

LL.M., **Mihail Goncharov**, Doctoral student  
Doctoral Study Programme «Legal Science»  
Baltic International Academy  
Latvia

## The legal status of a community of owners of apartments

**Abstract.** The author of the article considers the legal status of a community of owners of apartments. The author describes the concept and essence of a community of apartment owners. The author provides definitions of a community of apartment owners, general meeting of apartment owners, and the mutual contract between the apartment owners on the management company of the community common property. The author describes the category of apartment owners who have not entered a community as well as the status of the owners who have not privatized their apartments.

**Keywords:** owners of apartments, community of apartment owners, general meeting of owners of apartments, mutual contract, management of common property, privatization.

Mg.iur., **Mihails Gončarovs**, doktorants  
Doktora studiju programma «Juridiskā zinātne»  
Baltijas Starptautiskā akadēmija  
Latvija

## Dzīvokļu īpašnieku kopības juridiskais statuss

**Anotācija.** Pētījumā tika izskatīts dzīvokļu īpašnieku kopības juridiskais statuss. Izskatīta dzīvokļu īpašnieku kopības definīcija un būtība. Pētījumā tika doti autora jēdzieni tādām definīcijām kā dzīvokļu īpašnieku kopība, dzīvokļu īpašnieku kopējā sapulce, līgums starp dzīvokļu īpašniekiem par kopējā īpašuma pārvaldīšanu. Izskatīta dzīvokļu īpašnieku kategorija, kas vēl nav izveidojusi dzīvokļu īpašnieku kopību. Kā arī tika izskatīts personu statuss, kas vēl nav privatizējuši savus dzīvokļus.

**Atslēgvārdi:** dzīvokļu īpašnieki, dzīvokļu īpašnieku kopība, dzīvokļu īpašnieku kopējā sapulce, līgums starp dzīvokļu īpašniekiem, īpašuma pārvaldīšana, privatizācija.

*Mg.iur.*, **Михаил Гончаров**, докторант  
Докторская программа «Юридическая наука»  
Балтийская международная академия  
Латвия

## **Юридический статус общности собственников квартир**

**Аннотация.** В исследовании рассматривается юридический статус общности собственников квартир. Рассмотрено понятие и сущность общности собственников квартир в жилом доме. В исследовании даны авторские определения таким понятиям как общность собственников квартир, общее собрание собственников квартир, взаимный договор между собственниками квартир об управлении общей собственностью. Рассмотрена и такая категория собственников помещений, которые не образовали общность собственников квартир. Также рассмотрен статус лиц, не приватизировавших свои квартиры.

**Ключевые слова:** собственники квартир, общность собственников квартир, общее собрание собственников квартир, взаимный договор, управление общей собственностью, приватизация.

### **Введение**

Является ли, в настоящий момент, создание общности собственников квартир одним из действенных механизмов процесса управления многоквартирным жилым домом? Ведь он опосредует согласование интересов собственников квартир многоквартирных жилых домов (далее в тексте – жилой дом) и задач реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства придаёт этому механизму управления легитимный характер и, по нашему мнению, его следует выделить, как один из самых перспективных в плане достижения намеченных результатов.

В нормах действующего жилищного законодательства, посвященных управлению жилыми домами общностью собственников квартир, имеются пробелы и противоречия, усложняющие как сам процесс управления, так и механизм его реализации.

В латвийской науке тема исследования практически не изучена. Отдельные правовые аспекты отношений по управлению многоквартирными 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.

Вопросам гражданско-правового регулирования управления жилыми домами и, в частности, общности собственников квартир уделяется мало внимания. В современном законодательстве сформулированы лишь отдельные критерии управления, как действенного механизма сохранности жилого фонда, определены лишь общие вопросы, связанные со способами управления жилыми домами, при отсутствии целостного системного анализа управления жилыми домами, как процесса деятельности общности собственников квартир.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в процессе учреждения общности собственников квартир и её деятельности по управлению жилым домом.

Целью исследования является системное исследование юридического статуса общности собственников квартир.

Предмет исследования составляют нормы жилищного законодательства, регламентирующие деятельность общности собственников квартир по управлению многоквартирным домом.

Научная новизна исследования заключается в том, что оно является одной из первых работ, посвященных системному исследованию отношений, возникающих при осуществлении деятельности общности собственников квартир по управлению многоквартирным домом.

