

Колпакова Л. С.

*старший преподаватель кафедры гражданско-правовых дисциплин,
Московский гуманитарно-экономический институт,
филиал (г. Воронеж)*

Проблемы правового регулирования деятельности жилищного кооператива в сфере управления многоквартирным домом

В статье анализируются проблемы правового регулирования деятельности жилищного кооператива в сфере управления многоквартирным домом, в частности, исследуется вопрос возможности передачи функций по управлению комплексом недвижимого имущества кооперативом товариществу собственников жилья или управляющей организации.

Ключевые слова: жилищный кооператив, управление многоквартирным домом, товарищество собственников жилья, управляющая организация, договор управления.

Problems of legal regulation of the activities of the housing co-operative in the field of management of an apartment house

In the article are analyzed the problems of the legal regulation of the housing co-operative in the field of management of an apartment house, in particular, examines the possibility of transmission of the management of real property of the cooperative company of proprietors of habitation or the managing organization.

Keywords: housing co-operative, the management of an apartment house, partnership of apartment owners, managing organization, management contract.

Р. Р. Аллямов справедливо указывает на недостаточное внимание государства к кооперативам как форме управления многоквартирными домами ¹. Действительно, Жилищный Кодекс РФ в основном, регулируют отношения по приобретению кооперативом многоквартирного дома и передаче помещений в данном доме его членам, и лишь фактически ограничивается указанием на то, что он может управлять многоквартирным домом. Это является главной проблемой в право-

¹ Аллямов Р.Р. Жилищные (жилищно-строительные) кооперативы и товарищества собственников жилья: особенности правового регулирования и основные отличия //Жилищное право. 2007. № 2.

вом регулировании жилищных кооперативов как субъектов, управляющих многоквартирными домами.

Согласимся с С.Ю. Шаховым в том, что жилищный кооператив проходит несколько этапов своего существования, в ходе которых меняется круг субъектов права пользования и права собственности на жилые помещения в кооперативном доме² и, следовательно, принципы организации управления многоквартирным домом. На первом этапе, когда многоквартирный дом еще строится, не происходит управления. На втором этапе, когда все помещения принадлежат кооперативу, он как единственный собственник сам управляет многоквартирным домом, что не требует особых правил. Четвертый этап, когда все помещения перешли в собственность членов кооператива, похож на ситуацию, складывающуюся при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья, в связи с чем, многие вопросы могут быть решены на основе накопленного опыта регулирования соответствующих правоотношений.

Наибольший интерес для целей настоящего исследования представляет третий этап, когда помещения в многоквартирном доме принадлежат как кооперативу, так и некоторым из его членов. Кроме того существует категория членов кооператива — пользователей помещениями кооператива, выплатившими паевой взнос частично (будущие собственники). Поэтому, как справедливо отмечает С.Ю. Шахов, правовое регулирование отношений на данном этапе невозможно полностью оформить по модели тех, которые существуют в товариществе собственников жилья. В то же время нельзя не учитывать того, что ряд жилых помещений уже принадлежит членам кооператива или даже лицам, не являющимся его членами³. Это требует соблюдения правил главы 6 ЖК РФ о режиме общего имущества в многоквартирном доме, об общих собраниях собственников и об управлении многоквартирным домом. Тем более, что частью 2 статьи 129 ЖК РФ закреплено, что на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 Жилищного кодекса РФ, устанавливающей правовой режим общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

² См. Шахов С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.

³ См. Там же.

Между тем тот факт, что жилищный (жилищно-строительный) кооператив до момента полной выплаты паев всеми членами является не только управляющей организацией, но и домовладельцем, порождает существенные юридические коллизии, а также вопросы, не нашедшие, к сожалению, разрешения в ЖК РФ.

Так, ЖК РФ не устанавливает, вправе ли жилищный (жилищно-строительный) кооператив как домовладелец передать функции по управлению комплексом недвижимого имущества товариществу собственников жилья или управляющей организации.

Относительно возможности вступления жилищного (жилищно-строительного) кооператива в товарищество собственников жилья можно отметить непоследовательность, двоякость и противоречивость норм Жилищного кодекса. С одной стороны, закон не содержит прямого запрета, более того анализ ч. 2 ст. 129 и ч. 1 ст. 135 ЖК РФ позволяет нам положительно ответить на этот вопрос и предположить, что жилищный (жилищно-строительный) кооператив может стать членом ТСЖ.

