

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНСТИТУТА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В СОВЕТСКОЙ И ПОСТСОВЕТСКОЙ РОССИИ**Романов Валерий Сергеевич**

магистрант Ивановский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, РФ, г. Иваново

LEGAL REGULATION OF THE INSTITUTE OF APARTMENT BUILDING MANAGEMENT IN SOVIET AND POST-SOVIET RUSSIA**Valery Romanov**

Master's student, law faculty of the Ivanovo branch of the RANEPA, Russia, Ivanovo

Аннотация. В статье рассматривается путь развития правового регулирования института управления многоквартирными домами в России через анализ основных источников права, действовавших в советский и постсоветский исторические периоды.

Abstract. The article considers the path of development of legal regulation of the institution of managing apartment buildings in Russia through an analysis of the main sources of law that operated in the Soviet and post-Soviet historical periods.

Ключевые слова: жилье, ЖКХ, многоквартирный дом, кондоминиум.

Keywords: housing, housing and communal services, apartment building, condominium.

История развития законодательства об управлении многоквартирными домами – это история постоянных экспериментов, проб и ошибок. Динамика развития жилищных правоотношений в России объяснима теми событиями истории и условиями, при которых становление этих правоотношений происходило. Особенно динамичными для развития жилищного права и жилищной сферы в целом являются советский и постсоветский периоды истории России.

Исследуя советскую нормативно – правовую базу можно заметить, как динамично менялся подход к регулированию вопросов, связанных с жилищным фондом.

В 1920 году Народный комиссариат внутренних дел обратился в Совет народных комиссаров с просьбой об укреплении хозяйственной заинтересованности населения в вопросах сохранения жилья, которую собственники жилья утратили в результате передела собственности после событий Октябрьской революции. НКВД РСФСР также указал на необходимость передачи жилых помещений в самоуправление жильцам и ограничения вмешательства местных Советов в хозяйственную деятельность.

Уже через год СНК РСФСР были приняты два декрета – «О демуниципализации

(приватизации) жилых зданий» и «О разгрузке коммунальных органов от непосредственной эксплуатации муниципализированного фонда и передаче домов коллективам жильцов». В результате этого были решены задачи: - по ограничению вмешательства государства в деятельность по эксплуатации жилых зданий; - по оживлению инициативы граждан в вопросах самостоятельного управления; - по созданию рынка профессиональных услуг, связанных с обслуживанием жилого фонда.

Еще один декрет СНК «Об управлении домами» 1921 года выделил отдельную категорию специалистов – «заведующие домами», в обязанности которых входили вопросы сохранности, санитарного состояния, ремонта зданий и помещений, ведения денежной и материальной отчетности по домоуправлению, учёт проживающих в доме граждан, а также выполнение иных обязанностей, возложенных на них Отделом Управления [5]. Управляющих жилыми домами обучали ассоциации жилищно-арендных кооперативных товариществ (ЖАКТ), созданных для использования муниципализированных домовладений, предоставленных в наём органами местного хозяйства. Позже, эти кооперативы были преобразованы в союзы с функциями подготовки профессиональных управляющих [9, с. 152].

Следующие 30 лет развития жилищного хозяйства определил XV съезд ВКП(б) 1927 года, на котором было принято решение о переходе на жесткое централизованное управление экономикой. За этим последовало сворачивание разработанных ранее программ по развитию и совершенствованию жилищного хозяйства. Были распущены комитеты содействия жилищному рабочему строительству, началась компания по ликвидации органов жилищного коммунального хозяйства, а вместо квалифицированных управляющих этих хозяйств назначались рабочие, не имеющие представления о специфике данной деятельности [9, с. 156].

В Постановлении ЦИК СССР № 122 и СНК СССР № 1843 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» от 17 октября 1937 года было указано на то, что: «существующий порядок управления и пользования огромным жилищным фондом не только не соответствует требованиям сохранения жилищного фонда, как государственного имущества, и образцового его содержания, но, наоборот, тормозит дальнейшее улучшение жилищного хозяйства» [6, абз. 4]. В результате такого подхода жилищные кооперативы были реорганизованы в управляемые государственными органами жилищно-строительные кооперативы, а те, в свою очередь, были ликвидированы в 1938 году.

Помимо этого, в постановлении 1937 г. были закреплены положения (в частности, в статьях 11-15), согласно которым управляющий домами теперь назначался жилищным управлением местного совета и отвечал за правильное ведение домового хозяйства, своевременный ремонт и его качество, а также за содержание дома и его санитарно – технических устройств.

Новый этап развития жилищного хозяйства был обозначен на XX съезде КПСС. В постановлении Совета министров СССР от 20 марта 1958 г. № 320 «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации» был поднят вопрос о более широком распространении жилищно-строительных кооперативов [7], а уже 24 сентября 1958 г. постановлением № 1125 «О жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативах» был утвержден Примерный устав ЖСК [8, пункт 1].