Теоретические выводы и практические рекомендации, сформулированные в исследовании, могут способствовать совершенствованию законодательства, правоприменительной практики, а также деятельности общности собственников квартир.

### **Понятие и сущность общности собственников квартир**

Рассматривая, подводящий к основным вопросам управления жилым домом, процесс приватизации государственных и муниципальных домов, следует отметить, что заключенный договор найма жилого помещения или договор аренды нежилого помещения в жилом доме, даёт нанимателю или арендатору право на приватизацию занимаемого помещения, т.е. наниматель или арендатор имеют преимущества и фактическое право первой руки при покупке нанимаемого или арендуемого ими помещения.

Так, согласно Закону «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений» от 21 июня 1995 года [1]:

- любая квартира, на пользование которой заключен договор найма жилого помещения, предлагается для приватизации нанимателю этой квартиры и членам его семьи (ч.1 ст.13);
- каждая сданная в аренду мастерская художника предлагается для приватизации арендатору этой мастерской (ч.1 ст.17);
- любое нежилое помещение, о пользовании которым заключен договор аренды нежилого помещения, предлагается для приватизации арендатору этого помещения (ч.1 ст.18).

Как видно из вышеуказанных норм Закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений» от 21 июня 1995 года, изначально, целью процесса приватизации было практическое осуществление перехода квартир, мастерских художника и

нежилых помещений жилых домов в частную собственность нанимателей этих помещений, хотя нормы закона и не носят императивный характер.

Следует отметить, что благополучие каждого собственника в жилом доме, прежде всего, зависит от того, как организован процесс управления и хозяйственного обслуживания этого жилого дома. Ведь для успешной реализации сложного и многостороннего процесса управления и хозяйственного обслуживания, необходим компетентный управляющий, который мог бы с чувством ответственности взять на себя обязанность заботиться о жилом доме.

В данном случае законодатель предусмотрел, что для решения этого вопроса собственникам квартир необходимо в течение шести месяцев после того, как принято решение о начале приватизации соответствующего жилого дома, созвать общее собрание собственников квартир этого дома, для создания общества собственников квартир или заключения взаимного договора об управлении находящейся в общей собственности части многоквартирного дома и ведении её хозяйства. Данное предписание содержится в императивной норме, закреплённой в части 1-й статьи 51-й Закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений» от 21 июня 1995 года.

Следовательно, законодатель предусмотрел для собственников помещений в жилом доме такую возможность, как некое объединение собственников помещений, т.е. объединение в общество собственников квартир либо заключение взаимного договора между собственниками помещений в жилом доме.

Целью такого объединения является обеспечение качественного и профессионального управления жилым домом, его содержание и необходимое хозяйственное обслуживание, налаживание отношений между собственниками помещений и субъектами, предоставляющими коммунальные услуги, а также создание накопленных и привлечение средств, необходимых для текущих и капитальных ремонтов дома, его реновации и улучшения его технического состояния.

Как дополнение к нормам части 1-й статьи 51-й Закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений»

от 21 июня 1995 года, Законом «О квартирной собственности» от 28 октября 2010 года [2], было введено такое новое понятие, как «общность собственников квартир». Согласно части 1-й статьи 15-й этого закона, общностью собственников квартир является управленческая структура в жилом доме, разделённом на квартирные собственности.

Исходя из выводов, сделанных автором ранее, следует, что общность собственников квартир – это некое образование, которое выполняет определённые функции, связанные с управлением жилым домом.

Следовательно, общностью собственников квартир является объединение собственников квартир в жилом доме, разделённом на квартирные собственности, с целью управления этим жилым домом, либо путём учреждения общества собственников квартир, либо путём заключения взаимного договора между собственниками квартир об управлении общей собственностью.

В свою очередь, органом управления общностью собственников квартир является общее собрание собственников квартир [3, 206].

Следует отметить, что латвийский законодатель допускает отождествление таких понятий как «общность собственников квартир» и «общее собрание собственников квартир».

Общность собственников квартир, по сути, подразумевает объединение лиц, на основании требований закона, для достижения конкретной и уже намеченной цели, в данном случае – управление жилым домом. Следовательно, имеется строго обозначенный и юридически закреплённый механизм, направленный на обязательную реализацию принятых решений общим собранием собственников помещений, для достижения интересов собственников помещений.

