

ДОГОВОР НА УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Попова И. В.

*кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского права, юридический факультет,
Белорусский государственный университет,
пр. Независимости, 4, 220030 Минск, Беларусь,
popova2@tut.by*

Аннотация. В статье исследуется практически не обсуждаемая в научно-практических источниках правовая природа, а также элементы договора на управление общим имуществом совместного домовладения. По мнению автора, законодательство Республики Беларусь, посвященное отношениям, вытекающим из названного договора, должно быть дополнено нормами, направленными на защиту права собственности участников совместного домовладения на их общее имущество.

Ключевые слова: совместное домовладение; управление общим имуществом совместного домовладения; участник совместного домовладения; уполномоченное лицо; жилищно-коммунальные услуги.

AGREEMENT FOR THE MANAGEMENT OF THE COMMON PROPERTY OF A JOINT OWNERSHIP

Popova I.

*PhD in Law, Associate Professor,
Associate Professor at the Department of Civil Law, Law Faculty,
Belarusian State University,
Leningradskaya Str., 8, 220030 Minsk, Belarus,
popova2@tut.by*

Abstract. The article explores the legal nature practically not discussed in scientific and practical sources, as well as the elements of the contract for the management of the common property of a joint ownership. According to the author, the legislation of the Republic of Belarus on relations arising from this agreement should be supplemented with norms aimed at protecting the property rights of participants in joint ownership of their common property.

Keywords: joint ownership; management of the common property of a joint ownership; participant in joint ownership; authorized person; housing services.

Согласно статистическим данным доля жилых помещений государственного жилищного фонда в составе жилищного фонда Республики Беларусь составляет лишь 5,8 %. Остальные (94,2 %) – жилые помещения частного жилищного фонда [1].

Определенную часть жилых помещений частного жилищного фонда составляют индивидуальные жилые дома. Утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 5 апреля 2013 г. № 267 Концепцией государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года одним из направлений улучшения жилищных условий граждан названо развитие индивидуального жилищного строительства и строительства жилья в сельской местности. Постановлено к 2016 г. увеличить долю индивидуального жилищного строительства в общем объеме вводимого жилья до не менее чем 40 %. На протяжении последних семи лет объемы строительства индивидуальных жилых домов стабильно растут. Так, по данным Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь в 2022 г. доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме жилищного строительства составила 43,9 % [2]. Однако даже с учетом этой тенденции можно с уверенностью утверждать, что большая половина граждан Республики Беларусь проживает в многоквартирных жилых домах частного жилищного фонда.

Согласно ст. 273 Гражданского кодекса Республики Беларусь собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома (общего имущества совместного домовладения) определяется рядом нормативных правовых актов: п. 1 ст. 274 ГК, п. 31 ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь, абз. 7 подп. 1.25 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473 «О долевом строительстве» и некоторых иных.

Согласно п. 4 ст. 1 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 г. «О совместном домовладении» в состав общего имущества совместного домовладения (далее – общее имущество) входят помещения, расположенные за пределами объектов недвижимого имущества и предназначенные для обслуживания двух и более объектов

недвижимого имущества в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях), а также крыши, входные группы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, включая фасады, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более объекта недвижимого имущества и находящееся внутри или за пределами объектов недвижимого имущества, групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, технические средства противопожарной защиты, а также отдельно стоящие объекты, служащие целевому использованию не жилого капитального строения (здания, сооружения) и расположенные на земельном участке, предоставленном для его строительства и (или) обслуживания.

Нести расходы по содержанию общего имущества должны его собственники – участники совместного домовладения. Они же обязаны осуществлять контроль за техническим состоянием всего здания и его конструктивных элементов и инженерных систем, поддерживать их в исправном и работоспособном состоянии, осуществлять иные действия, связанные с эксплуатацией здания и прилегающей к нему территории, а также участвовать в реализации прав владения и пользования общим имуществом и предоставлении жилищно-коммунальных услуг (далее – ЖКУ). Совокупность таких действий названа в доктрине и законодательстве управлением общим имуществом совместного домовладения (далее – управление общим имуществом).

Если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более десяти объектов недвижимого имущества, управлять своим общим имуществом они могут непосредственно сами. В иных случаях управление общим имуществом осуществляется уполномоченным лицом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом, либо организацией застройщиков или товариществом собственников (п. 1 ст. 151 ЖК).

Если управление общим имуществом осуществляется уполномоченным лицом, каждый собственник жилого помещения как участник совместного домовладения обязан заключить с уполномоченным лицом договор на управление общим имуществом (ч. 1 п. 1 ст. 155 ЖК). По договору на управление общим имуществом совместного домовладения одна сторона (уполномоченное лицо)

по поручению другой стороны (участника совместного домовладения, лица, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения) за плату обязуется организовать оказание основных и дополнительных ЖКУ, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения (п. 2 ст. 155 ЖК).

