

**Введение**

В концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства Латвийской Республики переход на договорные отношения был назван в числе основных способов создания конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы, повышения качества выполняемых работ и оказываемых услуг.

Управление многоквартирными жилыми домами (далее - жилой дом), является молодым институтом жилищного права. Этот институт является новой областью жилищно-коммунального хозяйства и выражается в целеустремлённости собственников помещений жилых домов, в сохранении жилого фонда.

Действующее жилищное законодательство, регулирующее управление жилыми домами собственниками помещений, не содержит полной регламентации этого процесса, что, в свою очередь, усложняет процесс управления жилыми домами, ослабевая механизм его реализации.

В латвийской науке тема исследования изучена слабо. Отдельные правовые аспекты общественных отношений по управлению жилыми домами рассматривались на уровне практического применения, проведения познавательных лекций, консультативных семинаров. Основное рассмотрение вопросов, вытекающих из темы исследования, происходило и до сих пор происходит на уровне средств массовой информации, что зачастую является попросту раздутием «мыльного пузыря», а не реальным решением сложившейся проблемы. Однако, в последнее время в латвийских периодических изданиях, сборниках международных научно-практических конференций стали появляться статьи молодых учёных на исследуемую тему, таких как Н.Жукова (N.Zukova, 2014), О.Галина (O.Galina, 2014).

Проблематика гражданско-правового регулирования управления жилыми домами заключается в слабом исследовании этого вопроса в латвийской жилищно-правовой доктрине. Нормативно-правовая база, регулирующая вопросы управления жилыми домами, несёт в себе характер обобщённых

норм, при этом регулируя не все вытекающие из этого процесса вопросы.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в процессе управления жилым домом собственниками помещений посредством общества собственников квартир.

Целью исследования является всестороннее изучение и системное исследование правового статуса Общества собственников квартир.

Предмет исследования составляют нормы законодательства, регламентирующие общественные отношения, вытекающие из управления жилым домом обществом собственников квартир.

Научная новизна исследования заключается в том, что автор рассматривает нормативно-правовую регламентацию процесса управления жилым домом обществом собственников квартир как с научно-теоретической точки зрения, так и с практической стороны. Тем самым раскрывая научно-теоретические понятия и практические пробелы нормативно-правового регулирования управления жилым домом обществом собственников квартир.

Теоретические выводы и практические рекомендации, сделанные в исследовании, могут способствовать совершенствованию, правоприменительной практики, а также деятельности общества собственников квартир.

**Учреждение общества собственников квартир**

Собственник помещения в жилом доме является главным действующим лицом в процессе управления жилым домом, так как только собственники помещений в жилом доме имеют право принятия решений в вопросах управления жилым домом.

В результате реформы жилищно-коммунального хозяйства, образовалась некоторая тенденция в управлении жилищным фондом, цель которой заключается в постепенной передаче функции управления жилыми домами от органов местного самоуправления к собственникам помещений в жилом доме и их объединениям.

И как следствие этого, взаимоотношения собственников помещений с обслуживающими компаниями, организациями, предоставляющими коммунальные услуги, происходят непосредственно через управляющего жилым домом, в лице физического или юридического лица.

Ранее автором было дано определение системы управления жилым домом - это совокупность действий собственников помещений, управляющего, обслуживающей компании, организаций, предоставляющих коммунальные услуги, аварийно-ремонтных организаций и других организаций, непосредственно привлечённых, направленных на достижение целей процесса управления и хозяйственного обслуживания жилого дома. [1, 94-98]

Также автором были выделены две возможные формы управления жилым домом - путём создания юридического лица и путём заключения совместного договора об управлении жилым домом.

Создание юридического лица может быть достигнуто путём учреждения трёх различных обществ - общества с ограниченной ответственностью, кооперативного общества собственников квартир и общества собственников квартир.

Учреждение общества с ограниченной ответственностью является достаточно дорогостоящим вариантом учреждения общества для управления жилым домом. Так согласно ст. 185 Коммерческого закона, минимальный уставной капитал общества не может быть менее 2800 евро [2]. Плюс к этому, согласно правилам Кабинета министров № 1530 от 17 декабря 2013 года, за регистрацию необходимо уплатить государственную пошлину в размере 142,29 евро [3]. За публикацию в газете «Latvijas Vēstnesis», согласно правилам Кабинета Министров № 65 от 29 января 2013 года, необходимо заплатить 27,03 евро [4]. Такой широкий жест вряд ли могут себе позволить жители многоквартирных домов. Более того, общество с ограниченной ответственностью влечёт за собой массу обременений в виде уплаты различных дополнительных налогов, более строгое ведение бухгалтерских учётов и отчётов и другое. Также следует отметить, что

общество с ограниченной ответственностью имеет статус строго коммерческого образования, преследующего цель - извлечение прибыли. Следовательно, учреждать такое общество в жилом доме не имеет никакого смысла.

