

УДК 347

**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ
ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**ACTUAL ISSUES OF HOUSING RELATIONSHIPS FOR MANAGEMENT
OF A APARTMENT BUILDING**

©**Керимов А. В.**

*Кубанский государственный
аграрный университет имени И. Т. Трубилина,
г. Краснодар, Россия*

©**Kerimov A.**

*Kuban state
Agrarian University named after I. T. Trubilin,
Krasnodar, Russia*

Аннотация. В статье автор рассматривает особенности правоотношений, возникающих по управлению многоквартирными домами, а также требования, предъявляемые к такому управлению. В работе отмечается, что вопросы по обращению, использованию и управлению многоквартирными домами являются недостаточно изученными, в связи с этим автор предлагает некоторые пути решения проблем.

Abstract. In the article the author considers the peculiarities of legal relations arising in the management of apartment buildings, as well as the requirements for such management. The paper notes that the issues of handling, use and management of apartment buildings are insufficiently studied, and in this connection the author suggests some ways of solving problems.

Ключевые слова: жилищные правоотношения, собственники, многоквартирный дом, помещение, жилищный фонд.

Keywords: housing legal relations, owners, apartment building, premises, housing stock.

В последнее десятилетие многие правовые институты подвергались изменению, в частности, это касается и жилищного законодательства. Несмотря на это, законодательство не совсем совершенно. По мнению Масленниковой Л. В. в России существует ряд проблем, с которыми приходится сталкиваться и гражданам, и чиновникам в процессе реализации конституционного фундаментального права российских граждан на жилище [1, с. 15]. В связи с этим, на наш взгляд, целесообразно изучение и осмысление как основного источника законодательства, регулирующего жилищные правоотношения, как Жилищного кодекса РФ, так и всего жилищного законодательства Российской Федерации. Представляется уместным изречение Черепихина Б. Б.: «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» [2, с. 111].

Следует отметить и то, что правовой доктриной в сфере правоотношений, возникающих по управлению многоквартирными домами, занимались такие деятели, как Рыженков А. Я., Венедиктов А. В., Мисник Н. Н., Генкин Д. М., Зимелева М. В., Фогель В. А., Камышанский В. П., Мананкова Р. П., Минкина Л. М., Дозорцев В. А., Мозолин В. П., Рыбаков В. А. Управление многоквартирным домом - это согласованная деятельность собственников помещений в многоквартирном доме, или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. В деятельности по управлению многоквартирными домами, являющейся, социально значимой, важно понимание управления как единого процесса, все составляющие которого взаимообусловлены и незаменимы. Непроизвольно следует вывод о том, что деятельность требует системности, как на местном уровне, так и по всей стране в целом, которая не в полной мере отражается в современном законодательстве, порождая те трудности, с которыми сейчас столкнулась Правительство Российской Федерации при проведении реформы жилищно-коммунального хозяйства. Исходя из изложенного, возникает вопрос, собственно какие требования к управлению могут осуществляться собственниками помещений, а какие – другими лицами? Главным элементом законодатель называет обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания населения. В статье 1 Федерального закона от 30 марта 1999 г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» 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 понимается такое состояние среды обитания, при котором отсутствует опасность пагубного воздействия и причинение значительного вреда здоровью (1). Жилищный фонд должен создавать такие условия, для лиц, пользующихся многоквартирным домом, при которых угроза жизни и здоровью населения вовсе должна отсутствовать. Если помещение оказалось непригодным и проживать в нем небезопасно, то оно не должно использоваться в качестве жилого помещения (2). В таких случаях на наш взгляд вопрос должен решаться незамедлительно, органами государственной власти и органами местного самоуправления должны быть предприняты все меры по устранению допущенных нарушений со стороны жилищного фонда и управляющей компании. Говоря о мерах, следует уточнить, что государство и муниципальные образования наделены достаточным правовым аппаратом, позволяющим им обеспечить необходимый контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, организовать своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, совершать контроль за соблюдением установленных требований при жилищном строительстве, так же осуществлять государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль, а также обладая административными методами управления, вправе применять санкции и давать различного рода предписания обязательные для их адресатов.

А в обязанности собственников помещений и лиц, проживающих в них, входит соблюдение правил установленных жилищным фондом, а также ограничение на ту деятельность, которая может повлечь за собой разрушение и вред жилого помещения и общего имущества, а также законных интересов и прав других граждан.

Но сразу возникает вопрос, где можно подробно ознакомиться с правилами управления жилищным фондом, есть ли единый нормативный акт, регулирующий в полном объеме деятельность органов власти в сфере реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище, а также определяющий начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и осуществления строительства и реконструкции государственного, муниципального и частного жилищных фондов (3)? Увы, но в настоящее время мы можем наблюдать только ряд законов: Федеральный закон от 6 октября 2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; Федеральный закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики»; Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» и т.д. Все они по своему назначению содержат информацию не совсем понятную, хотя и точно выражают всю суть разбираемых отношений. Сравнивая нынешнее законодательство с законодательством советского периода, мы пришли к выводу, что в Жилищном кодексе РСФСР статьях 16-27 всецело были раскрыты и доступны для общего сведения вопросы по управлению, контролю и сохранности как многоквартирного дома, так и жилищного фонда в целом (4).

