

*Mg.iur. Marija Daniļevič, doktorante
Балтийская Международная Академия
Латвия*

Правовое регулирование объема и содержания передаваемых собственникам жилого дома обязательств, вытекающих из договора об управлении в Латвии и Эстонии

Аннотация. В «Законе об управлении жилыми домами» Латвийской Республики, предусмотрены обязанности собственников жилого дома и управляющего в процессе перенятия вытекающих из договора об управлении обязательств и дел. Нередко на практике между собственниками и управляющими возникают споры о том, является ли задолженность собственников жилого дома перед управляющим и поставщиками коммунальных услуг «приобретенным на основании задания управления, обязательством собственника жилого дома», «другим обязательством», или обязательством, которое не передается собственникам жилого дома, а остаются у управляющего. Возникающие споры об объеме и содержании передаваемых обязательств, указывают на недостаточное регулирование данного вопроса, что подчеркивает актуальность проблемы. Как одно из возможных решений проблемы, представляется необходимым изучение законодательства стран ЕС, в данном случае, на примере Эстонии.

Данная статья исследует процесс правового регулирования возникающих споров об объеме и содержании передаваемых обязательств, в процессе передачи вытекающих из договора об управлении обязательств и дел между управляющими и собственниками жилого дома в Латвийской Республике и Эстонской Республике.

Целью статьи является сравнительный анализ правового регулирования эстонского и латвийского законодательств в сфере регулирования споров об объеме и содержании передаваемых обязательств, возникающих в процессе передачи и вытекающих из договора об управлении обязательств и дел между управляющими и собственниками жилого дома, для дальнейшего усовершенствования законодательства Латвийской Республики в данной сфере.

Ключевые слова: Закон об управлении жилыми домами, объем и содержание передаваемых обязательств, споры в процессе передачи обязательств и дел, управление жилыми домами, обязанности собственников жилого дома и управляющего, управляющий.

*Mg.iur. Marija Daniļeviča, doktorante
Baltijas Starptautiskā akadēmija
Latvija*

No pārvaldīšanas līguma izrietošo un dzīvojamo māju īpašniekiem nododamo saistību apjoma un satura tiesiskais regulējums Latvijā un Igaunijā

Анотация. Латвийской Республики „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā”, paredzēti dzīvojamo māju īpašnieku un pārvaldnieku pienākumi no pārvaldīšanas līguma izrietošo saistību un lietu pārņemšanas procesā. Bieži vien praksē starp dzīvojamo māju īpašniekiem un pārvaldniekiem rodas strīdi par to, vai dzīvojamo māju īpašnieku parādi pārvaldnieka un sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju priekšā ir „uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka saistības”, „ citas saistības”, vai saistības, kas netiek nodotas dzīvojamo māju īpašniekiem, un paliek pārvaldniekam? Pastāvošie strīdi par nododamas saistības apjomu un saturu norāda uz nepietiekamu šī jautājuma regulējumu, kas savukārt, norāda uz problēmas aktualitāti. Kā viens no problēmas iespējamiem risinājumiem - ir nepieciešama ES valstu likumdošanas izpētīšana, šajā gadījumā, Igaunijas Republikas piemērā. Šis raksts pēta strīdu gadījumu tiesisko regulējumu starp dzīvojamās mājas īpašniekiem un pārvaldniekiem par nododamas saistības apjomu un saturu, no pārvaldīšanas līguma izrietošo saistību un lietu pārņemšanas procesā Latvijas Republikā un Igaunijas Republikā.

Pastāvošie strīdi norādā uz nepietiekamu problēmas regulējumu, kas uzsver problēmas aktualitāti. Raksta mērķis ir veikt Igaunijas un Latvijas likumdošanas tiesiskā regulējuma salīdzinošo analīzi turpmākai Latvijas Republikas likumdošanas pārstrādāšanai un pilnveidošanai.

Atslēgvārdi: Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, nododamas saistības apjoms un saturs, strīdi no pārvaldīšanas līguma izrietošo saistību un lietu pārņemšanas procesa, dzīvojamo māju pārvaldīšana, dzīvojamās mājas īpašnieku pienākumi, pārvaldnieks.