Учреждение кооперативного общества собственников квартир является менее требовательным к начальным затратам на учреждение. Так, согласно ч.3 ст.24 Закона «О кооперативных обществах», минимальный уставной капитал общества не может быть менее 280 евро [5]. Плюс к этому, согласно правилам Кабинета Министров № 1530 от 17 декабря 2013 года, за регистрацию необходимо уплатить государственную пошлину в размере 142,29 евро [3]. За публикацию в газете «Latvijas Vēstnesis», согласно правилам Кабинета министров № 65 от 29 января 2013 года, необходимо заплатить 27,03 евро [4]. Данная форма образования общества в жилом доме широкого применения не нашла, но учреждений кооперативных обществ собственников квартир на практике достаточно много.

Наиболее простым и удобным способом учреждения общества является общество собственников квартир. Для учреждения, которого не требуется уставного капитала, но согласно ч.1 ст. 20 Закона «О товариществах и учреждениях» [6], за регистрацию общества необходимо уплатить государственную пошлину, размер которой, согласно правилам Кабинета министров № 308 от 15 апреля 2004 года [7], составляет 11,38 евро. По своему правовому статусу, общество собственников квартир является некоммерческим юридическим лицом в отличие от других обществ.

Резюмируя вышесказанное, следует отметить, что наиболее выгодным представляется создание общества собственников квартир, так как, по своей сущности, такое общество идеально подходит для формирования процесса управления жилым домом.

#### **Правовая регламентация общества собственников квартир**

Согласно ч. 1 ст. 2 Закона «О товариществах и учреждениях», - «товариществом

является добровольное объединение лиц, учреждённое для достижения определённой уставом цели, не имеющее характера получения прибыли» [6]. Следовательно, общество собственников квартир является добровольным объединением лиц, учреждённым для достижения определённой уставом цели, не имеющее характера получения прибыли. По мнению автора, в данном определении не совсем уместным будет - «добровольным», но об этом речь пойдёт ниже.

Исходя из положений данной правовой нормы следует, что управление жилым домом - это и есть цель создания общества собственников квартир.

Автором ранее было сделано авторское определение понятия управления жилым домом. Управление жилым домом - это совокупность определённых действий, непрерывно осуществляемых управляющим жилым домом в рамках предоставленных ему полномочий, направленных на сохранение жилого дома, поддержание его в надлежащем состоянии, обеспечение коммунальными услугами проживающих в жилом доме лиц, планирование и обеспечение необходимых мероприятий, ведение делопроизводства и финансового учёта [8, 43-54].

По своему правовому статусу, общество собственников квартир является некоммерческим юридическим лицом, приобретая этот статус с момента внесения записей о регистрации в регистр товариществ и учреждений, и, следовательно, обладает всеми соответствующими ему признаками. Общество собственников квартир как юридическое лицо становится правоспособным с момента его государственной регистрации, имеет регистрационный номер, печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Как было определено автором ранее, общество собственников квартир является исполнительным органом в системе управления жилым домом [9, 75-86]. Согласно ч.1 ст.33 Закона «О товариществах и учреждениях», - «структурами управления общества собственников квартир являются собрание (общее собрание) членов и правление» [6].

Собственники помещений в одном жилом доме могут создать только одно обще-

ство собственников квартир. Следует отметить, что общество собственников квартир создается без ограничения срока деятельности. Решение о создании общества собственников квартир в жилом доме принимается собственниками помещений на общем собрании собственников квартир. Учредить общество собственников квартир на основании ч. 2 ст. 23 «О товариществах и учреждениях» могут не менее двух лиц.

По мнению автора, в данной регламентации учреждения общества собственников квартир латвийский законодатель сильно опустил рамки учреждения общества собственников квартир по количественному составу учредителей. В ч. 1 ст. 31 утратившего силу Закона «О квартирной собственности» от 28 сентября 1995 года было сказано, что «общество собственников квартир могут учредить не менее пяти лиц» [10]. Данная регламентация количества учредителей при учреждении общества собственников квартир была более правильной и соответствующей реальной необходимости более строгого требования к учреждению обществ собственников квартир. Рассматривая данный вопрос, следует обратить внимание на необходимость взвешенного формирования самого общества, так как, учредив общество собственников квартир двумя учредителями в жилом доме с количеством квартир, к примеру, более пятидесяти, возникает вопрос о компетенции учредителей общества.