Общее собрание собственников квартир несёт в себе дискуссионный характер, где мнения участников могут расходиться и быть даже противоречивыми друг другу. Но целью общего собрания является раскрытие возникших вопросов и соответственно достижение принятия благоприятных решений для реализации интересов собственников помещений.

Таким образом, из вышесказанного, следует, что:

- *общее собрание собственников* в жилом доме – это орган управления жилым домом, орган принятия решений, а также надзора за деятельностью общности собственников квартир;
- *общность собственников квартир* в лице общества собственников квартир – это исполнительный орган, который выполняет решения общего собрания собственников помещений, и также подотчётен ему;
- *взаимный договор* между собственниками квартир об управлении общей собственностью – это причинно-следственная связь в процессе управления жилым домом, между всеми собственниками помещений в жилом доме и субъектом, осуществляющим управление и хозяйственное обслуживание жилого дома.

В дополнение к вышесказанному, следует отметить, что законодательно закреплённое словосочетание «собственники квартир», по мнению автора, является не совсем корректными, так как в жилом доме имеются не только жилые помещения, но и мастерские художника и нежилые помещения. В данном случае, было бы целесообразно применение такого словосочетания как «собственники помещений».

#### **Общество собственников квартир в многоквартирном жилом доме, как субъект жилищно-правовых отношений**

Сложность сложившейся ситуации заключается в том, что управление жилищным фондом, на протяжении пятидесяти лет, осуществлялось государством. Все вопросы решались на уровне соответствующих жилищных организаций, и никто из жителей не пытался разбираться в вопросах управления жилым домом и ведения его хозяйственного обслуживания, поскольку работала устоявшаяся государственная система, находившаяся под тем же государственным контролем. Исходя из этого, следует, что жителям нашей страны все же необходимо учиться управлению в жилищно-коммунальной сфере, в частности, управлению жилым домом обществом собственников квартир.

Обществом собственников квартир признается объединение собственников помещений в жилом доме для совместного управления

комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в жилом доме.

По своему правовому статусу общество собственников квартир является некоммерческим юридическим лицом и, следовательно, обладает всеми соответствующими ему признаками – законодательными атрибутами.

Общество собственников квартир как юридическое лицо становится правоспособным с момента его государственной регистрации, имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

Следует отметить, что общество собственников квартир создается без ограничения срока деятельности. Для учреждения общества собственников квартир не требуется уставного капитала, но согласно части 1-й статьи 20-й Закона «О товариществах и фондах» от 30 октября 2003 года [4], за регистрацию общества необходимо уплатить государственную пошлину, размер которой, согласно правилам Кабинета Министров № 308 от 15 апреля 2004 года [5], составляет 11,38 Евро.

Собственники помещений в одном жилом доме могут создать только одно общество собственников квартир. Решение о создании общества собственников квартир в жилом доме принимается собственниками помещений на общем собрании собственников.

Учредить общество собственников квартир на основании части 2-й статьи 23-й «О товариществах и фондах» от 30 октября 2003 года, могут не менее двух лиц.

Членство в обществе собственников квартир, возникает у собственника помещения в жилом доме на основании его заявления о вступлении в общество собственников квартир.

Если в жилом доме создано общество собственников квартир, лица, приобретающие помещения в этом жилом доме, могут стать членами общества после возникновения у них права собственности на помещение.

Следует отметить, что членство в обществе собственников квартир на основании части 1-й статьи 2-й Закона «О товариществах и фондах» от 30 октября 2003 года, является добровольным.

В то же время, часть 2-я статьи 15-й Закона «О квартирной собственности» от 28 октября 2010 года, наоборот, указывает, что в состав общности собственников квартир входят **все** собственники квартир соответствующего жилого дома.

Анализируя вопрос противоречия указанных правовых норм друг другу, следует отметить, что добровольное членство лица в том или ином обществе (кроме общества собственников квартир) 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 суть и целеустремленность общества от этого не изменится. Так же 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 нежилого помещения в жилом доме.

К сожалению, латвийским законодателем не предусмотрен порядок приема и выхода собственников помещений из общества собственников квартир. Этот вопрос является достаточно важным, поскольку Закон «О квартирной собственности» от 28 октября 2010 года не содержит каких-либо указаний по данным вопросам.

Категорически нельзя согласиться с мнением М.Ю. Тихомирова о том, что в уставе общества необходимо определить процедуру как приема в члены общества, так и выхода, а также правила исключения из товарищества [6]. Как 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 уставе общества напрямую противоречит сущности об-

щества собственников квартир. Рассматривая применение данной нормы с теоретической точки зрения, следует предположить, что исключая собственника помещения на основании статьи 31-й 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, исключение 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 он отвечает всем своим имуществом.