*Mg.iur. Maria Danilevich, Doctoral Student
Baltic International Academy
Latvia*

Legal regulation of the scope and content of the liabilities transferred from the residential houses owners and deriving from the residential houses administration agreement in Latvia and Estonia

Abstract: Law of Republic of Latvia “Law on Administration of Residential Houses” states the obligations of the residential houses owners and the administrator in the process of transferring the liabilities and current issues arising from the Administration contract. Often, in practice there are disputes between the houses owners and administrator on whether the amounts owed by the residential houses owners to the administration and utilities suppliers are “the liability of the residential houses owners deriving from administration assignment”, “other liability” or the liability that does not transfer to the houses owners and stays with the houses owners. Existence of these disputes regarding the scope and volume of the liabilities being transferred indicates that the regulation of this issue is insufficient and emphasizes the significance of this problem. To find a possible solution, it is necessary to review the laws of other EU countries, and in particular, the laws of Estonia.

This article studies the process of the legal regulation of disputes regarding the scope and content of the liabilities being transferred from the residential houses administrators to residential houses owner in regards to the residential houses administration agreement within the Republic of Latvia and Republic of Estonia.

The purpose of the study is a comparative analysis of the laws of Latvia and Estonia in the field of legal regulation of disputes regarding the scope and content of the liabilities being transferred from the residential houses administrators to residential houses owners in regards to the residential houses administration agreement with the goal of further improvement of the laws of Republic of Latvia in this field.

Key words: Law on Administration of Residential Houses, the scope and content of the liabilities, disputes regarding the scope and volume of the liabilities, residential house administration, obligations of residential houses owners and administrators, administrator.

Проблематика исследуемой темы и ее актуальность. В «Зако́не об управлении жилыми домами» Латвийской Республики, предусмотрены обязанности собственников жилого дома и управляющего в процессе перенятия вытекающих из договора об управлении обязательств и дел.

Согласно статье 12 «Закона об управлении жилыми домами» Латвийской Республики, вытекающие из договора об управлении обязательства и дела, передаются согласно акту приема-передачи. Этот акт является неотъемлемой составной частью договора об

управлении. Поручая управляющему задачу управления, собственник жилого дома обязан в течение месяца, если договором об управлении не установлено иное, обеспечивать необходимое для выполнения задачи управления делопроизводство, в том числе:

- 1) домовое дело или отдельные его документы;
- 2) решения собственника жилого дома по вопросам, которые распространяются на задачу управления;
- 3) другие дела согласно условиям договора об управлении.

При завершении правоотношений управления, в том числе и в случаях, предусмотренных в части 1 статьи 17.1 «Закона об управлении жилыми домами» Латвийской Республики, управляющий обязан в течение месяца, если договором об управлении не установлено иное, по акту приема-передачи передать собственнику жилого дома:

- 1) переданное ему согласно части второй настоящей статьи делопроизводство;
- 2) отчет о доходах и расходах на указанный в акте приема-передачи день;
- 3) неизрасходованные накопления (имущество, финансовые средства, в том числе деньги, и др.) на день подписания акта приема-передачи;
- 4) приобретенное в период управления на средства собственника жилого дома имущество и переданное во владение или пользование управляющего имущество;
- 5) приобретенные на основании задания управления обязательства собственника жилого дома;
- 6) другие обязательства и дела согласно условиям договора об управлении [1].

Нередко, на практике между собственниками жилого дома и управляющими, возникают споры о том:

- Задолженность собственников жилого дома перед управляющим и поставщиками коммунальных услуг это «приобретенные на основании задания управления, обязательства собственника жилого дома», «другие обязательства», или обязательства, которые не передаются собственникам жилого дома, а остаются у управляющего?
- Передается ли задолженность перед третьими лицами, в случае, когда управляющий от своего имени заключает договора с поставщиками коммунальных услуг, действуя, как скрытый заместитель?

Возникающие споры об объеме и содержании передаваемых такого рода обязательств, указывают на недостаточное регулирование данного вопроса, что подчеркивает актуальность проблемы. Как одно из возможных решений проблемы, представляется необходимым изучение законодательства стран ЕС, в данном случае, на примере Эстонии.

Цель исследования. Данная статья исследует процесс правового регулирования воз-

никающих споров об объеме и содержании передаваемых обязательств, в процессе передачи вытекающих из договора об управлении обязательств и дел между управляющими и собственниками жилого дома в Эстонской Республике для дальнейшего усовершенствования законодательства Латвийской Республики. В статье анализируется процесс передачи вытекающих из договора об управлении обязательств и дел в обеих странах. Целью статьи является сравнительный анализ правового регулирования эстонского и латвийского законодательства, в сфере регулирования возникающих споров об объеме и содержании передаваемых обязательств, в процессе передачи вытекающих из договора об управлении обязательств и дел между управляющими и собственниками жилого дома, для дальнейшего усовершенствования законодательства Латвийской Республики в данной сфере.

