

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА

АЛЕКСАНДР ГОРБАЧ

юрист

Рассмотрим регламентацию вопросов управления общим имуществом совместного домовладения согласно новой редакции Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК), которая принята Законом Республики Беларусь от 04.05.2019 № 185-З «Об изменении законов по вопросам правового регулирования жилищных отношений» (далее – Закон № 185-З). Данным вопросам посвящена глава 28 новой редакции ЖК «Управление общим имуществом совместного домовладения» (ст. 150–159).

Еще раз об общем имуществе

Для начала следует разобраться, чем мы собираемся управлять, говоря об управлении общим имуществом.

В предыдущей статье мы уже говорили о том, что основой для возникновения совместного домовладения является наличие общего имущества участников совместного домовладения. Там же, основываясь в том числе на примерах из судебной практики, мы говорили о том, что общее имущество – это то, что подчиняется правилу **«все принадлежит всем»**, то есть не может быть так, чтобы какая-то часть общего имущества принадлежала только какой-то части участников совместного домовладения. Собственно, об этом же говорит и п. 1 ст. 150 новой редакции ЖК, где установлено, что собственникам объектов недвижимого имущества общее имущество совместного домовладения **принадлежит на праве общей долевой собственности**.

Кстати, следует обратиться в данном контексте к п. 1 ст. 274 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК) «Общее имущество собственников в многоквартирном жилом доме», где говорится, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры, а в случаях, установленных законодательством или договором, и иное имущество. Как видим, ГК четко говорит об общем имуществе **в одном многоквартирном доме**. Потому что, пока законодатель не встал на ложный путь, всем было понятно и очевидно: общее имущество может быть только у собственников квартир одного многоквартирного дома. Ранее это считалось аксиомой и не вызывало ни у кого никаких вопросов.

Но в новой редакции ЖК подходы несколько изменились. Опять же, чтобы разобраться, чем мы собираемся управлять, необходимо привести определение рассматриваемого нами термина, которое дано в п. 31 ст. 1 новой редакции ЖК: **общее имущество совместного домовладения** – это помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами многоквартирного жилого дома, многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся на смежных земельных участках, либо многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, переданной в аренду или для обслуживания жилых домов организациям собственников, организациям, имеющим в собственности, владении либо пользовании объекты жилищного фонда.

То есть согласно новой редакции ЖК общее имущество уже может быть у нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, что, конечно же, неправильно, поскольку противоречит и ГК, и многим нормам самой же новой редакции ЖК, и в принципе природе совместного домовладения. Однако в данном контексте далее это противоречие мы попытаемся проигнорировать.

Важно понимать другое: **многоквартирный дом более чем на 90% состоит из общего имущества** – это не только крыши, подвалы, лестничные марши, но и несущие стены, потолок, который для соседа сверху является полом, пол, который для соседа снизу является потолком, и т.д. То есть квартира в многоквартирном доме – это, образно говоря, заключенный в общее имущество воздух и несколько внутренних ненесущих перегородок. Все остальное – общее имущество. Именно поэтому в п. 3 ст. 150 новой редакции ЖК установлено правило (не новое, оно было установлено и ранее) о том, что доля участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения **не может быть отделена** от права собственности на принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и при переходе права собственности на объекты недвижимого имущества к другим гражданам или организациям переходит

исключительно вместе с ним. Участник совместного домовладения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество совместного домовладения, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на объект недвижимого имущества.

Таким образом, фактически весь многоквартирный дом (как минимум на 90%) со всем принадлежащим ему оборудованием и является общим имуществом участников совместного домовладения. Вот почему вопросы управления общим имуществом так важны:

когда мы говорим об управлении общим имуществом, мы говорим фактически об управлении домом.

А теперь, когда мы разобрались, чем собираемся управлять, самое время перейти непосредственно к способам управления общим имуществом. Согласно п. 1 ст. 151 ЖК управление общим имуществом совместного домовладения (читай – многоквартирным домом) осуществляется **одним из следующих способов:**

- непосредственно участниками совместного домовладения, если в собственности у нескольких участников совместного домовладения находится не более 10 объектов недвижимого имущества;
- уполномоченным лицом, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в случаях, предусмотренных ЖК, в порядке, установленном актами законодательства;
- организацией застройщиков (жилищный потребительский кооператив, ЖПК) или товариществом собственников (ТС).

Данная норма перешла в новую редакцию ЖК из последней редакции Указа Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (далее – Указ № 538) и повторила те же, на наш взгляд, ошибки, которые имеют место в Указе № 538.

