статус юридического лица. У любого ЖСК должен быть устав, где бы содержались сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

Количество членов ЖСК должно быть не менее 5 лиц. Однако их и не должно быть больше, чем количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом многоквартирном доме.

Высшим органом управления ЖСК считается общее собрание членов кооператива или же конференция, если количество членов кооператива более 50 и это

предусмотрено уставом. Оно же избирает правление кооператива, которое осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива, и органы контроля за его деятельностью – ревизионную комиссию.

Ревизионная комиссия избирается общим собранием членов кооператива на срок не более 3 лет. Она обязана в плановом режиме проводить ревизию финансово-хозяйственной деятельности кооператива не реже 1 раза в год. Результаты проверок и свои заключения она представляет общему собранию членов кооператива в годовом отчете. Внеплановую проверку ревизор может провести в любое время работы кооператива.

Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива. Такое заявление о приеме в члены жилищного кооператива должно быть рассмотрено в течение месяца правлением жилищного кооператива и утверждено решением общего собрания членов жилищного кооператива (конференции). Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Каждому пайщику кооператива жилое помещение будет предоставлено в соответствии с размером внесенного паевого взноса. Жилищный Кодекс не дает четких правил относительно порядка расчетов пайщика с ЖСК. Это определяется уставом кооператива. Однако же, согласно ЖК РФ, основанием для вселения в жилое помещение является не полное внесение пайщиком средств, а решение общего собрания членов ЖСК.

Оформить право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме член жилищного кооператива вправе только после выплаты паевого взноса полностью.

Да, член ЖСК может выйти из его состава, написав соответствующее заявление. Если при этом он не полностью выплатил свой паевой взнос, то ему

должна быть возвращена внесенная им сумма. Однако сроки и конкретные условия возврата денег, возможные пени с штрафы прописываются в уставе кооператива.

Статьей 122 ЖК РФ предусмотрено, что жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Для реорганизации ЖСК в ТСЖ необходимо, в первую очередь, в предусмотренном в уставе ЖСК порядке принять на общем собрании членов кооператива решение о преобразовании ЖСК в ТСЖ, утвердить устав, избрать правление ТСЖ и утвердить передаточный акт и только затем осуществить государственную регистрацию ТСЖ.

Необходимо учитывать, что собрание будет правомочно, если на нем будут присутствовать члены кооператива, которые имеют более 50% от общего числа голосов (в соответствии со ст. 45 ЖК РФ). То есть имеет смысл проводить подобное собрание только в тех кооперативных домах, где члены выплатили паевые взносы полностью и получили право собственности на жилые помещения.

Кроме того, ст. 60 ГК РФ и пп «а» ч. 1 ст. 14 ФЗ №129 от 08.08.2001 г. «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» требуют обязательного письменного уведомления кредиторов и контрагентов по договорам ЖСК. Также уведомление публикуется в журнале «Вестник государственной регистрации».

При более глубоком рассмотрении в части управления домами ЖСК выявляется проблема отсутствия нормы в законодательстве по преобразованию или ликвидации ЖСК после полностью выплаченных паевых взносов.

В соответствии с ч. 2 ст. 18 от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» ранее возникшие обязательства организации, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирными домами, сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением данными домами в соответствии с положениями раздела 8 ЖК РФ.

После полностью выплаченных паевых взносов, членство в ЖСК посредством объединения имущественных паевых взносов отсутствует, поскольку все его члены на основании ч. 1 ст. 129 ЖК РФ (член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью) и п. 4 ст. 218 ГК РФ приобрели право собственности на жилые помещения в доме.

В соответствии с ч. 2 ст. 129 ЖК РФ на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом кооператива распространяется действие главы 6 ЖК РФ.

Что означает отсутствие необходимости в существовании объединения ЖСК, в котором все помещения уже находятся в собственности, так как члены кооператива выплатили паевые взносы. Потребность граждан в жилье удовлетворена, а управление многоквартирным домом, распоряжение общим имуществом уже должно осуществляться в соответствии с гл. 6 ЖК РФ.

В связи с окончанием ранее возникших обязательств у ЖСК, сохранившихся до момента возникновения обязательств, связанных с управлением домом, в соответствии с положениями раздела 8 ЖК РФ необходимо проведение собрания собственников помещений с повесткой – выбор способа управления дома (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Еще в 2005 году в комментариях доктора юридических наук П.В. Крашенинникова к постатейным комментариям к Жилищному Кодексу РФ также озвучивалось мнение, что после выплаты паевых взносов всеми членами кооператива происходит качественное преобразование отношений, которые сложились между гражданами, проживающими в бывшем кооперативном доме.

Кооператив перестает быть собственником общего имущества многоквартирного дома. Это имущество в таких случаях принадлежит на праве общей собственности собственникам жилых помещений.

В настоящее время сохранилось большое количество юридических лиц в форме ЖСК, организованных в 60–70 года, которые имели большой опыт управления домами.