Но чтобы знать и понимать, как работает вся система управления многоквартирными домами, необходимо определить объект жилищных правоотношений. Общеизвестно, что объектом правоотношения признается то, на что правоотношение направлено, по поводу чего возникают юридические связи, тот объект, который способен реагировать на воздействие правоотношения. Жилое помещение как объект жилищного правоотношения обладает особыми признаками, относительно которых в юридических источниках нет единого мнения. Главные элементы жилого помещения многоквартирного дома – это «предназначенность» и «пригодность» для регулярного проживания. «Предназначенность» имеет субъективный характер, который определяется намерениями пользователя жилого помещения, и является лишь одним из необходимых условий «пригодности для постоянного проживания», определяемой объективными свойствами (соответствие санитарным и техническим правилам и нормам). Так как многоквартирный дом не образует самостоятельный объект жилищных правоотношений, а по своей правовой природе является совокупностью объектов недвижимого имущества, то он выступает объектом управления общим имуществом дома – помещениями, не являющимися частями квартир и нежилых помещений в жилом доме и предназначенными для обслуживания более одного помещения в жилом доме. В связи с этим, представляется необходимым, устранить противоречия при описании системы объектов жилищных прав между ч. 1 ст. 685 ГК РФ, ч. 1 ст. 76 ЖК РФ, с одной стороны, и ч. 1 ст. 15 ЖК РФ – здесь стоит указать на то, что объектом жилищных прав в случае заключения договора поднайма выступает часть жилого помещения (2). Так же стоит отметить социальную направленность жилищных правоотношений, целесообразно добавлять в общую площадь жилого помещения сумму площадей всех частей такого помещения, в том числе площадь балконов, лоджий, коридоров и других объектов дополнительной значимости, которые связаны с проживанием в помещении. Тем самым, жилое помещение многоквартирного дома – это обособленный объект недвижимого имущества, учтенный органами государственного учета в составе жилищного фонда, назначаемый для регулярного проживания лиц и отвечающий установленным санитарным и техническим характеристикам. Так как многоквартирный дом – это совокупность объектов недвижимого имущества, то он выступает объектом управления общим имуществом дома – помещениями, не являющимися частями квартир и нежилых помещений в жилом доме и

предназначенными для обслуживания более одного помещения в жилом доме. Практическая значимость нашего исследования состоит в том, что в настоящее время все чаще возникают вопросы по обращению, использованию и управлению многоквартирными домами, что говорит об актуальности темы и ее не изученности до конца. Видна проблема и в правовой сфере, где зачастую возникают вопросы по использованию и применению норм, а также их эффективности.

Источники:

(1). О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения: федер. закон от 30.03.1999 г. №52-ФЗ (ред. от 30.09.2017) // Собрание законодательства РФ. 1999. №14. Ст. 1650.

(2). Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 2005. №1 (часть 1). Ст. 14.

(3). Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993г. // Российская газета. 1993. 25 декабря.

(4). Жилищный кодекс РСФСР: утв. ВС РСФСР 24.06.1983г. (ред. от 20.07.2004) // Ведомости ВС РСФСР. 1983. №26. Ст. 883. (утратил силу).

Список литературы:

1. Масленникова Л. В., Косенко В. О. Признание граждан малоимущими в целях постановки их на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях по законодательству Краснодарского края // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2014. №100. С. 1568-1587.

2. Черепяхин Б. Б. Труды по гражданскому праву. М.: Статут, 2001. С. 479.

References:

1. Maslennikova, L. V., & Kosenko, V. O. (2014). Claiming citizens as poor for the purposes of setting them as registered as in need of residential premises by the legislation of the Krasnodar region. *Politematicheskii setevoi elektronnyi nauchnyi zhurnal Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*, 100, 1568-1587. (in Russian)

2. Cherepakhin, B. B. (2001). Works on civil law. Moscow, Statut, 479. (in Russian)

*Работа поступила
в редакцию 22.10.2017 г.*

*Принята к публикации
26.10.2017 г.*

Ссылка для цитирования:

Керимов А. В. Актуальные вопросы жилищных правоотношений по управлению многоквартирным домом // Бюллетень науки и практики. Электрон. журн. 2017. №11 (24). С. 393-396. Режим доступа: <http://www.bulletennauki.com/kerimov> (дата обращения 15.11.2017).

Cite as (APA):

Kerimov, A. (2017). Actual issues of housing relationships for management of a apartment building. *Bulletin of Science and Practice*, (11), 393-396