Следовательно, собственника помещения в жилом доме можно исключить из общества собственников квартир только на основании решения суда.

Процедура приёма в члены общества и выхода, является обязательной и неотъемлемой частью устава общества. Как подтверждение этому, латвийский законодатель данное требование предусмотрел в пункте 4-м части 2-й статьи 25-й Закона «О товариществах и фондах» от 30 октября 2003 года.

Но следует особо выделить, что вопросы учредительного и организационного характера для обществ собственников квартир, должны быть регламентированы на уровне отдельного закона, либо включены отдельной главой в Закон «О квартирной собственности». Ведь нормы Закона «О товариществах и фондах» от 30 октября 2003 года регламентируют лишь общие вопросы для всех видов товариществ. Более того, учитывая специфику общества собственников квартир,

оно требует специального подхода в правовом регулировании.

Принимая во внимание человеческий фактор, то есть недобросовестных учредителей обществ, которые преследуют цели неприемлемые для нормального гражданского оборота, на законодательном уровне должен быть отрегулирован вопрос о запрещении устанавливать в уставе общества условия, ограничивающие собственника помещения в праве распоряжения своим недвижимым имуществом, а также прямо противоречащие сущности общества собственников квартир. Например, запретить внесение в устав таких условий, как:

- уплата членских взносов (следует отметить, что административные расходы общества собственников квартир погашаются из средств, полученных за ведение хозяйственного обслуживания жилого дома);
- право первой руки члена общества собственников квартир на покупку помещения при отчуждении его собственником;
- необходимость получения согласия от правления общества собственников квартир для отчуждения собственником, принадлежащего ему помещения;
- другие аналогичные требования.

Согласно части 1-й статьи 12-й Закона «О квартирной собственности» от 28 октября 2010 года, при отчуждении квартирной собственности, остальные собственники квартир соответствующего жилого дома не имеют права преимущественной покупки или права выкупа, за исключением случаев, когда общностью собственников квартир принято об этом решение и в земельной книге произведена отметка о существовании права преимущественной покупки. Более того, в пункте 3-м части 2-й статьи 16-й Закона «О квартирной собственности» от 28 октября 2010 года, закреплена норма, предусматривающая, что исключительно общность собственников квартир правомочна принимать решение об учреждении и отмене права преимущественной покупки собственников квартир.

Преимущественные права представляют собой особую группу прав, наряду с обязательственными, вещными, корпоративными и исключительными правами. Необходимость выделения преимущественных прав

в отдельную категорию одним из первых обосновывал В.П. Грибанов [7, 295].

В современной юридической литературе, считается уже устоявшейся точка зрения, в соответствии с которой, преимущественные права рассматриваются как элемент публично-правового метода в гражданском праве, как некое исключение из принципов равенства субъектов гражданских правоотношений и свободы договора. В.С. Ем, раскрывая понятие преимущественных прав, осторожно замечает о «своеобразии» этих прав, которое проявляется в том, что они «выходят за рамки принципа равенства субъектов гражданских правоотношений», «могут возникнуть только в случаях, предусмотренных законом» и «носят исключительный характер» [8, 135].

Исходя из части 1-й статьи 2060-й Гражданского Закона Латвийской Республики, правом преимущественной покупки продавец оговаривает себе преимущество на покупку вещи, если бы покупатель её продавал [9]. Далее, согласно части 1-й статьи 2061 Гражданского Закона, если покупатель желает перепродать купленную им вещь, с которой соединено условие преимущественной покупки, то продавец о том, хочет ли он воспользоваться этим правом или нет, должен сообщить: о движимых вещах – незамедлительно, а о недвижимых – в течении двух месяцев.

Следовательно, наличие условия о праве преимущественной покупки собственников квартир, в учредительных документах общества собственников квартир, не смотря на то, что за принятие такого условия, согласно части 6-й статьи 17-й Закона «О квартирной собственности», должны проголосовать все собственники помещений в жилом доме, прямо обременяет свободное распоряжение собственником своим недвижимым имуществом.

Органом управления общества собственников квартир является общее собрание собственников квартир. Правление общества собственников квартир и председатель правления являются исполнительными органами. В обществах собственников квартир действуют два исполнительных органа: коллегиальный и единоличный, что требует четкого разделения полномочий между этими органами в уставе общества.

