

К вопросу о передаче жилищным кооперативом функций по управлению многоквартирным домом

Л.С. Колпакова, Е.В. Бобров

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ) не устанавливает, вправе ли жилищный (жилищно-строительный) кооператив как собственник помещений в многоквартирном доме передать функции по управлению комплексом недвижимого имущества товариществу собственников жилья или управляющей организации.

Относительно возможности вступления жилищного (жилищно-строительного) кооператива в товарищество собственников жилья можно отметить непоследовательность, двоякость и противоречивость норм ЖК РФ. С одной стороны, закон не содержит прямого запрета, более того, анализ ч. 2 ст. 129 и ч. 1 ст. 135 ЖК РФ позволяет нам положительно ответить на этот вопрос и предположить, что жилищный (жилищно-строительный) кооператив может стать членом товарищества собственников жилья. Конечно же при условии, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме будет выбран способ управления товариществом собственников жилья.

С другой стороны, по мнению И.А. Дроздова, положения ст. 110 ЖК РФ, устанавливающие цели деятельности кооператива в качестве его конститутивных признаков, позволяют заключить, что устранение кооператива от управления комплексом недвижимого имущества недопустимо. Иными словами, жилищный (жилищно-строительный) кооператив не вправе вступать в члены товарищества собственников жилья, передавая ему функции по управлению комплексом недвижимого имущества¹.

Не можем согласиться с приведенным высказыванием, поскольку, будучи членом ТСЖ, кооператив не отстраняется от управления многоквартирным домом, так как, согласно ч. 1 ст. 135 ЖК РФ, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, *объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме* (выделено авторами), либо в случаях, указанных в ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо

¹ Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: Гражданско-правовое регулирование. М., 2006. С. 148.

совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Более того, если исходить из высказанного И.А. Дроздовым предположения, что устранение жилищного (жилищно-строительного) кооператива от управления многоквартирным домом недопустимо, то ставится под сомнение свобода домовладельцев, полностью выплативших свои паевые взносы и ставших собственниками квартир, в выборе способа управления многоквартирным домом. Тем более что положения ЖК РФ не ограничивают домовладельцев в праве осуществить такой выбор (ч. 2 ст. 44, ст. 46, ч. 3 ст. 161 ЖК). Однако формально такая возможность может появиться в тот момент, когда площадь, приходящаяся на выкупленные членами кооператива помещения в многоквартирном доме, составит более 50% от общей площади расположенных в нем помещений, т.е. в том случае, когда жилищный (жилищно-строительный) кооператив утратит большинство голосов на общем собрании домовладельцев.

Далее, что касается возможности передачи полномочий по управлению многоквартирным домом от кооператива к управляющей организации, то право кооператива на заключение договора управления прямо не закреплено, как в отношении товарищества собственников жилья, и лишь косвенно вытекает из ст. 161 и ст. 162 ЖК РФ.

И.Б. Миронов отмечает, что «если в качестве способа управления выбрано управление соответствующим товариществом или кооперативом, договор управления в интересах собственников заключает уполномоченный орган такого объединения»². С другой стороны, учитывая, что смешение способов управления не допускается, собственники могут выбрать только один из способов управления многоквартирным домом, о чем говорится в ст. 161 ЖК РФ и в юридической литературе³.

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

² *Миронов И.Б.* Проблемные вопросы заключения договора управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. 2009. № 2. С. 56.

³ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005. С. 393.

В связи с этим следует не согласиться с мнением авторов, что кооператив вправе самостоятельно выбрать управляющую организацию⁴. Представляется, что единственно возможным случаем заключения жилищным (жилищно-строительным) кооперативом договора управления многоквартирным домом является принятие общим собранием собственников решения о смене способа управления многоквартирным домом на управление управляющей организацией с поручением кооперативу заключить договор управления.

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

Согласимся с И.А. Дроздовым в том, что указанный вывод, бесспорно, приложим к ситуации, когда все помещения в кооперативе выкуплены его членами, но в то же время абсолютно неприемлем для случаев, когда ряд членов еще не выплатил полностью свои пай⁵. В этом случае жилищный кооператив должен существовать для достижения основной цели: удовлетворения потребностей своих членов в жилье, а следовательно, не может быть ликвидирован.

Подводя итог вышесказанному, отметим, что, по нашему мнению, анализ ч. 2 ст. 129 и ч. 1 ст. 135 ЖК РФ позволяет нам предположить, что жилищный (жилищно-строительный) кооператив может стать членом товарищества собственников жилья. Конечно же при условии, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме будет выбран способ управления товариществом собственников жилья. Формально такая возможность может появиться в тот момент, когда площадь, приходящаяся на выкупленные членами кооператива помещения в многоквартирном доме, составит более 50% от общей площади расположенных в нем помещений, т. е. в том случае, когда жилищный (жилищно-строительный) кооператив утратит большинство голосов на общем собрании собственников.

Относительно права кооператива самостоятельно выбрать управляющую организацию отметим, что единственно возможным случаем заключения жилищным (жилищно-строительным) кооперативом договора управления многоквартирным домом является принятие общим собранием собственников решения о смене способа управления многоквартирным домом на управление управляющей организацией с поручением кооперативу заключить договор управления.

Таким образом, сформулированные выводы вносят ясность в теоретическую дискуссию о возможности передачи жилищным кооперативом функции по управлению многоквартирным домом товариществу собственников жилья или управляющей организации.

⁴ Там же. С. 393.

⁵ Дроздов И.А. Указ. соч. С. 148.

Список используемых источников

1. Дроздов И.А. Обслуживание жилых помещений: Гражданско-правовое регулирование. М., 2006.
2. Миронов И.Б. Проблемные вопросы заключения договора управления многоквартирным домом. // Семейное и жилищное права. 2009. № 2.
3. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005.