

УДК 332.87

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ****Л.Н. КОРЕНСКИЙ***(Академия управления при Президенте Республики Беларусь, Минск)*

В Республике Беларусь институт совместного домовладения имеет сравнительно небольшую историю своего существования, вместе с тем уже создана правовая основа, определены основополагающие положения и принципы развития данных отношений, принимаются меры и по совершенствованию правового регулирования. Эффективность управления многоквартирным домом во многом зависит от способа управления, выбранного жильцами. Законодательство Республики Беларусь устанавливает многообразие способов управления, и у каждого из них есть свои недостатки и преимущества по отношению к другим, пробелы в правовом формулировании. В статье проводится анализ существующих способов управления общим имуществом многоквартирного дома, рассматриваются проблемы, возникающие при их практическом применении. Предлагается принять ряд мер для стимулирования создания в республике управляющих компаний, организации граждан в целях самостоятельного управления многоквартирными домами, внести изменения и дополнения в нормативные правовые акты, регулирующие данные правоотношения.

Первые правовые основы приватизации гражданами жилых помещений были установлены постановлением Совета Министров СССР от 2 декабря 1988 года № 1400 «О продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда» [1], а впоследствии закреплены Законом Республики Беларусь от 11 декабря 1990 года № 457-ХІІ «О собственности в Республике Беларусь» [2].

В целях реализации указанного постановления было принято Положение о продаже гражданам квартир в личную собственность и оплате расходов на их содержание и ремонт в Белорусской ССР, утвержденное постановлением Совета Министров Белорусской ССР и Белорусского республиканского совета профессиональных союзов от 6 июня 1989 года № 184 [3]. В нем предусматривалось, что продаже гражданам подлежат занимаемые ими квартиры в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также незаселенные квартиры в домах, требующих реконструкции или капитального ремонта. Данным постановлением в целях эффективной эксплуатации многоквартирных домов вводилась такая форма самоорганизации граждан, как товарищество индивидуальных владельцев квартир. Создание товариществ индивидуальных владельцев квартир допускалось только в тех домах, в которых все квартиры проданы в личную собственность граждан.

16 апреля 1992 года был принят Закон Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь» (далее – Закон о приватизации) [4], который направлен на создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, а также на обеспечение эффективного использования и содержания жилищного фонда.

Статья 35 Закона о приватизации также содержала норму о создании собственниками жилых помещений в полностью приватизированном доме организации для управления общим имуществом – товарищества по эксплуатации дома.

Однако несмотря на закрепленную в Законе о приватизации возможность самостоятельного управления жильцами своим домом, инициативы граждан по созданию товариществ по эксплуатации дома не наблюдалось, отчасти это было обусловлено и отсутствием нормативно-правовой базы, являющейся основой для регулирования данных отношений.

Проявившаяся в условиях дестабилизации экономики республики в середине 90-х годов острая нехватка бюджетных средств вызвала необходимость поиска новых подходов к решению проблем управления жилищным фондом, в связи с чем Минским горисполкомом было принято решение от 17 апреля 1997 года № 314 «О создании совместного домовладения» [5]. Данное решение является первым нормативным правовым актом в республике, который определяет способы управления недвижимым имуществом многоквартирного дома. Решением утверждалось временное Положение о совместных домовладениях, типовой устав товарищества собственников и учредительный договор о создании товарищества. Данное решение имело юридическую силу только в отношении жилищного фонда, расположенного на территории г. Минска, и не могло применяться на территории всей республики, в связи с чем следующим документом был Закон Республики Беларусь от 8 января 1998 года «О совместном домовладении» (далее – Закон о совместном домовладении) [6], который большей частью состоит из норм Положения о совместных домовладениях, утвержденного решением Минского городского исполнительного комитета от 17 ап-

реля 1997 года № 314, и по сути дела ничего принципиально нового в сфере управления многоквартирными домами не устанавливает. Вместе с тем указанные нормативно-правовые акты юридически закрепили возможность выбора гражданами способа управления недвижимым имуществом многоквартирного дома.

Закон о совместном домовладении определяет, что управление недвижимым имуществом совместного домовладения (в том числе и многоквартирного жилого дома) может осуществляться одним из следующих способов:

- непосредственным управлением;
- управлением через товарищество собственников;
- иным способом, предусмотренным законодательством Республики Беларусь.

Указанные способы в соответствии с Законом о совместном домовладении могут применяться при управлении недвижимым имуществом:

- многоквартирных жилых домов;
- объектов недвижимости, состоящих только из изолированных нежилых помещений;
- блокированных жилых домов.