Общее собрание собственников квартир является высшим органом управления обществом и созывается в порядке, установленном уставом общества.

Высший орган управления общества собственников квартир состоит только из членов общества. Квалифицирующим признаком члена общества является наличие у него, на основании права собственности, помещения в жилом доме, в котором создано общество. Общее собрание собственников квартир, как высший орган общества, вправе рассмотреть любой вопрос, касающийся деятельности общества, в сроки и в порядке, установленном в уставе общества.

К компетенции общего собрания собственников квартир, согласно части 2-й статьи 16-й Закона «О квартирной собственности» от 28 октября 2010 года, относится принятие решений:

- об изменении размеров, находящейся в общей собственности, части;
- об установлении порядка пользования собственниками квартир, находящейся в общей собственности, частью;
- о даче и отзыве полномочия;
- об установлении ограничений на право пользования;
- о передаче находящейся в общей собственности части в пользование;
- о форме управления находящейся в общей собственности частью;
- о поручении управляющему отдельных или всех действий по управлению жилым домом;
- о порядке установления и оплаты расходов на управление жилым домом;
- о других вопросах, входящих в компетенцию общности собственников квартир.

Следует отметить, что общество собственников квартир может заниматься определенными видами хозяйственной деятельности: управлением хозяйственного обслуживания; эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества; строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества; сдачей в аренду либо внаем имущества, входящего в состав общей собственности собственников помещений жилого дома, в случае недостаточности средств, необходимых для управления общим

имуществом и улучшения данного имущества. При этом полученный доход не может быть распределён между членами общества собственников квартир.

Внедрение обществ собственников квартир, несмотря на требования правовой базы, происходит медленно, поскольку у населения отсутствуют навыки соответствующей самоорганизации, не хватает специалистов по управлению недвижимостью и т.д.

### **Взаимный договор между собственниками квартир об управлении**

Договор – это юридический факт, являющийся основанием для возникновения, изменения или прекращения обязательственного правоотношения, являющийся, документом, в котором закреплён факт установления, изменения или прекращения обязательства.

Односторонние и взаимные договоры различаются в зависимости от распределения прав и обязанностей между участниками договора. Во взаимном договоре каждая из сторон приобретает права и обязанности по отношению к другой стороне.

Взаимный договор между собственниками квартир, об управлении, находящейся в общей собственности, части многоквартирного дома, и ведение её хозяйства, порождает обязанности сторон по управлению жилым домом. Вектор такого договора направлен на достижение определённой цели – управление жилым домом, причём, при достижении этой цели договор не прекращается, а наоборот, начинает полноценно регулировать отношения между собственниками помещений для реализации их интересов в процессе управления жилым домом.

Принятие решения, о заключении взаимного договора между собственниками квартир об управлении жилым домом, достигается на общем собрании собственников помещений в жилом доме.

На практике принято, что взаимным договором между собственниками квартир об управлении жилым домом, доверенное лицо, физическое либо юридическое, уполномочивается в дальнейшем организовать управление и хозяйственное обслуживание жилого дома. Одновременно, в договоре оговариваются такие условия как:

- сроки и порядок отчёта доверенного лица за проведённые действия по управлению жилым домом;
- вопросы, по которым доверенное лицо может принимать решение от имени собственников помещений;
- право на заключение договоров от имени собственников помещений;
- размер расходов связанных с управлением жилым домом, порядок их установления и оплаты;
- размер вознаграждения за управление многоквартирным домом, порядок его определения и уплаты;
- сроки договора об управлении;
- время вступления в силу и др.

Собственники помещений в жилом доме, приняв решение о заключении взаимного договора об управлении жилым домом, одновременно принимают решение об образовании общности собственников квартир. То есть собственники помещений, заключая взаимный договор об управлении жилым домом, принимают сущность образования, целью которого является выполнение определённых функций, связанных с управлением жилым домом.

Данное образование не имеет ни названия, ни статуса юридического лица, оно формально и образно, но юридически закреплено в виде взаимного договора об управлении жилым домом.

Можно отметить, что, с одной стороны, причиной такого образования являются требования нормативно-правовых актов, принятых с целью реализации интересов государства и самоуправления. А с другой стороны, причиной такого образования является желание самих собственников помещений достичь определённых целей в управлении жилым домом, тем самым улучшить качество управления им, и достижение этих целей направлено на реализацию интересов собственников помещений в жилом доме.