С другой стороны, по мнению И.А. Дроздова, положения ст. 110 ЖК РФ, устанавливающие цели деятельности кооператива в качестве его конститутивных признаков, позволяют заключить, что устранение кооператива от управления комплексом недвижимого имущества недопустимо. Иными словами, жилищный (жилищно-строительный) кооператив не вправе вступать в члены товарищества собственников жилья, передавая ему функции по управлению комплексом недвижимого имущества⁴. Не можем согласиться с приведенным высказыванием, поскольку, будучи членом ТСЖ кооператив не отстраняется от управления многоквартирным домом, так как согласно ч. 1 ст. 135 ЖК РФ, товарищество собственников жилья создается именно для управления общим имуществом в многоквартирном доме. Более того, ставится под сомнение свобода членов кооператива, полностью выплативших свои паевые взносы и ставших собственниками квартир, в выборе способа управления многоквартирным домом. Тем более, что положения ЖК РФ не ограничивают их в праве осуществить такой выбор (ч. 2 ст. 44, ст. 46, ч. 3 ст. 161 ЖК). Однако, формально такая возможность может появиться в тот момент, когда площадь, приходящаяся на выкупленные членами кооператива помещения в многоквартирном доме, составит более 50% от общей площади расположенных в нем помещений, т.е. в том случае, когда жилищный (жилищно-строительный) кооператив утратит большинство голосов на общем собрании домовладельцев.

⁴ Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: Гражданско-правовое регулирование. М., 2006.

Далее, что касается возможности передачи полномочий по управлению многоквартирным домом от кооператива к управляющей организации, то право кооператива на заключение договора управления вытекает из ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ. С другой стороны, учитывая, что смешение способов управления не допускается, собственники могут выбрать только один из способов управления многоквартирным домом, о чем говорится в ч. 2 ст. 161 ЖК РФ и в юридической литературе⁵.

Если это будет управление жилищным (жилищно-строительным) кооперативом, то заключение договора управления с управляющей организацией приведет к изменению способа управления многоквартирным домом без согласия собственников, что нарушает ст. 44 ЖК РФ, которая относит выбор способа управления к исключительной компетенции общего собрания собственников.

В связи с этим следует не согласиться с мнением авторов о том, что кооператив вправе самостоятельно выбрать управляющую организацию⁶. Представляется, что единственно возможным случаем заключения жилищным (жилищно-строительным) кооперативом договора управления многоквартирным домом является принятие общим собранием собственников решения о смене способа управления многоквартирным домом на управление управляющей организацией с поручением кооперативу заключить договор управления.

Правда, в этом случае необходимо определить, какова судьба жилищного (жилищно-строительного) кооператива. Наиболее очевидное решение данной коллизии — ликвидация кооператива. Действующее законодательство, правда, не содержит требования о принудительной ликвидации юридического лица в данном случае. Следовательно, кооператив может быть ликвидирован его членами в добровольном порядке в связи с невозможностью достижения целей его деятельности.

Согласимся с И.А. Дроздовым в том, что указанный вывод, бесспорно, приложим к ситуации, когда все помещения в кооперативе выкуплены его членами, но в то же время абсолютно неприемлем для случаев, когда ряд членов еще не выплатил полностью свои пай⁷. В этом случае жилищный кооператив должен существовать для достижения основной цели: удовлетворения потребностей своих членов в жилье, а следовательно, не может быть ликвидирован.

⁵ См. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005.

⁶ См. Там же.

⁷ И.А. Дроздов. Указ. соч.

На наш взгляд, на третьем этапе должен сохраняться принцип кооперативного управления «один член кооператива — один голос». Это обусловлено тем, что пока не завершена деятельность по приобретению многоквартирного дома (в том числе расчеты с кредиторами) и не полностью выплачены паевые взносы всеми членами кооператива изменение соотношения голосов на общем собрании по сравнению с установленным при создании кооператива может повлечь нарушение прав членов кооператива, не выплативших паевые взносы полностью, и создание невозможности ими приобретения права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме⁸.

Таким образом, специфика рассмотренного этапа в деятельности жилищного кооператива, указывает на то, что правила управления многоквартирным домом не могут полностью совпадать с правилами, применимыми на втором или четвертом этапе. В связи с чем, предлагается создание самостоятельного блока правил управления многоквартирным домом на данном этапе.

Используемые источники

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ.
2. Алямов Р.Р. Жилищные (жилищно-строительные) кооперативы и товарищества собственников жилья: особенности правового регулирования и основные отличия //Жилищное право. 2007. № 2.
3. Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: Гражданско-правовое регулирование. М., 2006.
4. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005.
5. Шахов С.Ю. Правовая сущность и способы управления многоквартирным домом: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007.

⁸ Шахов. С.Ю. Указ соч.