Принятый в целях совершенствования управления общим имуществом многоквартирных жилых домов, упорядочения деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков Указ Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 года № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (далее – Указ № 538) [7] устанавливает другой, исчерпывающий, перечень способов управления общим имуществом многоквартирного дома:

- непосредственно собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, если в таком жилом доме находится не более пяти жилых и нежилых помещений, принадлежащих разным собственникам;
- товариществом собственников или организацией застройщиков, в том числе с привлечением организации, управляющей общим имуществом многоквартирного жилого дома;
- уполномоченным лицом по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством;
- организацией, управляющей общим имуществом многоквартирного жилого дома.

Кроме того, Указом № 538 установлено, что для решения вопросов, связанных с управлением общим имуществом многоквартирного жилого дома, могут привлекаться организации, осуществляющие эксплуатацию жилищного фонда, и иные организации.

Как вполне обоснованно отмечается некоторыми авторами [8], при анализе определенных Указом № 538 способов управления непонятна сущность подпункта 1.6. пункта 1, в соответствии с которым председатель правления товарищества собственников или организации застройщиков обязан в течение шести месяцев после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию обеспечить проведение общего собрания по вопросу определения способа управления общим имуществом многоквартирного жилого дома. Если собственниками жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном доме уже создано товарищество собственников или организация застройщиков, следовательно, соответствующий способ управления ими уже выбран, и согласно статье 15 Закона о совместном домовладении способ управления общим имуществом многоквартирного жилого дома собственники вправе самостоятельно изменить в любое время в порядке, установленном данным Законом.

Для определения положительных и отрицательных моментов практической реализации указанных способов управления общим имуществом многоквартирного жилого дома рассмотрим каждый из них детально.

1. Непосредственное управление общим имуществом многоквартирного дома осуществляется собственниками в случаях, когда недвижимость включает в себя не более пяти единиц жилых и (или) нежилых помещений, принадлежащих разным собственникам. Непосредственное управление в свою очередь может осуществляться одним из следующих способов:

1) *собственники самостоятельно и совместно управляют многоквартирным домом.* В данном случае собственники заключают между собой договор о совместном домовладении, типовая форма которого утверждена Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 апреля 1998 года № 569 «Об утверждении Типового устава товарищества собственников, Типового договора о совместном домовладении» [9]. В соответствии с данным договором собственники обязуются совместно действовать с целью сохранения, содержания и пользования недвижимым имуществом многоквартирного жилого дома; совершение каких-либо сделок осуществляется только с согласия всех участников договора. Для более эффективного управления участники договора о совместном домовладении по взаимному согласию могут поручить управление недвижимым имуществом одному из его участников;

2) *найм управляющего.* Найм управляющего осуществляется по взаимному согласию всех собственников. Управляющий должен действовать в интересах участников договора о совместном домовладении на основании доверенности, выданной ему в установленном порядке. Управляющий организует об-

служивание жилых и (или) нежилых помещений собственников и придомовой территории, заключает договоры с соответствующими предприятиями и организациями на предоставление коммунальных услуг, своевременно и полностью производит расчеты за эти услуги, осуществляет контроль за внесением в установленном порядке обязательных платежей, представляет интересы участников договора о совместном домовладении в отношениях собственности, связанных с общим имуществом, и иных отношениях с третьими лицами, а также оказывает другие услуги собственникам и выполняет иные действия, не запрещенные законодательством Республики Беларусь.

Непосредственное управление недвижимым имуществом многоквартирного дома на практике встречается крайне редко, так как в большинстве случаев многоквартирный жилой дом включает в себя более пяти единиц жилых и (или) нежилых помещений, принадлежащих различным собственникам. Кроме того, в случае найма участниками договора о совместном домовладении управляющего, непосредственное управление утрачивает свое значение и влечет возникновение дополнительных расходов. Основным плюсом данного способа управления (без учета найма управляющего) является то, что он наименее затратный, однако во многих случаях и самый неэффективный.

2. Наиболее распространенный способ управления общим имуществом многоквартирного дома – посредством создания товарищества собственников. В соответствии со статьей 20 Закона о совместном домовладении товариществом собственников признается объединение собственников жилых и (или) нежилых помещений, создаваемое в целях обеспечения сохранения, содержания и пользования недвижимым имуществом совместного домовладения, а также в целях, предусмотренных Законом о совместном домовладении и его уставом. Товарищество собственников является некоммерческой организацией, т.е. юридическим лицом, не имеющим в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и не распределяющим полученную прибыль между своими участниками.

В научной литературе встречаются споры относительно того, к какой организационно-правовой группе юридических лиц относить товарищество собственников. Некоторые авторы относят его к числу потребительских кооперативов из-за многочисленных сходств в организационной структуре. Однако на основании анализа гражданского законодательства Республики Беларусь считаем, что правильным будет рассматривать товарищество собственников как самостоятельную организационно-правовую форму некоммерческого юридического лица, обладающего всеми соответствующими признаками, указанными в статье 44 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) [10].