Следовательно, взаимный договор между собственниками квартир об управлении общей собственностью – это причинно-следственная связь в процессе управления жилым домом, между всеми собственниками помещений в жилом доме и субъектом, осуществляющим управление и хозяйственное обслуживание жилого дома.



Следует обратить внимание, что, как и в обществе собственников квартир, общее собрание собственников квартир является органом, управляющим общностью собственников квартир, а также органом надзора за исполнением решений, принятых общим собранием собственников квартир. Исполнительным органом, в данном случае, будет являться доверенное лицо, уполномоченное на управление жилым домом.

### **Собственники квартир многоквартирного жилого дома без статуса общности собственников квартир**

Не редки и такие случаи, когда в жилом доме имеются квартиры, не приватизированные их съёмщиками. Причины таких бездействий или наоборот действий различны. Одни не имеют средств для приватизации, другие попросту не имеют на то желания.

Так как часть 1-я статьи 13-й Закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений» от 21 июня 1995 года не имеет императивного характера, принудительно заставить съёмщика квартиры приватизировать её в собственность, на законном основании невозможно.

Следовательно, съёмщики таких квартир не являются собственниками и соответственно не могут быть членами обществ собственников квартир, подписывать взаимный договор на управление жилым домом и соответственно принимать участие в общих собраниях собственников квартир. Собственником таких квартир является государство или самоуправление и как следствие этого, на общем собрании собственников квартир должен присутствовать представитель собственника помещения.

Необходимо отметить, что на съёмщиков таких квартир не распространяются требования Закона «О квартирной собственности» от 28 октября 2010 года, Закона «Об управлении жилыми домами»[10] от 04 июня 2009 года, а также требования подзаконных нормативных актов изданных на основании этих законов. Правоотношения таких съёмщиков регулирует Закон «О найме жилых помещений»[11] и подзаконные акты, изданные на основании этого закона.

Иначе дело обстоит с лицами, приватизировавшими свои помещения и ставшими собс-

твенниками своих помещений, но по каким-либо причинам, не образовавшими общность собственников квартир.

Императивная норма, закреплённая в части 1-й статьи 51-й Закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений» от 21 июня 1995 года, устанавливает срок – не позднее шести месяцев после того, как принято решение о начале приватизации соответствующего жилого дома, собственники обязаны образовать общность собственников квартир.

В неисполнении данного требования закона, следует поставить акцент на человеческий фактор, то есть, некоторые собственники не доверяют новым методам управления жилыми домами, многие не могут договориться о тех или иных условиях, а другие попросту не хотят участвовать в процессе управления жилым домом. Более того, следует выделить также разный социальный статус собственников помещений, особенно в больших жилых домах, где найти компромисс в решении вопросов управления жилым домом практически невозможно.

В результате дом отдан на приватизацию, помещения в доме приватизированы в собственность, и на этом всё. Заставить собственников помещений в принудительном порядке создать общность собственников квартир нельзя. Если собственники помещений не смогли прийти к общему мнению добровольно, то вряд ли это будет возможно принудительно.

Следует отметить, что не всегда императивные нормы, закреплённые в законодательных актах, имеют положительный результат в регулировании общественных отношений. По мнению автора, если на протяжении почти двадцати лет императивная норма Закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений» от 21 июня 1995 года, закреплённая в части 1-й статьи 51-й, не принесла желаемых результатов, и более того, до сих пор пренебрегается немалой частью собственников помещений, то не будет ли целесообразно придать ей статус диспозитивной нормы и заменить требование нормы с «обязанности собственников» на «право собственников».

Исходя из вышесказанного, автор предлагает внести изменения в часть 1-ю статьи 51-й Закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений» от

21 июня 1995 года, придать ей диспозитивный характер и изложить её в следующей редакции:

– если принято решение о начале приватизации соответствующего жилого дома, собственники помещений имеют право созвать общее собрание собственников квартир многоквартирного дома для создания общества собственников квартир или заключения взаимного договора об управлении, находящейся в общей собственности части многоквартирного дома и ведении её хозяйства.

### **Выводы и предложения**

Общее собрание собственников помещений в жилом доме – это орган управления в жилом доме, орган принятия решений, а также надзора за деятельностью общности собственников квартир.