Резюмируя вышесказанное, автор считает, что учредителями общества собственников квартир должны быть не менее пяти собственников помещений в жилом доме. Более того, учитывая, что все собственники помещений в жилом доме являются членами общества собственников квартир, было бы целесообразно законодательно закрепить ограничение на учреждение обществ собственников квартир в жилых домах с малым количеством квартир. То есть закрепить положение, что общество собственников квартир может быть учреждено в жилых домах с количеством квартир не менее пяти. А в жилых домах, с количеством квартир от двух до четырёх, управление жилым домом должно происходить на основании заключенного совместного договора об управле-

нии жилым домом между собственниками помещений в жилом доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 34 Закона «О товариществах и учреждениях», - «высшей структурой товарищества является собрание членов» [6]. Следовательно, высшей структурой общества собственников квартир является общее собрание собственников помещений в жилом доме.

Согласно ст. 42 Закона «О товариществах и учреждениях», - «правление руководит товариществом и представляет его. В правление могут входить один или несколько членов, которые являются дееспособными физическими лицами» [6]. По мнению автора, такая регламентация количественного состава правления не совсем соответствует как сущности самого общества собственников квартир в целом, так и механизму управления жилым домом в частности. В данном случае, также следует обратить внимание на количественный состав общества собственников квартир. Безусловно, в жилом доме, с количеством квартир от пяти до десяти, не имеет смысла учреждать правление составом из пяти членов общества, но в жилом доме, с количеством квартир более ста, также нет основания создавать правление из десяти членов общества собственников квартир. Следовательно, данный вопрос подлежит количественной регламентации на законодательном уровне.

По мнению автора, для более правильной регламентации учреждения общества собственников квартир, а также для соответствия правового регулирования современным требованиям тенденции развития общества, необходимо законодательно закрепить следующие положения:

- Правление общества собственников квартир состоит из:
  - трёх членов общества собственников квартир, если количество квартир в жилом доме от пяти до десяти;
  - пяти членов общества собственников квартир, если количество квартир в жилом доме одиннадцать и более.

Следует отметить, что членство в обществе собственников квартир, на основании ч. 1 ст. 2 Закона «О товариществах и учреждениях» [6], является добровольным, но ч.

2 ст. 15 Закона «О квартирной собственности», наоборот указывает, что в состав общности собственников квартир входят все собственники квартир соответствующего жилого дома - следовательно, членство обязательное.

Анализируя вопрос противоречия норм двух законов друг другу, следует, что добровольное членство лица в том или ином обществе основывается на его интересах и целях, которые это лицо желает достичь. Но обязательного членства в обществе никто не требует, так как, если лицо не будет участвовать в достижении цели такого общества, то сущность и целенаправленность общества от этого не изменится. Также нет ограничений по количеству членов участников такого общества.

В случае с обществом собственников квартир, дело обстоит категорически наоборот. Здесь для достижения цели, поставленной обществом, требуется обязательное членство в обществе всех собственников помещений жилого дома. Так как собственники помещений делегируют свои полномочия по заключению договоров с компаниями, предоставляющими коммунальные услуги, обществу собственников квартир, посредством своего членства в этом обществе. Более того, обязательным условием членства в обществе является наличие в собственности квартиры или другого нежилого помещения в жилом доме. Следовательно, количественный состав общества собственников квартир определён количеством квартирных собственников в жилом доме.

Исходя из этого, автор считает, что необходимо законодательно закрепить положение об обязательности членства в обществе собственников квартир и указать основания возникновения членства в обществе собственников квартир:

- членство в обществе собственников квартир возникает:
  - с момента приобретения квартирной собственности в жилом доме;
  - с момента учреждения общества собственников квартир в жилом доме.

С формальной стороны, следует отметить, что принятие в члены общества собственников квартир происходит на основа-

нии заявления собственника помещений в жилом доме о принятии в члены общества собственников квартир.