Статья 12 «Закона об управлении жилыми домами» Латвийской Республики, содержит в себе положения, об урегулировании споров в процессе передачи вытекающих из договора об управлении обязательств и дел. Согласно положениям данной статьи, если по окончании правоотношений управления, есть спор между собственником жилого дома и управляющим о перенятии обязательств и вещей, стороны обязаны составить протокол о разногласиях, указав в нем свое мнение и его обоснование. В этом случае, акт приема-передачи составляют на вещи и обязательства, о которых не существует никаких споров. В случае прекращения правоотношений управления, собственник жилого дома обязан оплатить - возместить управляющему необходимые для содержания дома расходы и издержки, которые были выполнены в соответствии с решением собственника жилого дома, принятом в порядке, установленном законом, при выполнении задачи управления.

Из положений данной статьи и из «Закона об управлении жилыми домами» Латвийской Республики, видно, что законодатель определил обязанностью сторон, в случае возникновения спора между собственником жилого дома и управляющим о перенятии обязательств и вещей, составление протокола о разногласиях, с указанием в нем своего мнения и его обоснования.

В статье 10 части 1 «Закона об управлении жилыми домами» предусмотрено, что, принимая на себя обязательства выполнять процесс управления, управляющий по отношению к собственникам жилого дома становится лицом, оказывающим услуги. В этом случае, договор управления не присваивает управляющему права действовать в отношениях с третьими лицами от имени собственников [2]. Для заключения договоров от имени собственников жилого дома с поставщиками услуг, необходимо специальное полномочие.

В ситуации, когда управляющий, получает право от имени собственников жилого дома заключать договора об обеспечении необходимых услуг дому, обязательства, вытекающие из заключенных договоров, в том числе и долги, являются обязательствами собственников жилого дома, «приобретенные на основании задания управления». Касательно задолженности собственников жилого дома непосредственно перед управляющим, то в статье 12 части 5 «Закона об управлении жилыми домами» установлено, что после прекращения правоотношений управления, собственник жилого дома обязан возместить управляющему расходы, произведенные на содержание жилого дома. Данные обязательства собственников жилого дома также могут быть определены как «приобретенные на основании задания управления».

В случаях, когда собственники жилого дома специально не уполномочили управляющего заключать договора от своего имени, возможны несколько вариантов взаимоотношений:

1. Собственники жилого дома сами заключают договора с поставщиками коммунальных услуг. Все договора с поставщиками услуг заключаются непосредственно собственниками жилого дома, следовательно, ответственность за их исполнение не лежит на управляющем, поэтому вытекающие из данных договоров обязательства являются обязательствами собственников жилого дома, и не могут быть предметом передачи при прекращении правоотношений управления. В данном случае, управляющий действует как посредник – не становится собственником оказываемой услуги, но участвует в ее

оказании в интересах собственников жилого дома [3].

2. Управляющий действует как лицо, оказывающие услуги – становится собственником оказываемой услуги, заключая договора с коммунальными службами на приобретение данной услуги. Ситуации, когда управляющие от своего имени заключают договора с поставщиками коммунальных услуг, являются наиболее распространенными. В данной ситуации управляющий, по сути, действует, как скрытый заместитель [4, 579].

Поскольку, несмотря на то, что он заключает договора от своего имени, он делает это в интересах собственников жилого дома, такие договора не накладывают на собственников жилого дома никаких обязательств перед поставщиками коммунальных услуг. [4, 579; 5]. В данной ситуации требуется заключение отдельного договора (согласия собственников жилого дома), по которому, все права и обязанности по договорам, заключенным управляющим передаются им. Обычной практикой является, когда собственники жилого дома расторгают договор с управляющим и заключают договор с новым управляющим, не подтверждая, таким образом, договоров с третьими лицами, которые были заключены в их пользу, оставляя управляющему все финансовые обязательства, которые, по сути, являются обязательствами самих собственников жилого дома.

Таким образом, при прекращении правоотношений управления, в случаях, когда управляющий действует как лицо, оказывающее услуги/скрытый заместитель, задолженность собственников жилого дома за коммунальные услуги передается только в случае заключения договора цессии. Несмотря на то, что в статье 1517 Гражданского закона и комментариях к статье 2293, предусмотрено, что в случае, если скрытый заместитель заключил двусторонний договор в пользу уполномочивающего, и получил полное или частичное выполнение этого договора, и передал это выполнение уполномочивающему, то к последнему переходит автоматическая обязанность выполнить обязательства без заключения договора обновления [5]. Также и задолженность собственников жилого дома перед управля-

ющим на практике передается путем заключения договора цессии, несмотря на то, что в статье 12 части 5 «Закона об управлении жилыми домами» установлена прямая обязанность собственника жилого дома возместить управляющему расходы, произведенные на содержание жилого дома. В результате, управляющие после прекращения правоотношений управления вынуждены на протяжении нескольких лет взыскивать долги с собственников жилого дома.