Закрепление государственного управления жилищным фондом было изложено в статье 17 Жилищного кодекса РСФСР от 24.06.1983 г.: «Управление жилищным фондом местных Советов народных депутатов осуществляется их исполнительными комитетами и образуемыми ими органами управления.

Управление ведомственным жилищным фондом осуществляется министерствами, государственными комитетами, ведомствами и подчиненными им предприятиями, учреждениями, организациями» [1, статья 17].

Несмотря на это, положения Жилищного кодекса РСФСР не исключали возможности участия в управлении общественных организаций, трудовых коллективов и граждан.

Переход к новому, постсоветскому периоду был обусловлен переходом экономики от плана к

рынку. В этот период был заложен фундамент современного жилищного права. Благодаря Закону РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» у собственников жилых помещений появилась возможность «самостоятельно определять организации для обслуживания этих помещений, а именно государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации, кооперативы и иные хозяйствующие субъекты» [2]. А уже в Законе РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» была создана база для внедрения конкуренции в сферу обслуживания жилого фонда. В частности, такой подход выражен в ст. 24: «Договоры на оказание услуг по содержанию и ремонту государственного и муниципального жилищных фондов заключаются местной администрацией, государственными и муниципальными предприятиями, учреждениями и организациями, как правило, на конкурсной основе, с привлечением предприятий и организаций любых форм собственности» [3, статья 24].

Качественно новым и важным изменением в сфере жилищного хозяйства стал Федеральный закон № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», принятый 15 июня 1996 г. Помимо введения нового понятия «кондоминиум», которое в соответствии со ст. 1 обозначало единый комплекс недвижимого имущества, в ст. 20 были установлены способы управления комплексом недвижимого имущества:

- 1) непосредственное управление домовладельцами при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев;
- 2) передача домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги;
- 3) образование домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом либо для последующей передачи по договору части или всех функций по управлению уполномоченному физическому лицу - индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собственности (управляющему), а также иным способом, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации [4, статья 20].

Избрание способа управления было обязательным, и в случае неисполнения указаний на домовладельцев налагался штраф.

После такого серьезного поворота в сторону рынка и конкуренции в сфере управления жилищным фондом ситуация в корне изменилась. Теперь наряду с государственными и муниципальными выделялись и обретали некоторую силу частные управляющие организации и объединения собственников помещений в многоквартирном доме.

Ещё одним важным изменением стала Концепция реформы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, одобренная Указом Президента РФ от 28 апреля 1997 г. № 425, согласно которой отношения между собственниками жилищного фонда и управляющей организацией необходимо было выстраивать на договорной основе, а за право обслуживать жилищный фонд в отношении организаций должен был проводиться конкурсный отбор [10]. Принятие нового Жилищного кодекса Российской Федерации в 2004 году ознаменовало переход жилищной сферы к современному этапу развития.

Важность жилищно-коммунального хозяйства сложно переоценить, поскольку оно касается каждого гражданина страны. Во многом поэтому к жилищному праву в советском государстве было приковано столь повышенное внимание. Столь резкие переходы за столь короткий исторический период от рыночного подхода в управлении сферой ЖКХ к административному и обратно объясняются поиском оптимального, универсального варианта. Такой вариант не найден и по сей день, однако наработки в этом направлении, безусловно, позволили бы найти золотую середину и усовершенствовать правовое регулирование института управления многоквартирными домами, сложившееся в настоящее время.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс РСФСР от 24.06.1983 г. (утратил силу) // Ведомости ВС РСФСР. – 1983. - № 26. - Ст. 883.
2. Закон от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 16.10.2012) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - № 28. - Ст. 959.
3. Закон от 24.12.1992 № 4218-1 (ред. от 22.08.2004) (утратил силу) «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. - № 3. - Ст. 99.
4. Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ (ред. от 21.03.2002) (утратил силу) «О товариществах собственников жилья» // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 25. - Ст. 2963.
5. Декрет СНК РСФСР от 08.08.1921 (утратило силу) «Положение об управлении домами» // СУ РСФСР. – 1921. - N 60. - ст. 411.
6. Постановление СНК СССР от 17 октября 1937 года № 112/1843 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» // СЗ СССР. – 1937. - № 69. - Ст. 314.
7. Постановление Совета Министров СССР от 20.03.1958 № 320 «О жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации» (официально опубликовано не было).
8. Постановление Совмина РСФСР от 24.09.1958 N 1125 (ред. от 05.10.1962) «О жилищно-строительных и дачно-строительных кооперативах» // «СП РСФСР», – 1958, - № 13, - Ст. 154.
9. Трищенко, А.А. О введении еще одного способа управления многоквартирными жилыми домами в действующее жилищное / А.А.Трищенко // Вестник Удмуртского университета. Серия экономика и право. - 2012. - №1. - С. 151-154.
10. Цахоев, А.Н. История российского законодательства об управлении многоквартирными домами / А.Н.Цахоев // Вестник Международного института экономики и права. - 2011. - № 1 (2). - С. 153-161.