Но эффективно управлять жилым домом в течение десятилетий нереально. Периодически необходимо обновлять руководство, сменять председателя, правление дома, ревизионную комиссию и т. д. Но каждый раз возникает один и тот же вопрос: где найти людей, которые: согласны участвовать в управлении ЖСК; обладают необходимыми знаниями; на деле, а не на словах выполняют свою работу.

Решить эту проблему для подавляющего большинства ЖСК представляет собой очень трудную задачу. В ряде случаев – не разрешимую. Не случайно все чаще старое руководство ЖСК сдает печать, учредительные и банковские документы в местные органы власти из-за того, что жители дома оказываются не в состоянии самостоятельно управлять домом.

Законодательство требует, чтобы жители жилых многоквартирных домов принимали на себя обязанности по их управлению, объединившись в ЖСК и ТСЖ. Для подавляющего большинства домов это очень сложная задача. Для многих эта задача окажется невыполнимой.

К сожалению, опыт управления жители ЖСК несколько потеряли за последние 20 лет. Среди некоторых жильцов укоренились прочные иждивенческие настроения и непонимание важности принятия активного коллективного участия жильцов дома в вопросах управления дома, устранения недостатков ЖКХ и т. д. Все эти недостатки необходимо решать.

У руководителя управляющей организации есть материальный стимул и заинтересованность в улучшении работы. Финансирование руководством ЖСК ограничено и зависит от материального состояния жителей дома. От председателя правления ЖСК требуется, по сути, выполнение той же работы, как и по управлению предприятием. Председатель правления ЖСК должен разбираться во многих специфических вопросах ЖКХ. Но зарплата председателя правления

почти во всех старых ЖСК почти всегда в несколько раз меньше, чем у руководителя предприятия.

Чем больше средний возраст жителей ЖСК, тем больше завистников и недоброжелателей, если у председателя правления ЖСК будет высокая зарплата.

Требования, предъявляемые жителями ЖСК к председателю правления почти всегда намного выше его зарплаты и того объема работы, который он реально должен выполнять за эти деньги.

В большинстве старых ЖСК члены правления и ревизионной комиссии за свою работу денег не получают вообще.

Создать эффективную систему управления жилым многоквартирным домом можно и с *малым бюджетом*. Но совсем без денег нельзя.

Для создания эффективной системы управления очень важна психологическая совместимость руководителя и его подчиненных. Не случайно так много говорят о важности создания коллектива единомышленников. При этом руководитель предприятия может подбирать людей «под себя». В любом эффективно работающем предприятии у сотрудников много общего: интерес к работе, уровень образования, материальный уровень, возраст и т. д.

У председателя правления ЖСК возможности создать коллектив единомышленников очень мало. Жителям любого старого ЖСК характерно: разный возраст; разный уровень образования; разный материальный уровень; разный круг интересов и т. д.

Создание эффективной системы управления в таких условиях для любого председателя ЖСК очень затруднительно.

Часто бывает, что жители старых ЖСК недовольны управлением и работой председателя правления ЖСК. Они хотели бы его сменить. Но никто из жителей не хочет: стать председателем ЖСК; войти в правление ЖСК и ревизионную комиссию ЖСК; на деле, а не на словах постоянно и в течение многих лет участвовать в работе по управлению ЖСК; платить деньги за работу жителей, участвующих в управлении ЖСК.

Выбор председателя правления ЖСК и других органов управления, во многих случаях, происходит формально. Часты случаи, когда на должность председателя ЖСК выбирают любого согласившегося жителя. В результате все чаще случаи, когда жители дома годами расплачиваются за совершенную ошибку.

Для приведения системы управления многоквартирными домами, в которых созданы жилищно-строительные кооперативы, с выплаченными паевыми взносами всех членов кооператива необходимо внесение в федеральное законодательство дополнений, согласно которым жилищно-строительный кооператив, в котором все его члены полностью внесли паевые взносы за предоставленные этим кооперативом жилые помещения, подлежит преобразованию в товарищество собственников жилья или ликвидации. По истечении установленного срока такие непреобразованные кооперативы должны подлежать ликвидации в судебном порядке по требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц. В данном случае такие кооперативы должны быть освобождены от уплаты государственной пошлины при регистрации изменений их правового статуса.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая: Текст с изменениями и дополнениями на 15.11.2015 г. –М.: Эксмо, 2015. – 864 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М.: ПРО-Ж72 спект, Кно-Рус, 2016. – 176 с.
3. Управление многоквартирным домом. – 2015. – №11.
4. Методические рекомендации для органов исполнительной власти города Москвы по вопросам организации управления многоквартирными домами // Методический сборник ГКУ «Центр реформы в ЖКХ». – М., 2015. – 80 с.
5. Постатейный Комментарий к Жилищному Кодексу Российской Федерации «Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации» / Под ред. П.В. Крашенинникова. – Статут, 2005.

6. Центр информационного обеспечения и содействия реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Москвы: Сборник ГКУ. – 2014.