Несколько иная ситуация сформировалась в Эстонской Республике. На сегодняшний момент законодательство Эстонской Республики, а именно «Закон о квартирной собственности», предусматривает две формы управления жилыми домами:

- управление, осуществляемое сообществом квартирособственников;
- управление, осуществляемое квартирным товариществом [6].

Как в первом, так и во втором случае закон не запрещает передачу прав управления сторонней юридической организации. Действующее законодательство Эстонской Республики, а именно, статья 20 «Закона о квартирной собственности» Эстонской Республики, регулирует порядок назначения на должность и отстранение от должности управляющего. Согласно положениям данной статьи, решения о назначении на должность и отстранении от должности управляющего принимаются большинством голосов собственников квартир. Управляющий может назначаться на должность на срок не более пяти лет. Для назначения на должность требуется согласие кандидата. Относительно отстранения управляющего от должности может применяться ограничение, согласно которому он может быть отстранен от должности только по веской причине. Иные ограничения относительно назначения на должность и отстранения от должности управляющего не применяются. Назначение на должность и отстранение от должности управляющего не может исключаться соглашением собственников квартир. Управляющий может назначаться на должность повторно, но не ранее чем за год до истечения срока его полномочий. В случае отсутствия управляющего или при настоятельной необходимости суд, на основании заявления собственника квартиры

или третьего лица, имеющего оправданный интерес, и при наличии уважительных причин назначает на должность управляющего до устранения названных выше обстоятельств, определив одновременно существенные обстоятельства, касающиеся правоотношений между собственниками квартир и управляющим. В случае необходимости управляющий подтверждает свои полномочия протоколом общего собрания собственников квартир, заверенным в нотариальном порядке.

Как видно из данной статьи и норм закона, Эстонский законодатель не определяет порядок действия сторон в случае завершения правоотношений управления. Следовательно, закон не регулирует вопросов, связанных с определением основных передаваемых обязательств и их объема, а также порядок разрешения споров, возникающих в процессе передачи вытекающих из договора об управлении обязательств и дел между управляющими и собственниками жилого дома. Недостаточная разработанность теоретических положений о правовом регулировании данных вопросов, может быть связана с тем, что хотя законом не запрещена передача прав управления сторонней юридической организации, на практике, в большинстве случаев, управление в Эстонской Республике осуществляют либо сообществом квартирособственников, либо квартирное товарищество, членами которого могут быть только собственники квартир. В свою очередь, квартирное товарищество в 61% случаев, выбирает, самостоятельное управление [7].

При такой форме управления, управляющий, который назначается на должность, действует от имени собственников жилого дома, следовательно, вытекающие из заключенных договоров обязательства являются обязательствами собственников жилого дома и не могут быть предметом передачи.

Анализируя Эстонское законодательство можно сделать вывод, что закон не регулирует порядок перенятия вытекающих из договора об управлении обязательств и дел, и решения споров, на том основании, что в большинстве случаев, собственники сами осуществляют управление – назначают управляющего из числа всех собственников. Следовательно, до сих пор, не возникало необходимости в специальном регулировании данных вопросов. В

случаях же, если управляющий превысил свои полномочия, приняв обязательств в большем объеме нежели был на то уполномочен, то такого рода споры рассматриваются в суде [8].

В этой связи, пример Эстонского законодателя не сможет быть использован в качестве модели для усовершенствования законодательства Латвийской Республики по рассматриваемым в статье вопросам.

Основные результаты исследования. Резюмируя выше изложенное, необходимо отметить, что:

Латвийский законодатель урегулировал основные моменты, и определил основные передаваемые обязательства и их объем, а также порядок разрешения споров, возникающих в процессе передачи вытекающих из договора об управлении обязательств и дел между управляющими и собственниками жилого дома в Латвийской Республике. В то же время, действующее законодательство Латвийской Республики не дает прямых указаний на то, что задолженность собственников жилого дома перед управляющим и поставщиками коммунальных услуг, во всех случаях является одним из обязательно передаваемых обязательств, указанных в законе, а также не определяет ее передаваемый объем.

Эстонский законодатель не определяет порядок действия сторон в случае завершения правоотношений управления. Следовательно,

закон не регулирует вопросов, связанных с определением основных передаваемых обязательств и их объема, а также порядок разрешения споров, возникающих в процессе передачи вытекающих из договора об управлении обязательств и дел между управляющими и собственниками жилого дома.