Сторонами договора на управление общим имуществом совместного домовладения (далее – договор на управление общим имуществом) являются участник совместного домовладения или лицо, которому участником совместного домовладения или законодательством предоставлено право на заключение такого договора, и уполномоченное лицо. Поскольку основной обязанностью уполномоченного лица является организация оказания ряда основных, а также дополнительных ЖКУ, в нормативных правовых актах, регулирующих прямо или косвенно отношения по договору на управление общим имуществом, и иных источниках, посвященных этому договору, участника совместного домовладения именуют потребителем. На стороне потребителя, как правило, выступают граждане или юридические лица, являющиеся собственниками жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, или их представители.

Уполномоченным лицом по управлению общим имуществом является организация, назначаемая местным исполнительным и распорядительным органом в целях организации оказания основных и дополнительных ЖКУ, за исключением услуг, объем которых может быть установлен по показаниям индивидуальных приборов учета (водоснабжения, водоотведения (канализации), газо- и электроснабжения), а также для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и содержания общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии и решение вопросов владения и пользования этим имуществом, а также иных функций, определенных законодательством. Например, государственным заказчиком в сфере жилищно-коммунального хозяйства на территории Центрального района г. Минска определено Коммунальное унитарное

предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство Центрального района г. Минска».

Уполномоченное лицо является государственным заказчиком в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Оно непосредственно ЖКУ не оказывает, а заключает договоры подряда или возмездного оказания услуг с организациями (исполнителями), оказывающими такие услуги, представляя перед ними интересы потребителей, и следит за качеством оказанных потребителю ЖКУ.

Существенные условия договора на управление общим имуществом содержит п. 4 ст. 16 Закона Республики Беларусь от 16 июля 2008 г. «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (далее – Закон о защите прав потребителей ЖКУ): наименование уполномоченного лица и имя потребителя; предмет договора; перечень ЖКУ (основных и (или) дополнительных), оказание которых организуется уполномоченным лицом; тариф на услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения; права и обязанности сторон; ответственность сторон за невыполнение условий договора, основания для освобождения от ответственности; порядок разрешения споров; условия и порядок изменения и прекращения действия договора; адрес места нахождения уполномоченного лица и места жительства потребителя; иные условия, в отношении которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Договор на управление общим имуществом является бессрочным (п. 3 ст. 155 ЖК). Учитывая, что содержание всех этих условий достаточно подробно раскрыто в ряде нормативных правовых актов, посвященных оказанию ЖКУ и управлению общим имуществом, в том числе ЖК; Законе о защите прав потребителей ЖКУ; постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 27 января 2009 г. № 99 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» (далее – Постановление № 99); ежегодно издаваемых указах Президента Республики Беларусь, устанавливающих тарифы для населения в сфере жилищно-коммунального хозяйства на год, в том числе тариф на управление общим имуществом, отсутствие всех этих условий, кроме условия о предмете, не должно считаться основанием для признания договора на управление общим имуществом незаключенным.

Договор на управление общим имуществом заключается в простой письменной форме в двух экземплярах (ч. 3 п. 1 ст. 155 ЖК). Постановлением № 99 утвержден Типовой договор на управление общим имуществом совместного домовладения, заключение которого для участника совместного домовладения является обязательным. При отказе участника совместного домовладения заключить договор на управление общим имуществом уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор (ч. 2 п. 1 ст. 155 ЖК). Представители Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь считают, что нет необходимости что-то подписывать и заверять печатью, достаточно выполнить указанные в Типовом договоре на управление общим имуществом совместного домовладения условия, например, принять и оплатить услугу. Если же собственнику нужен бумажный экземпляр, то его можно получить в РСЦ и по месту нахождения уполномоченного лица [3]. А поскольку отказаться от ЖКУ, организация которых возложена на уполномоченное лицо, и их оплаты собственники не могут (с 1 июня 2021 г. плата за управление общим имуществом включена отдельной строкой в извещение о размере платы за ЖКУ и платы за пользование жилым помещением), договор на управление общим имуществом будет считаться заключенным с даты начала оказания потребителю ЖКУ без какого-либо его оформления.

Права и обязанности сторон договора на управление общим имуществом наиболее полно определены в Типовом договоре на управление общим имуществом совместного домовладения. Поскольку договор на управление общим имуществом является взаимным (двусторонне обязывающим), права и обязанности участников договора достаточно рассмотреть на примере одной из его сторон. Так, в число обязанностей уполномоченного лица входит:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий для проживания потребителя; надлежащего содержания общего имущества;
- организация оказания основных ЖКУ, за исключением тех, объем которых устанавливается по индивидуальным приборам учета, и дополнительных ЖКУ;

- обеспечение эксплуатации жилищного фонда с соблюдением требований нормативных правовых актов, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

- обращение в интересах потребителя с претензией об устранении нарушения прав потребителей ЖКУ к исполнителю, с которым у него заключен договор в соответствии с гражданским законодательством;

- представление интересов потребителя в отношениях с третьими лицами в соответствии с законодательством о защите прав потребителей ЖКУ и иными актами законодательства, регулирующими правоотношения между потребителями и исполнителем;

- выполнение иных требований, предусмотренных законодательством.