Основным условием создания товарищества собственников является наличие как минимум двух членов (собственников жилых/нежилых помещений), без чего невозможно возникновение совместного домовладения. Вместе с тем Законом о совместном домовладении определен случай создания товарищества одним лицом – застройщиком – во вновь строящемся, реконструируемом или капитально ремонтируемом здании. В отношении создания товарищества собственников применяются общие положения гражданского законодательства: товарищество собственников считается созданным и приобретает права юридического лица с даты его государственной регистрации, имеет расчетный счет и печать со своим наименованием, создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом. Членами товарищества собственников могут быть физические и юридические лица, включая государственные органы, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений и иного недвижимого имущества многоквартирного дома. Членство в товариществе собственников имеет свою специфическую особенность, так называемый принцип «принудительного» членства, поскольку оно возникает с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме независимо от воли субъекта.

Некоторыми авторами высказывается мнение о том, что данная норма противоречит статье 36 Конституции Республики Беларусь, согласно которой каждый имеет право на свободу объединений [11].

Из смысла и содержания указанной статьи Конституции вытекает невозможность принуждения к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. Любое объединение, его структура и организационно-правовые формы управления должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении.

Вместе с тем исходя из норм Закона Республики Беларусь о совместном домовладении собственник жилого помещения в многоквартирном доме не может оставаться вне товарищества собственников, причем отказ от вступления в него не освобождает от обязанности внесения установленных товариществом платежей (взносов) на содержание, обслуживание и управление многоквартирным домом, а также от исполнения установленных товариществом других обязательств и правил.

На сегодняшний день вопрос о соответствии «принудительного» членства в товариществе собственников нормам Конституции Республики Беларусь остается открытым.

Однако, например, в Российской Федерации Конституционный Суд в своем постановлении от 3 апреля 1998 года признал пункты 1, 3 и 4 статьи 32 и пункты 2 и 3 статьи 49 Федерального закона от 15 июня 1996 года «О товариществах собственников жилья» в той мере, в какой они допускают обязательность членства в ТСЖ без добровольного волеизъявления домовладельца, не соответствующими статье 30

Конституции Российской Федерации. Следовательно, домовладельцы могут не быть членами ТСЖ, а значит и не вправе принимать участие в деятельности общего собрания его членов [12].

Как и возникновение членства в товариществе, прекращение членства также имеет свою специфику. Особенность выхода из товарищества заключается в том, что член товарищества не может выйти из него по собственному желанию без прекращения права собственности на помещения, в связи с чем невозможно также и исключение из товарищества по решению общего собрания (правления), так как членство в товариществе напрямую зависит от сохранения права собственности на помещение.

Кроме прекращения права собственности на жилые и (или) нежилые помещения и иное недвижимое имущество многоквартирного дома законом определены такие основания прекращения членства в товариществе собственников, как:

- смерть гражданина – собственника жилых и (или) нежилых помещений;
- ликвидация юридического лица – собственника жилых и (или) нежилых помещений;
- отчуждение собственником имущества;
- иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь и уставом товарищества собственников.

Ликвидация товарищества собственников может быть осуществлена по решению:

- общего собрания его членов. При этом общее собрание должно выбрать иной способ управления недвижимым имуществом многоквартирного дома;

- Хозяйственного суда по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательными актами Республики Беларусь;

- собственника недвижимого имущества многоквартирного дома в случае, предусмотренном Законом.

Органами управления товарищества собственников являются: общее собрание его членов и правление товарищества или его председатель, избираемые по решению общего собрания членов товарищества в соответствии с его уставом. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью товарищества собственников общее собрание его членов может выбрать ревизионную комиссию (ревизора) из числа членов товарищества или их представителей, либо привлечь аудиторскую организацию (аудитора – индивидуального предпринимателя). Указанными органами товарищества собственников, как правило, и осуществляется управление общим имуществом многоквартирного дома в рамках предоставленных общим собранием и законодательством полномочий, а именно:

- обеспечение поддержания недвижимого имущества многоквартирного жилого дома в надлежащем состоянии;

- заключение договоров на предоставление определенных услуг для нужд всего товарищества, отдельных членов;

- контроль за предоставлением жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества;

- расчет платежей для оплаты собственниками жилищно-коммунальных услуг, взыскание задолженности.

Законом о совместном домовладении товариществам собственников для координации деятельности, а также представления и защиты общих имущественных интересов предоставлена возможность объединения на добровольных началах в ассоциации (союзы).