Общность собственников квартир – в лице общества собственников квартир, это исполнительный орган, который выполняет решения общего собрания собственников помещений, и также подотчётён ему.

Взаимный договор между собственниками квартир об управлении общей собственностью – это причинно-следственная связь в процессе управления жилым домом, между всеми собственниками помещений в жилом доме и субъектом, осуществляющим управление и хозяйственное обслуживание жилого дома.

Законодательно закреплённое словосочетание «собственники квартир», по мнению автора, является не совсем корректными, так как в жилом доме имеются не только жилые помещения, но и мастерские художника и нежилые помещения. В данном случае, было бы целесообразно применение такого словосочетания как «собственники помещений».

Латвийский законодатель не регулирует порядок приема и выхода собственников помещений из общества собственников квартир. Этот вопрос является достаточно важным, поскольку Закон «О квартирной собственности» от 28 октября 2010 года не содержит каких-либо указаний по данным вопросам.

Единственно возможным вариантом исключения собственника помещения из членов

общества собственников квартир может быть исключение на основании решения суда.

Вопросы учредительного и организационного характера для обществ собственников квартир, должны быть регламентированы на уровне отдельного закона, либо включены отдельной главой в Закон «О квартирной собственности». Ведь нормы Закона «О товариществах и фондах» от 30 октября 2003 года регламентируют лишь общие вопросы для всех видов товариществ. Более того, учитывая специфику общества собственников квартир, оно требует специального подхода в правовом регулировании.

На законодательном уровне должны быть отрегулированы такие вопросы, как запрещенные устанавливать в уставе общества условия, ограничивающие собственника помещения в праве распоряжения своим недвижимым имуществом. Например, запретить внесение в устав таких условий, как:

- уплата членских взносов (административные расходы общества собственников квартир погашаются из средств, полученных за ведение хозяйственного обслуживания жилого дома);
- член общества собственников квартир имеет право первой руки на покупку помещения при отчуждении его собственником;
- для отчуждения помещения, собственнику на это необходимо получение согласия от правления общества собственников квартир.

Не всегда императивные нормы, закреплённые в законодательных актах, имеют положительный результат в регулировании общественных отношений. Автор предлагает внести изменения в часть 1-ю статьи 51-й Закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправления» от 21 июня 1995 года, придать ей диспозитивный характер и изложить её в следующей редакции:

*«Если принято решение о начале приватизации соответствующего жилого дома, собственники помещений имеют право созвать общее собрание собственников квартир многоквартирного дома для создания общества собственников квартир или заключения взаимного договора об управлении, находящейся в общей собственности, части многоквартирного дома и ведении её хозяйства.»*

## Summary

According to the standards of the existing housing legislation, there are gaps and contradictions complicating management process of residential houses, and the mechanism of its realization.

In the Latvian legal science the research subject practically has not been studied. Separate legal aspects on management of residential houses have been considered at the level of practical application, carrying out informative lectures, advisory seminars. Consideration of these questions mainly is taking place at the level of mass media.

The questions of civil regulation of payment for the management of residential property have not received enough attention. The modern legislation has defined very generally an insufficient number of problems concerning the management of residential houses.

The object of research is public relations concerning the management of residential houses.

The research objective is system research of the legal status of a community of owners of residential property.

The object of research is the standards of the residential housing legislation regulating activity of a community of owners of apartments.

Theoretical conclusions and practical recommendations made in the research, can improve, law-enforcement practice.

General meeting of owners of apartments in a residential property is a governing body of this property, decision-making body, and also supervising body of activities of the community of owners of apartments.

The community of owners of apartments – as a society of owners of apartments, is executive body which carries out resolutions adopted at general meetings of owners of apartments.

The mutual contract between owners of apartments about management of their common residential property is relationship of cause and effect in the management of a residential property, between the owners of apartments and the residential property management.

The Latvian legislator does not regulate an order of reception and the exit of apartment owners from the society of owners of apartments. This question is important as the Law «On Residential Property» does not contain instructions on the matters.

The unique option of an exception of the owner of the room from the members of the society can be only on the basis of a judgment.

Questions of constituent and organizational character for societies of owners of apartments, have to be regulated at the level of a separate law, or are to be included by separate chapter in the Law «On residential Property».

At legislative level the questions, forbidding establishing in constituent documents of a society, the conditions limiting the rights of the owner on the order with the fast estate have to be adjusted.