Оценив существующую ситуацию, во избежание конфликтов и длительных судебных разбирательств, представляется юридически необходимым, для лучшей возможности досудебного урегулирования споров между управляющим и собственниками жилого дома:

– на законодательном уровне:

1. разработать перечень:

* «приобретенных на основании задания управления обязательств»;

* «других обязательств».

2. определить минимальный объем обязательств, в каком они передаются собственникам жилого дома - на практике, новому управляющему, и в каком остаются у предыдущего управляющего, в случаях, когда управляющий действует как лицо, оказывающие услуги/скрытый заместитель.

3. закрепить обязанность собственников жилого дома перенять минимальный объем определенных обязательств, в случае прекращения правоотношений управления, когда управляющий действовал как лицо, оказывающие услуги/скрытый заместитель.

Список использованной литературы, нормативных актов и других источников

1. „Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likums” // 04.06.2009. // Latvijas Vēstnesis, Nr. 96 (4082), “Ziņotājs”, 14, 23.07.2009. [вступил в силу: 01.01.2010.], с изменениями.
2. LR Ekonomikas ministrijas informācija un skaidrojumi, pieejams: https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/majokli/informacija_un_skaidrojumi/.
3. „Pievienotās vērtības nodokļa likums” // 29.11.2012. // Latvijas Vēstnesis, Nr. 197 (4800), [вступил в силу: 01.01.2013.], с изменениями.
4. Torgans, K. „Latvijas Republikas Civillikuma komenāri. Saistību tiesības. // Rīga: „My Property”, 2000 - lpp. 579.
5. Spriedums civillietā C33420813 no 9.11.2015., решение суда в деле № C33420813 от 9.11.2015.
6. «Закон о квартирной собственности» // 15.11.2000. // ПАЭ, 2001, 3, 601, [вступил в силу: 01.07.2001.], с изменениями.
7. Татьяна Калин. Учреждение квартирного товарищества и выбор концепции управления (по законодательству Эстонский Республики), доступно: (<https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/view/%D0%A3%D1%87%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%82%D0%BE-%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0-%D0%B8-%D0%B2%D1%8B%D0%B1%D0%BE%D1%80-%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D0%B8%D0%B8-%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F->

%D0%BF%D0%BE-%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D1%83-%D0%AD%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B8)

8. Татьяна Калин. Правовое положение квартирного товарищества по законодательству Эстонской Республики, доступно: <http://www.dissercat.com/content/pravovoe-polozhenie-kvartirnogo-tovarishchestva-po-zakonodatelstvu-estonskoi-respubliki>.

References

1. Law of Republic of Latvia „Law On Administration of Residential houses” // 04.06.2009. // Latvian Journal, Nr. 96 (4082), 19.06.2009., „Rapportetur”, 14, 23.07.2009. [Entry into force: 01.01.2010.], with amendments.
2. Information and explanation of Economic Ministry of the Republic of Latvia, accessible: https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/majokli/informacija_un_skaidrojumi/.
3. Law of Republic of Latvia „Value Added Tax Law” // 29.11.2012. // Latvian Journal, Nr. 197 (4800), [Entry into force: 01.01.2013.], с изменениями.
4. Torgans, K. „The Civil Law of the Republic of Latvia commentary. Related rights. // Riga: „My Property”, 2000 - page 579.
5. Decision in case Nr. C33420813 from 9.11.2015.
6. Law of Republic of Estonia „Apartment Ownership Act”, 15.11.2000. // RT I, 2001, 3, 601, [Entry into force: 01.07.2001.], with amendments.
7. Tatyana Kalin. An apartment association establishment and the choice of a administration concept (according to the legislation of the Estonian Republic), accessible: (<https://www.sovremennoepravo.ru/m/articles/vie-w/%D0%A3%D1%87%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE-%D1%82%D0%BE-%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B8%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0-%D0%B8-%D0%B2%D1%8B%D0%B1%D0%BE%D1%80-%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D0%B8%D0%B8-%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F-%D0%BF%D0%BE-%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D1%83-%D0%AD%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D0%A0%D0%B5%D1%81%D0%BF%D1%83%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%B8>)
8. Tatyana Kalin. The legal status of an apartment association according to the legislation of the Republic of Estonia, accessible: <http://www.dissercat.com/content/pravovoe-polozhenie-kvartirnogo-tovarishchestva-po-zakonodatelstvu-estonskoi-respubliki>.