В Республике Беларусь (в частности на территории Витебской области) существуют несколько примеров создания подобного рода объединений. Одно из них называется «Ассоциация собственников совместных домовладений “Юность – Орша”», но определению «ассоциация товариществ собственников» оно не соответствует, так как представляет собой объединение не товариществ собственников, а собственников в совместных домовладениях, то есть жильцов многоквартирного дома. Другим примером является «Ассоциация товариществ собственников «Витебская альтернатива», данная организация полностью соответствует указанному определению, так как согласно Уставу объединяет в себе четыре товарищества собственников: «Товарищество собственников “Венера”, г. Витебск», «Товарищество собственников “Орфей”, г. Витебск», «Товарищество собственников “Орхидея”, г. Витебск» и «Товарищество собственников “Владелец”».

Для финансирования деятельности ассоциации товарищества собственников уплачивают установленные в соответствии с договором платежи, за счет которых и осуществляется управление общим имуществом многоквартирных домов, выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту.

Указ № 538 предусматривает, что управление общим имуществом многоквартирного жилого дома может осуществляться товариществом собственников с привлечением организации, управляющей общим имуществом многоквартирного жилого дома (далее – управляющая компания). Для урегулирования отношений между товариществом собственников и управляющей компанией Правительству поручено разработать Типовой договор управления общим имуществом многоквартирного жилого дома. Полагаем, что при реализации данного способа все вопросы управления недвижимым имуществом многоквартирного дома (выбор подрядчиков на проведение ремонтных работ, финансовое планирование, учет, техни-

ческое обслуживание здания) будет решать управляющая компания, товарищество собственников будет осуществлять только контроль за выполнением управляющей компанией своих обязанностей.

Опыт становления товариществ собственников показывает, что в силу ряда причин организация их деятельности является для граждан предприятием рискованным и дорогостоящим. В Республике Беларусь практически отсутствует рыночная инфраструктура в сфере управления и обслуживания жилых домов. По техническому обслуживанию жилищного фонда на 1 января 2006 года функционировало лишь 14 негосударственных организаций [13].

Кроме того, организационные особенности жилищно-коммунального хозяйства заключаются в общей инфраструктуре, при которой собственник жилья не имеет возможности самостоятельного выбора поставщиков услуг. Его жилье с определенным местоположением «привязано» к существующей коммунальной инфраструктуре, в связи с чем конкуренция между производителями в жилищно-коммунальной сфере либо вовсе отсутствует, либо существенно ограничена, именно поэтому большинство созданных товариществ вынуждены брать на себя функции юридического лица, осуществляющего управление недвижимым имуществом многоквартирного дома, в лице Правления, хотя в действительности они должны лишь осуществлять контроль за управлением многоквартирным домом.

Отсутствие должного развития управления общим имуществом многоквартирного дома товариществом собственников также во многом связано с отсутствием экономического интереса в создании товариществ собственников, с незнанием гражданами сущности товарищества и нежеланием находиться под его управлением в связи с непрофессионализмом председателей и бухгалтеров.

3. Управление общим имуществом многоквартирного дома организацией застройщиков. В соответствии с пунктом 2 Положения об организациях застройщиков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 года № 43 (далее – Положение об организациях застройщиков), организация застройщиков – потребительский кооператив, создаваемый для строительства жилых и нежилых, встроенно-пристроенных или пристроенных помещений в многоквартирном жилом доме, реконструкции жилого дома (домов), либо приобретения новых или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, последующей эксплуатации этих домов и управления ими [14].

Согласно пункту 3 указанного Положения к организациям застройщиков относятся жилищно-строительные и жилищные кооперативы, создаваемые для строительства или приобретения жилых домов в целях их последующей эксплуатации и управления ими. Согласно пункту 26 Положения об организациях застройщиков управление общим недвижимым имуществом жилого дома является одной из обязанностей организации застройщиков. В целом деятельность организации застройщиков по управлению недвижимым имуществом многоквартирного жилого дома во многом аналогична деятельности товарищества собственников, управление может осуществляться либо самой организацией застройщиков, либо с привлечением управляющей компании.

В соответствии с Положением об организациях застройщиков по решению общего собрания организация застройщиков может быть реорганизована (преобразована) в товарищество собственников. Однако на практике такая реорганизация встречается крайне редко, обуславливается это незнанием и непониманием гражданами правовых основ деятельности ни организаций застройщиков, ни товарищества собственников.

4. Так как после принятия Закона о совместном домовладении большое количество многоквартирных жилых домов по-прежнему никем не управлялось, Правительством для определения ответственных за сохранность жилищного фонда, было принято решение о введении **уполномоченного лица по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения** (далее – уполномоченное лицо).