## Список использованных источников:

1. Likums «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju». Latvijas Republikas likums, pieņemts 21.06.1995., stājas spēkā 25.07.1995. // «Latvijas vēstnesis», 103 (386), 11.07.1995., «Ziņotājs», 16, 24.08.1995. Ar grozījumiem uz 16.01.2014.
2. Likums «Dzīvokļa īpašuma likums». Latvijas Republikas likums, pieņemts 28.10.2010., stājas spēkā 01.01.2011. // «Latvijas Vēstnesis», 183 (4375), 17.11.2010.
3. Гончаров М. Правовые проблемы управления многоквартирными жилыми домами // *Administratīvā un Kriminālā justīcija 2011*, Nr. 2/3.
4. Likums «Biedrību un nodibinājumu likums». Latvijas Republikas likums, pieņemts 30.10.2003., stājas spēkā 01.04.2004. // «Latvijas Vēstnesis», 161 (2926), 14.11.2003., «Ziņotājs», 23, 11.12.2003. Ar grozījumiem uz 23.01.2014.
5. Ministru kabineta noteikumi Nr.308 no 15.04.2004. Noteikumi par valsts nodevu ieraksta izdarīšanai biedrību un nodibinājumu reģistrā.

6. Тихомиров М.Ю. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2005. Комментарий к ст.135.
7. Грибанов В.П. «Осуществление и защита гражданских прав» // М., 2000.
8. Гражданское право, учебник под ред. Е.А. Суханова, Том 1 // WoltersKluwer, М., 2004.
9. Civillikums. Latvijas Republikas likums, pieņemts 28.01.1937, stājas spēkā 01.09.1992. // «Valdības Vēstnesis», 41, 20.02.1937. Ar grozījumiem uz 19.09.2013.
10. Likums «Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums». Latvijas Republikas likums, pieņemts 04.06.2009., stājas spēkā 01.01.2010. // «Latvijas Vēstnesis», 96 (4082), 19.06.2009., «Ziņotājs», 14, 23.07.2009. Ar grozījumiem uz 19.12.2013.
11. Par dzīvojamo telpu īri. Latvijas Republikas likums. Pieņemts 16.02.1993. Stājas spēkā 01.04.1993. // «Latvijas Vēstnesis», 19, 29.04.1993., «Ziņotājs», 7, 18.02.1993. Ar grozījumiem uz 26.07.2010.

#### **References:**

1. The LR Law on «Privatization of state and local government residential houses», adopted on 21.06.1995., coming into force on 25.07.1995. // «Latvijas vēstnesis», 103 (386), 11.07.1995., «Ziņotājs», 16, 24.08.1995. With changes on 16.01.2014.
2. LR Law on Residential Properties, adopted on 28.10.2010., coming into force on 01.01.2011. // «Latvijas Vēstnesis», 183 (4375), 17.11.2010.
3. Goncharov M. Legal problems of management of residential houses // «Administratīvā un Kriminālā justīcija», 2011, Nr.2/3.
4. LR Law on «Associations and Foundations, adopted on 30.10.2003., coming into force on 01.04.2004. // «Latvijas Vēstnesis», 161 (2926), 14.11.2003., «Ziņotājs», 23, 11.12.2003. With amendments on 23.01.2014.
5. LR Minister Cabinet regulations No. 308 «On state charges for entering a record into associations and foundations register» of 15.04.2004.
6. Tikhomirov M. Yu. The comment to the Housing code of the Russian Federation // М, 2005. The comment to Art. 135.
7. Griбанov V.P. «Implementation and protection of civil rights» // М, 2000.
8. The Civil law. The the textbook ed. by E.A. Sukhanov, Volume 1 // WoltersKluwer, М., 2004.
9. The Civil Law of Latvian Republic, adopted on 28 January 1937, coming into force on 1 September 1992. // «Valdības Vēstnesis», 41, 20.02.1937. As amended on 19.09.2013.
10. LR Law «On administration of residential houses», adopted on 04.06.2009, coming into force on 01.01.2010. // «Latvijas Vēstnesis», 96 (4082), 19.06.2009., «Ziņotājs», 14, 23.07.2009. As amended on 19.12.2013.
11. LR Law on residential property tenancy, adopted on 16.02.1993, coming into force 01.04.1993. // «Latvijas Vēstnesis», 19, 29.04.1993., «Ziņotājs», 7, 18.02.1993. as amended on 26.07.2010.