Как видно из вышесказанного, латвийский законодатель не регулирует порядок приема собственников помещений в общество собственников квартир, но, к сожалению, также не регулирует порядок выхода и исключения собственника помещений в жилом доме из общества собственников квартир. Эти вопросы являются достаточно важными, поскольку Закон «О квартирной собственности» не содержит каких-либо указаний по данным вопросам, а нормы Закона «О товариществах и учреждениях» не соответствуют требованиям специфики вопросов, вытекающих из регламентации правового регулирования общества собственников квартир.

Согласно ст. 30 Закона «О товариществах и учреждениях», - «член может в любое время выйти из общества, подав письменное сообщение правлению общества, если уставом не определено, что такое сообщение подаётся другой структуре управления» [6]. Как видно, данная норма предусматривает право добровольного выхода из общества собственников квартир. Но как было уже отмечено, для достижения цели, поставленной обществом собственников квартир, требуется обязательное членство в обществе всех собственников помещений жилого дома. Исходя из этого, добровольный выход из общества собственников квартир противоречит самой сущности учреждения такого общества и является недопустимым. Анализируя сложившуюся ситуацию, автором сделан следующий вывод, что выход собственника помещений в жилом доме из общества собственников квартир возможен:

- в случае отчуждения квартирной собственности;
- в случае гибели квартирной собственности;
- в случае смерти собственника помещений в жилом доме.

Статья 31 Закона «О товариществах и учреждениях» регламентирует порядок исключения из общества. Так, согласно ч. 1 и ч. 2, - «член может быть исключён из товарищества на основании решения правле-

ния или другой структуры в определённых уставом случаях и порядке. Независимо от положений устава, член может быть исключён из товарищества при наличии для этого важной причины. Важной причиной в любом случае считается грубое нарушение устава или причинение существенного вреда обществу» [6].

Исходя из положений данной правовой нормы, следует, что исключение собственника помещений в жилом доме из общества собственников квартир противоречит самой сущности учреждения такого общества и является недопустимым.

Также категорически нельзя согласиться с мнением М.Ю. Тихомирова о том, что в уставе общества необходимо определить правила исключения из товарищества [12]. Возникает вопрос - как и на каком основании можно исключить члена общества собственников квартир из этого общества? Ведь сама цель создания такого общества и его правовая природа не предусматривают исключение члена общества. Более того, закрепление такой нормы в статутах напрямую противоречит сущности общества собственников квартир. Рассматривая применение данной нормы с теоретической точки зрения, следует, что, исключая собственника помещения на основании положений ст. 31 Закона «О товариществах и фондах» из членов общества собственников квартир, обществу необходимо исключить собственника в совокупности с его собственностью и к тому же с частью общей собственности в жилом доме, что является технически абсолютно не реальным.

Определённо следует выделить, что единственно возможным вариантом исключения собственника помещения из членов общества собственников квартир может быть только по решению суда. Причём данное решение суда должно сопровождаться принудительным отчуждением собственности недобросовестного собственника в пользу погашения причинённого им ущерба третьим лицам, посредством своего действия или бездействия. Надо особо подчеркнуть, что в данном случае ущерб третьим лицам необходимо понимать и рассматривать с двух позиций:

- Ущерб - как совокупность накопившихся долгов по коммунальным платежам;
- Ущерб - как неисполнение определённых обязательств со стороны собственника, за которые следует ответственность имуществом.

Следовательно, собственника помещения в жилом доме можно исключить из общества собственников квартир только на основании решения суда с обязательным требованием отчуждения квартирной собственности.

Следует особо отметить, что вопросы учредительного и организационного характера для обществ собственников квартир должны быть регламентированы на уровне отдельной главы в Законе «О квартирной собственности». Ведь нормы Закона «О товариществах и учреждениях» регламентируют лишь общие вопросы для всех видов товариществ. Более того, учитывая специфику общества собственников квартир, требуется специальный подход и специальная регламентация вопросов правового регулирования деятельности обществ собственников квартир.

### **Выводы и предложения**

В результате проведённого исследования, автором сделаны следующие выводы:

1. Наиболее выгодным представляется создание общества собственников квартир, так как по своей сущности, такое общество идеально подходит для формирования процесса управления жилым домом.

2. Учредителями общества собственников квартир должны быть не менее пяти собственников помещений в жилом доме.

3. Учитывая, что все собственники помещений в жилом доме являются членами общества собственников квартир, было бы целесообразно законодательно закрепить ограничение на учреждение обществ собственников квартир в жилых домах с малым количеством квартир. То есть закрепить положение, что общество собственников квартир может быть учреждено в жилых домах с

количеством квартир не менее пяти. А в жилых домах, с количеством квартир от двух до четырёх, управление жилым домом должно происходить на основании заключённого совместного договора об управлении жилым домом между собственниками помещений в жилом доме.