Задачи, обязанности и права уполномоченного лица определены Положением об уполномоченном лице по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30 марта 2005 года № 342 [15] (далее – Положение об уполномоченном лице).

В соответствии с указанным Положением уполномоченное лицо наделяется соответствующими полномочиями местным исполнительным и распорядительным органом, ему же и подотчетно, и осуществляет свою деятельность до момента реализации собственниками недвижимого имущества совместного домовладения своего права на осуществление управления этим имуществом.

Основными задачами уполномоченного лица являются:

- управление недвижимым имуществом многоквартирного дома;
- организация технического обслуживания и ремонта жилого дома (домов);
- организация обеспечения собственников коммунальными услугами.

Кроме указанных, Положение закрепило за уполномоченным лицом достаточно широкий круг обязанностей и наделило его определенными правами. По сути дела деятельность уполномоченного лица равноценна деятельности председателя товарищества собственников, только в случае создания товари-

щества помимо председателя существует бухгалтер, а также могут привлекаться и другие работники для выполнения определенных задач, что в свою очередь обеспечивает более рациональное распределение трудовых обязанностей, а следовательно и эффективное управление.

Так как многоквартирные дома, не определившиеся со способом управления, обслуживаются в основном государственными организациями, то и уполномоченными лицами местными исполнительными комитетами назначаются руководители государственных жилищных ремонтно-эксплуатационных трестов (ЖРЭТов), на обслуживаемой территории которых расположены многоквартирные дома, что на практике в плане управления многоквартирным жилым домом абсолютно ничего не меняет.

Согласно Программе развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на 2006 – 2010 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 7 июня 2006 года № 720 [13], показателем эффективности работы уполномоченного лица является снижение затрат на эксплуатацию жилья при надлежащем качестве обслуживания. Механизмом реализации этой задачи должен стать конкурсный отбор подрядных организаций различных форм собственности для предоставления жилищных услуг. В случае когда уполномоченным лицом назначен управляющий государственного ЖРЭТа, на объективный конкурсный отбор подрядной организации можно только надеяться.

Указ № 538 предоставляет право местным исполнительным и распорядительным органам на соответствующей территории назначать уполномоченное лицо в случае, если товариществом собственников или организацией застройщиков не обеспечиваются надлежащие сохранность, содержание и эксплуатация многоквартирного дома, организация работы органов управления. При этом председателем общего собрания членов товарищества собственников, общего собрания (собрания уполномоченных) организации застройщиков (далее – председатель общего собрания) заключается с уполномоченным лицом, являющимся физическим лицом, трудовой договор (контракт), а с уполномоченным лицом, являющимся юридическим лицом, – гражданско-правовой договор.

По вопросу правомочности заключения председателем общего собрания трудового договора с уполномоченным лицом некоторыми авторами высказываются объективные замечания о юридической невозможности реализации данной нормы на практике [8].

В соответствии со статьей 1 Трудового кодекса Республики Беларусь (далее – ТК) [16] нанимателем является юридическое или физическое лицо, которому законодательством предоставлено право заключения и прекращения трудового договора с работником.

Согласно комментариям к Трудовому кодексу Республики Беларусь [17] в качестве нанимателей имеют право выступать два вида физических лиц (граждан):

- индивидуальные предприниматели, занимающиеся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица и зарегистрированные в качестве таковых на основании статьи 22 Гражданского кодекса Республики Беларусь;
- граждане, нанимающие домашних работников.

Очевидно, что председатель общего собрания ни к одной из указанных категорий граждан не относится, в связи с чем не может являться нанимателем для уполномоченного лица.

Определенные трудности возникают и при исполнении гражданско-правового договора с уполномоченным лицом – юридическим лицом. Так как председатель общего собрания наделяется полномочиями только на заключение гражданско-правового договора, вопрос контроля его исполнения остается открытым.

В любом случае факт самостоятельного назначения местным исполнительным и распорядительным органом уполномоченного лица при наличии достаточно неконкретных обстоятельств (необеспечение надлежащей сохранности, содержания и эксплуатации многоквартирного дома, организации работы органов управления) является нарушением прав членов товарищества или организации застройщиков на самостоятельное управление недвижимым имуществом многоквартирного жилого дома.