Управление самими участниками

Сказанное чуть выше в первую очередь касается первого из перечисленных способов управления общим имуществом – непосредственно участниками совместного домовладения. По нашему мнению, **правильнее было бы в данной норме говорить о количестве участников совместного домовладения, а не о количестве объектов недвижимости**, ведь

закон изначально ставит возникновение совместного домовладения в зависимость от количества участников, а не от количества объектов недвижимости.

Так, согласно п. 1 ст. 146 новой редакции ЖК совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся в нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на смежных земельных участках, или в одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенных на одной придомовой территории, **у двух и более собственников** (участников совместного домовладения). Да и п. 52 ст. 1 новой редакции ЖК определяет совместное домовладение как **правоотношения собственников объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности двух и более собственников.**

В конце концов, давайте не будем забывать, что квартиры могут принадлежать не обязательно физическим, но и юридическим лицам, которые в этом случае также являются участниками совместного домовладения.

Смоделируем простую ситуацию. Застройщик возвел 12-квартирный жилой дом, в котором право собственности на 8 квартир перешло дольщикам, а 4 квартиры, построенные за счет собственных средств, застройщик не стал продавать и оставил для каких-то целей себе. Итого мы имеем 9 участников совместного домовладения, но 12 объектов недвижимого имущества. Согласно норме п. 1 ст. 151 новой редакции ЖК эти 9 участников совместного домовладения уже не могут сами управлять своим общим имуществом. Но рядом будет стоять дом из 10 квартир, где каждому участнику совместного домовладения будет принадлежать по 1 квартире, и там такой способ управления общим имуществом возможен – этим собственникам в соответствии со ст. 153 новой редакции ЖК **достаточно будет заключить между собой договор о совместном домовладении**, типовая форма которого утверждается Правительством.

Конечно же, это нелогично и неправильно. Ведь изначально такой способ управления общим имуществом (самими участниками) задумывался для того, чтобы не создавались мелкие, экономически неэффективные ТС. А вполне возможны ситуации, когда в 12-квартирном и даже 20-квартирном доме может быть 2 или 4 участника совместного домовладения – собственника квартир. Почему мы не можем допустить ситуацию, когда 4 юридических лица построили в разных (или равных) долях 20-квартирный дом с целью предоставления жилья своим работникам? Объектов недвижимости в данном случае будет 20, но участников совместного домовладения всего 4. Никакого смысла, в первую очередь экономического, создавать ТС как юридическое лицо в данной ситуации нет, но, исходя из нормы абз. 2 п. 1 ст. 151 новой редакции ЖК, сами они управлять своим общим имуществом уже не могут.

Поэтому указанную норму (относительно управления общим имуществом) следовало изложить по-иному: **«...непосредственно участниками совместного домовладения, если совместное домовладение насчитывает не более 10 участников»**. Нам представляется, что именно это и имелось в виду и проблема лишь в неправильной формулировке нормы.

Уполномоченное лицо

В соответствии с п. 1 ст. 154 новой редакции ЖК в случае, если участниками совместного домовладения не принято решение о создании ТС или об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения, в случае ликвидации ЖПК или ТС, а также в случае, предусмотренном ч. 6 п. 4 ст. 186 ЖК, местные исполнительные и распорядительные органы назначают уполномоченное лицо в порядке, установленном законодательством.

В п. 2 ст. 154 новой редакции ЖК говорится, что уполномоченным лицом является организация, назначаемая местным исполнительным и распорядительным органом в целях управления общим имуществом совместного домовладения, организации оказания основных и дополнительных жилищно-коммунальных услуг на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения, за исключением услуг водоснабжения, водоотведения (канализации), газо- и электроснабжения, определения исполнителей по содержанию (эксплуатации) объектов внешнего благоустройства, расположенных в пределах административно-территориальных единиц, и для осуществления иных функций, определенных законодательством.

Что в данном случае будет являться обязанностями уполномоченного лица, а что будет составлять исключение, из-за сложности конструкции приведенной нормы определить затруднительно. Однако очевидно, что **это будет государственная организация ЖКХ**, поскольку иных у нас не имеется (об этом будет сказано далее).

Как следует из содержания п. 1 ст. 155 новой редакции ЖК, в случае назначения уполномоченного лица **каждый участник совместного домовладения обязан заключить с уполномоченным лицом договор на управление общим имуществом совместного домовладения**, типовую форму которого также утверждает Правительство. При отказе от заключения такого договора может быть подан иск о понуждении к его заключению. 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 жилищно-коммунальных услуг, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом совместного домовладения (п. 2 ст. 155).

Согласно п. 3 ст. 155 новой редакции ЖК рассматриваемый договор является бессрочным. В то же время здесь же говорится, что участник совместного домовладения, лицо, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора на управление общим имуществом совместного домовладения в случае, если **ими** принято решение о создании ТС, об управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения либо о согласовании с местным исполнительным и распорядительным органом избранного на общем собрании участников совместного домовладения председателя правления ТС.