4. Для более правильной регламентации учреждения общества собственников квартир, а также для соответствия правового регулирования современным требованиям тенденции развития общества, необходимо законодательно закрепить следующие положения:

- Правление общества собственников квартир состоит из:

- трёх членов общества собственников квартир, если количество квартир в жилом доме от пяти до десяти;
- пяти членов общества собственников квартир, если количество квартир в жилом доме одиннадцать и более.

5. Необходимо законодательно закрепить положение об обязательности членства в обществе собственников квартир и указать основания возникновения членства в обществе собственников квартир:

- членство в обществе собственников квартир возникает:

- с момента приобретения квартирной собственности в жилом доме;
- с момента учреждения общества собственников квартир в жилом доме.

6. Выход собственника помещения в жилом доме из общества собственников квартир возможен:

- в случае отчуждения квартирной собственности;
- в случае гибели квартирной собственности;
- в случае смерти собственника помещений в жилом доме.

7. Собственника помещения в жилом доме можно исключить из общества собственников квартир только на основании решения суда с обязательным требованием отчуждения квартирной собственности.

**Список использованной литературы:**

1. Гончаров М.А. Система управления многоквартирными жилыми домами // VII Международная научно-практическая конференция «Реализация принципа справедливости в публичном и частном праве» сборник статей. - Рига: Высшая Школа Социальных Технологий. 2014.
2. Komerclikums. Pieņemts: 13.04.2000. ar grozījumiem uz 21.05.2015.
3. Ministru kabineta noteikumi Nr.1530 "Noteikumi par ierakstu izdarīšanas Uzņēmumu reģistra žurnālā un komercreģistrā, kā arī iesniedzamo dokumentu reģistrēšanas valsts nodevu" no 2013.gada 17.decembrī.
4. Ministru kabineta noteikumi Nr.65 "Oficiālo publikāciju noteikumi" no 2013.gada 29.janvārī.
5. Kooperatīvo sabiedrību likums. Pieņemts: 05.02.1998. ar grozījumiem uz 08.10.2015.
6. Biedrību un nodibinājumu likums. Pieņemts: 30.10.2003. ar grozījumiem uz 12.11.2015.
7. Ministru kabineta noteikumi Nr.308 "Noteikumi par valsts nodevu ieraksta izdarīšanai biedrību un nodibinājumu reģistrā" no 2004.gada 15.aprīlī.
8. Гончаров М.А. Управление жилым многоквартирным домом: права и обязанности собственника квартиры // Балтийский Юридический Журнал 2015 №3. - Рига: Балтийская Международная Академия. 2015.
9. Гончаров М.А. Юридический статус общности собственников квартир // Балтийский Юридический Журнал 2014 №2. - Рига: Балтийская Международная Академия. 2014.
10. Par dzīvokļa īpašumu. Pieņemts: 28.09.1995. Zaudē spēku: 01.01.2011.
11. Dzīvokļa īpašuma likums. Pieņemts: 28.10.2010.
12. Тихомиров М.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2005. Комментарий к ст.135.

**References:**

1. Goncharov M. A. Management system of a Residential house // VII International scientific and practical conference «Realization of the Principle of Justice in Public and Private Law» collection of articles. - Riga: The higher school of Social Technologies. 2014.
2. The Commercial Law. With changes on 21.05.2015.
3. Republic of Latvia. Cabinet Regulation No. 1530. Adopted 17 December 2013.
4. Republic of Latvia. Cabinet Regulation No. 65. Adopted 29 January 2013.
5. Co-operative Societies Law. With changes on 08.10.2015.
6. Associations and Foundations Law. With changes on 12.11.2015.
7. Republic of Latvia. Cabinet Regulation No. 308. Adopted 15 April 2004.
8. Goncharov M. A. Management of a residential house: the rights and duties of the apartment owners // Baltic Journal of Law 2015 Nr.3. - Riga: Baltic International Academy. 2015.
9. Goncharov M. A. The legal status of a community of owners of apartments // Baltic Journal of Law 2014 Nr.2. - Riga: Baltic International Academy. 2014.
10. On Residential Property. Deleted 01.01.2011.
11. Law On Residential Properties. With changes on 28.10.2010.
12. Tikhomirov M. Yu. The comment to the Housing code of the Russian Federation. M, 2005. The comment to Art. 135.