5. Возможность управления многоквартирным домом организацией, управляющей общим имуществом многоквартирного жилого дома (далее – управляющей компанией) в законодательстве Республики Беларусь вводится Указом № 538 впервые. Данный способ управления может быть использован собственниками как непосредственно, так и при наличии товарищества собственников или организации застройщиков. Действующее законодательство Республики Беларусь практически не содержит правовых норм, регулирующих деятельность управляющей компании и ее правоотношения с собственниками помещений многоквартирного дома. Указом № 538 предусмотрено, что в случае выбора рассматриваемого способа управления управляющая компания заключает договор управления общим имуществом многоквартирного жилого дома с каждым собственником жилого и (или) нежилого помещения, членом организации застройщиков в простой письменной форме. Причем собственник обязан заключить данный договор. В случае отсутствия в многоквартирном доме товарищества собственников или организации застройщиков заключение договора на управление общим имуществом с каждым собственником являет-

ся вполне обоснованным. В случае когда уже созданы товарищество собственников или организация застройщиков, оптимальным будет заключение договора на управление не жильцами, а органами управления товарищества собственников или организации застройщиков на основе решения общего собрания.

В мировой практике существуют различные подходы к тому, что относится к деятельности по управлению жилой недвижимостью. Большинство источников информации об управлении недвижимостью за рубежом указывают следующие направления профессиональной деятельности по управлению многоквартирными домами [18]:

- управление обслуживанием и ремонтом;
- финансовое управление;
- административное управление.

Каждое направление деятельности предполагает осуществление определенных функций для достижения целей, поставленных собственниками имущества.

В случае управления общим имуществом многоквартирного дома управляющей компанией управленческие функции распределяются следующим образом:

товарищество собственников или организация застройщиков обеспечивают:

- согласование интересов собственников;
- аккумулирование денежных средств на содержание и ремонт жилого дома на расчетном счете товарищества или организации застройщиков;
- проведение общего собрания по выбору управляющей компании;
- заказ определенного объема и качества услуг как по управлению недвижимым имуществом многоквартирного дома, так и его техническому обслуживанию и ремонту;
- контроль исполнения заключенных договоров на предоставление определенных услуг.

Управляющая компания в свою очередь осуществляет:

- оценку технического состояния дома и определяет перечень ремонтных работ, которые необходимо осуществить в первоочередном порядке;
- подготовку предложений для собственников по наиболее рациональному и эффективному использованию денежных средств на проведение ремонтных работ;
- выбор подрядчиков и контроль за их работой;
- исполнение определенных договором административно-финансовых функций.

В зависимости от того, как организовано выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в зарубежной практике можно выделить несколько способов «управления – обслуживания», когда управление осуществляется управляющими компаниями на основании договора с товариществом собственников или организацией застройщиков, а обслуживание и ремонт осуществляются:

- наемным штатным персоналом товарищества;
- штатным персоналом управляющей компании;
- подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договорам с товариществом собственников или организацией застройщиков;
- подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договорам с управляющей компанией.

Очевидно, что данный способ обеспечивает наибольшую эффективность управления недвижимым имуществом многоквартирного дома, так как к управлению привлекается специализированная компания, имеющая профессиональных сотрудников. Созданные в Республики Беларусь немногочисленные управляющие компании стремятся оказывать весь комплекс услуг (техническое обслуживание и ремонт, административное и финансовое управление), уделяя при этом наибольшее внимание работам по техническому обслуживанию и ремонту здания. Однако если говорить именно о профессиональном управлении специализированной управляющей компанией, то в данном случае первоочередное значение должно уделяться именно административному и финансовому управлению (пообъектному управлению многоквартирными домами, перспективному стратегическому планированию и ресурсосбережению).

Заключение. Действующее законодательство Республики Беларусь устанавливает многообразие способов управления многоквартирными домами, у каждого из них есть свои пробелы в правовом формулировании, недостатки и преимущества по отношению к другим. Однако в реальности правовое закрепление рассмотренных способов управления практически ничего не изменило в управлении и обслуживании жилищного фонда, особенно имеющего длительный период эксплуатации.

Концептуальной правовой основой реформирования и развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства являются:

- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17 января 2003 года № 45 «О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг» [19];

- Концепция развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года, утвержденная постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 июля 2003 года № 943 (далее – Концепция) [20];

- Программа развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на 2006 – 2010 годы, утвержденная постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 7 июня 2006 года № 720 (далее – Программа) [13].

В соответствии с указанными документами в течение 2006 – 2010 годов планировалось осуществить переход на профессиональное управление коммунальным жилищным фондом, обеспечив равный доступ организаций всех форм собственности (организации застройщиков, товарищества собственников, уполномоченных лиц) на рынок этих услуг на конкурсной основе. В целом реформа в жилищном хозяйстве должна была обеспечить на первом этапе конкуренцию подрядных организаций за получение заказа на предоставление жилищно-коммунальных услуг, на втором этапе – конкуренцию в сфере управления недвижимостью за получение заказа от собственника на управление жилищным фондом.