Очевидно, законодатель хотел сказать **«...в случае, если участниками совместного домовладения на общем собрании принято решение о создании ТС...»**. Хотя из конструкции нормы получается, что под словом «ими» понимаются участник совместного домовладения и лицо, которому собственником жилого и (или) нежилого помещений или законодательством предоставлено право на заключение договора на управление общим имуществом совместного домовладения, что, конечно же, неправильно.

Пунктом 5 ст. 155 новой редакции ЖК закреплена обязанность уполномоченного лица ежегодно в течение первого квартала текущего года **представлять участникам совместного домовладения письменный отчет об исполнении договора** на управление общим имуществом совместного домовладения за предыдущий год и план работы на текущий год. При этом содержится оговорка — «если иное не установлено договором».

Полагаем, что эта обязанность должна распространяться и в отношении совместных домовладений, которые возникли в процессе приватизации государственного многоэтажного жилищного фонда, коих у нас в стране, как мы уже писали ранее, львиная доля. Идея создания ТС в этих домах так и осталась нереализованной, и ими управляют государственные организации ЖКХ как уполномоченные лица. Статья 156 новой редакции ЖК регламентирует порядок создания ТС в таких домах, однако вряд ли что-то изменится на этом фронте в обозримом будущем. Да и есть ли в этом смысл (в первую очередь экономический) – тоже остается под большим вопросом. Однако это уже отдельная тема.

Способ, которого нет

Новая редакция ЖК не оправдала надежд некоторых специалистов: она не вернула такой способ управления общим имуществом, как **управление организацией, управляющей общим имуществом**. Напомним, что изначально такой способ был предусмотрен Указом № 538, а затем ЖК в редакции 2012 г. (п. 1 ст. 170). Однако затем Указом Президента Республики Беларусь от 09.10.2013 № 461 «О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538» этот способ был упразднен, о чем остается только сожалеть.

Ранее у участников совместного домовладения действительно был выбор: либо создание ТС, либо заключение договора с коммерческой организацией, управляющей общим имуществом. При этом второй вариант для небольших совместных домовладений (домов с небольшим количеством квартир) был куда дешевле, чем создавать ТС как юридическое лицо и содержать собственный штат. И в редакции ЖК 2012 г. речь шла именно о выборе способа управления общим имуществом.

Теперь формулировки подправили, и **в новой редакции ЖК о выборе способа управления общим имуществом участниками совместного домовладения уже не упоминается** – говорится только о решении «вопроса по управлению общим имуществом». Только в двух случаях, относительно организаций застройщиков, употребляется слово «выбор», поскольку там на самом деле он может иметь место, – ТС либо ЖПК (что [в наших реалиях, в принципе, одно и то же](#)). А реальный выбор теперь есть только у участников совместного домовладения, в котором находится не более 10 объектов недвижимого имущества, о которых мы писали выше: они либо могут управлять непосредственно сами, заключив между собой договор о совместном домовладении, либо могут создать ТС (вопрос о том, зачем в этом случае нужно товарищество собственников, оставим «за кадром»).

У остальных выбор прост: либо создавать ТС, либо вообще ничего не делать – проявить в вопросах управления своим собственным общим имуществом полное безразличие и бесхозяйственность, чтобы местный исполнительный и распорядительный орган позаботился о них и назначил уполномоченное лицо по управлению общим имуществом, пока оно не развалилось. Такой подход, конечно, нельзя считать продуктивным.

Но дело не только в отсутствии выбора как такового, и не только в экономической неэффективности ТС, состоящего даже из 100 квартир, а в том, что **недвижимостью должны управлять профессионалы**, коими и являлись коммерческие организации, специализирующиеся на данном виде деятельности. Кстати, в Российской Федерации не

только продолжают существовать такие организации, там пошли по другому пути – ввели лицензирование этого вида деятельности. У нас же посчитали и продолжают считать, что многоквартирным жилым домом могут управлять дилетанты — сами участники совместного домовладения, пускай даже во главе с председателем, пускай даже прошедшим какие-то курсы. К слову, в Германии управляющий совместным домовладением должен иметь образование по соответствующей специальности не ниже аналогичного нашему среднему специальному. Мы же, доведя долю совместного домовладения в многоквартирном жилом фонде до цифры свыше 90%, продолжаем играть в самодеятельность.

И при этом не можем признать, что **все проблемы решал бы один только этот способ, которого у нас нет, – управление организацией, управляющей общим имуществом.** Других способов тогда и не понадобилось бы.