Уполномоченное лицо имеет, в том числе, следующие права:

- представлять интересы потребителя при управлении общим имуществом, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать выполнение потребителем обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

- требовать от потребителя соблюдения жилищного законодательства;

- обращаться в суд с иском о защите прав потребителя;

- представлять в суде права и законные интересы потребителя;

- в случае несвоевременного внесения потребителем платы за основные жилищно-коммунальные услуги принимать меры по ее взысканию в порядке, установленном законодательством;

- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

К такому законодательству относится Закон Республики Беларусь от 29 декабря 2023 г. «Об изменении законов по вопросам управления жилищным фондом и его эксплуатации» (далее – Закон от 29 декабря 2023 г.), которым внесены дополнения в п. 7 ст. 159 ЖК. Согласно этим дополнениям из-под исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения выводится, в том числе, решение вопроса об отчуждении либо передаче общего имущества одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения. Пункт 7 ст. 159

ЖК дополняется частью следующего содержания: «В случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется уполномоченным лицом, уполномоченное лицо вправе без проведения общего собрания участников совместного домовладения в интересах участников совместного домовладения передавать общее имущество совместного домовладения во владение и пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения». Вопросы о том, кто и как будет устанавливать интерес собственников жилых помещений в распоряжении уполномоченным лицом принадлежащим им общим имуществом, на какой основе (возмездно или безвозмездно) будет осуществляться распоряжение уполномоченным лицом таким имуществом, на какие нужды будут направляться денежные средства, полученные уполномоченным лицом от распоряжения общим имуществом, как будет разрешена ситуация, если решение уполномоченного лица об отчуждении (передаче в возмездное или безвозмездное пользование) общего имущества не совпадет с желанием собственников сохранить это имущество за собой, в Законе от 29 декабря 2023 г. не решены. Из названных дополнений не ясно, будут ли собственники вообще поставлены в известность о том, что принадлежащее им общее имущество будет отчуждено или передано во владение и пользование другим лицам.

Согласно п. 58 ст. 1 ЖК управление общим имуществом является услугой по осуществлению деятельности в целях обеспечения эксплуатации общего имущества, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом, а значит договор на управление общим имуществом следует относить к договорам возмездного оказания услуг. Однако наличие у уполномоченного лица прав и обязанностей, установленных ст. 16–17 Закона о защите прав потребителей ЖКУ и Типовым договором на управление общим имуществом совместного домовладения, позволяет утверждать, что заключение договора на управление общим имуществом устанавливает между уполномоченным лицом и участниками совместного домовладения отношения представительства. Таким образом, договор на управление общим имуществом с учетом его юридической природы можно

относить к договору смешанному, содержащему признаки как договора возмездного оказания услуг, так и договора поручения.

Согласно законодательству уполномоченное лицо представляет интересы участников совместного домовладения (пользователей) согласно договору на управление общим имуществом, однако фактически, с учетом дополнений, внесенных в ЖК Законом от 29 декабря 2023 г., такое представительство стало законным. Данное несоответствие должно быть устранено.

Полагаю, что внесенные Законом от 29 декабря 2023 г. дополнения должны получить дальнейшее развитие либо в ЖК, либо Законе «О защите прав потребителей ЖКУ». В противном случае появится вероятность злоупотребления уполномоченным лицом правом на распоряжение общим имуществом и нарушения права собственности участников совместного домовладения.

Список использованных источников

1. Жилищной фонд Республики Беларусь в 2022 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.belstat.gov.by/upload-belstat/upload-belstat-pdf/oficial_statistika/2023/infografics-house-2022.pdf. – Дата доступа: 20.12.2023.

2. Краткая информация о реализации Государственной программы «Строительство жилья» на 2021–2025 годы в Республике Беларусь в 2022 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mas.gov.by/uploads/files/grafichmaterialy-2.pdf>. – Дата доступа: 20.12.2023.

3. Шука, Я. Что такое управление общим имуществом и почему подешевеют некоторые ЖКУ? Интервью с начальником управления жилищного хозяйства МЖКХ А. Ромашко [Электронный ресурс] / Я. Шука. – Режим доступа: <https://gkx.by/poleznye-sovety/3260-cto-takoe-upravlenie-obshchim-imushchestvom-i-pochemu-podesheveyut-nekotorye-zhku>. – Дата доступа: 05.01.2024.