В действительности до настоящего времени ряд положений Программы и Концепции не реализованы, не отработаны механизмы экономической мотивации, позволяющие собственникам через созданные ими объединения полноценно реализовывать законные права по управлению недвижимым имуществом и брать на себя ответственность за его эксплуатацию и сохранность. Самые распространенные способы управления – уполномоченными лицами и товариществами собственников – относятся к таковым лишь в силу того обстоятельства, что они являются принудительными.

Здесь уместно заметить, что поручение облисполкомам и Минскому горисполкому о назначении до 1 января 2009 года уполномоченных лиц по управлению общим недвижимым имуществом совместных домовладений в многоквартирных жилых домах, введенных в эксплуатацию без создания товариществ собственников и определения собственниками жилых помещений способа управления этим имуществом, содержится в Указе Президента Республики Беларусь от 6 октября 2006 года № 604 «О мерах по повышению эффективности работы жилищно-коммунального хозяйства» [21]. Кроме того, в соответствии с Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 января 2003 года № 45 «О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг» запрещен ввод в эксплуатацию и регистрация жилых домов долевого строительства, реконструируемых и капитально ремонтируемых без создания товариществ собственников.

В связи с «принудительностью» указанных способов управления собственники помещений в многоквартирных домах не проявляют никакого интереса к самостоятельному управлению общим имуществом многоквартирного дома. Нежелание граждан создавать товарищество или находиться в нем во многом обусловлено незнанием и непониманием основной цели его создания – эффективного управления недвижимым имуществом непосредственно самими собственниками.

Имея возможность «обязательного» создания товарищества собственников, застройщик или местный исполнительный комитет в лице уполномоченных органов не разъясняют участникам долевого строительства – собственникам помещений в многоквартирных домах – основные преимущества и возможности различных форм управления, не приводят в пример имеющийся положительный опыт как в Республике Беларусь, так и за рубежом, и что самое главное, не указывают на обязанности, которые возникают в связи с членством в товариществе.

Создание товарищества собственников в многоквартирных домах, которые имеют длительный период эксплуатации, жильцы зачастую рассматривают как попытку местных властей избавиться от обветшалого жилищного фонда. Данное предположение во многих случаях является обоснованным, так как отчисления на текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома являются обязательными, и в основном оплачиваются жильцами или в крайнем случае взыскиваются в судебном порядке, однако как текущий, так и капитальный ремонт государственными ремонтными организациями выполняются не в полном объеме и с нарушением нормативных сроков или не выполняются вообще. В данном случае было бы справедливым установить, что в случае выбора гражданами одного из способов самостоятельного управления многоквартирным домом органу управления осуществляется выплата проиндексированных отчислений жильцов на ремонт жилого дома или производится выполнение всех обязательств по текущему и капитальному ремонту.

Уделяя из всех существующих способов управления особое внимание товариществу собственников, государственные органы не учитывают, что создание мелких управленческих структур, таких как товарищество собственников, для управления одним домом неизбежно влечет рост административно-управленческих расходов на их содержание. В этой связи должное внимание следует уделить развитию управления общим имуществом многоквартирного дома управляющими компаниями, причем в данном

случае функция управления не должна заменяться функцией обслуживания. Профессиональная деятельность управляющей компании в первую очередь должна сводиться к административному и финансовому управлению. Данный способ уже давно получил наибольшее распространение в странах с самой длительной историей развития института управления многоквартирными домами (США, Канада) и является наиболее профессиональным и эффективным.

В Республике Беларусь необходимо разработать нормативную правовую базу и принципы построения гражданско-правовых отношений между собственниками помещений, товариществом собственников или организацией застройщиков и управляющей компанией.

Результатом указанных мер станет возникновение на рынке управления общим имуществом многоквартирных домов множества управляющих компаний как государственных, так и частных, что в свою очередь способствовало бы развитию конкуренции на рынке жилищно-коммунальных услуг и, как следствие, снижению затрат граждан на управление своим домом.

ЛИТЕРАТУРА

1. О продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда: Постановление Совета Министров СССР от 2 дек. 1988 г. № 1400 // Ведомости Вярхоўнага Савета Беларускай ССР. – 1988. – № 28. – Ст. 9.
2. О собственности в Республике Беларусь: Закон Респ. Беларусь от 11 дек. 1990 г. // Ведомости Вярхоўнага Савета Беларускай ССР. – 1990. – № 2. – Ст. 13; 1992. – № 19. – Ст. 302; 1993. – № 26. – Ст. 317; 1993. – № 26. – Ст. 325; 1994. – № 6. – Ст. 72; 1995. – № 29. – Ст. 366; 1997. – № 27. – Ст. 475.
3. Положение о продаже гражданам квартир в личную собственность и оплате расходов на их содержание и ремонт в Белорусской ССР: утв. постановлением Белорусского совета профессиональных союзов, Совета Министров Респ. Беларусь от 6 июня 1989 г. № 184 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
4. О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь: Закон Респ. Беларусь от 16 апр. 1992 г. № 1593-ХП // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
5. О создании совместного домовладения: Решение Минского городского исполнительного комитета от 17 апр. 1997 г. № 314 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
6. О совместном домовладении: Закон Респ. Беларусь от 8 янв. 1998 г. № 135-3 // Ведомости Нац. сходу Рэсп. Беларусь. – 1998. – № 7. – Ст. 88; 1998. – № 20. – Ст. 219; Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2007. – № 170. – 2/1348; 2008. – № 172. – 2/1469; 2009. – № 276. – 2/1607.
7. О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков: Указ Президента Респ. Беларусь от 14 ноября 2010 г. № 538 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
8. Мошук, С. Изменения в порядке управления деятельностью организаций застройщиков и товариществ собственников / С. Мошук // КонсультантПлюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр». – М., 2010.
9. Об утверждении типового устава товарищества собственников, типового учредительного договора о создании товарищества собственников, типового договора о совместном домовладении: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 8 апр. 1998 г. № 569 // Судебный вестник. – 1998. – № 4; Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2009. – № 14. – 5/29066; 2010. – № 40. – 5/31224.
10. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 дек. 1998 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
11. Лапотко, Т. Совместное домовладение / Т. Лапотко // Юрист. – 2002. – № 6. – С. 30 – 32.
12. Каменева, Е. К вопросу о развитии института эффективного собственника жилья / Е. Каменева // Жилищное право. – 2007. – № 2. – С. 2 – 6.
13. О Программе развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на 2006 – 2010 годы: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 07.06.2006 № 720 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 90. – 5/22418; 2007. – № 119. – 5/25169; 2008. – № 188. – 5/28107.
14. О деятельности организаций застройщиков, гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок: Указ Президента Республики Беларусь от 28 янв. 2008 г. № 43 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 29; 2009. – № 53. – 1/10494; 2009. – № 159. – 1/10814; 2010. – № 119. – 1/11590; 2010. – № 249. – 1/12032.

15. Об утверждении положений об уполномоченном лице по управлению недвижимым имуществом совместно довлдения и о конкурсе на право заключения договоров на техническое обслуживание и (или) ремонт жилищного фонда: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 30 марта 2005 г. № 342 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2005. – № 54. – 5/15794; 2007. – № 14. – 5/24512.
16. Трудовой кодекс Республики Беларусь от 26 июля 1999 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2010.
17. Кривой, В. Постатейный комментарий к Трудовому кодексу Республики Беларусь для профессионалов: в 40 вып. Вып. 1. Гл. 1. Общие положения / В. Кривой // КонсультантПлюс: Версия Проф. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Юр Спектр». – М., 2010.
18. Профессиональное управление многоквартирными домами. Международный опыт. – М.: ДИС, 2008. – С. 7 – 11.
19. О мерах по повышению эффективности эксплуатации жилищного фонда, объектов коммунального и социально-культурного назначения и защите прав потребителей коммунальных услуг: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 17 янв. 2003 г. № 45 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2003. – № 9. – 5/11814; 2004. – № 42. – 5/13938; 2006. – № 42. – 5/21051; 2006. – № 185. – 5/24147.
20. О Концепции развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 14 июля 2003 г. № 943 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2003. – № 79. – 5/12779; 2007. – № 262. – 5/26035; 2008. – № 188. – 5/28107; 2008. – № 188. – 5/28107.
21. О мерах по повышению эффективности работы жилищно-коммунального хозяйства: Указ Президента Респ. Беларусь от 6 окт. 2006 г. № 604 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 165. – 1/7980; 2007. – № 30. – 1/8311; 2009. – № 119. – 1/10688; 2010. – № 149. – 1/11723.

Поступила 24.01.2011

LEGAL REGULATION OF WAYS OF MANAGEMENT BY THE GENERAL PROPERTY OF THE APARTMENT HOUSE IN BELARUS

L. KARENSKI

In the Republic of Belarus the institute of condominium ownership has comparatively short history of its existing, at the same time an already formed legal basis, established fundamental rules and principles of developing, along with measures being taken to improve legal regulation. Effective administration of multi-flat buildings mostly depends on the way of governing chosen by the unit owners. Legislation of the Republic of Belarus defines different ways of governing condominium ownership, each of them has its own advantages and disadvantages, deficiencies of law. The article includes analysis of the existing ways of governing multi-flat buildings and problems of their use in practice. A number of measures to be taken are suggested in order to stimulate the formation of governing companies in the republic and arranging citizens for self-governing multi-flat buildings; to introduce changes and additions to legal acts, regulating the relations in condominium ownership.