

## "Обязан" или все же "вправе"?

Основные начала жилищного законодательства исходят из "...необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище.., беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав...

...Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований" (ст. 1 ЖК РФ).

В данной связи вызывает недоумение, предложенная законодателем модель выбора способа управления многоквартирным домом (или иначе - способа правового регулирования). В части 2 ст. 161 ЖК РФ установлено: "Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны (выделено мной. - В.Ш.) выбрать один из способов управления многоквартирным домом;

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией".

Почему именно позитивное обязывание увязывается с правом выбирать? Выбор прежде всего и главным образом связан с правами, т.е. дозволением. Выбор человека является свободным, когда за пределами запрещенного он не ограничен ничем, кроме его собственной воли.

В разбираемом случае собственникам помещения предписывают выбирать. И какие же неблагоприятные последствия наступают за неисполнение обязанности? Да практически никакие. Гели собственники не исполняют обязанности по выбору способа управления, либо не реализуют принятое решение о выборе способа управления, то выбор управляющей компании на конкурсной основе по истечении года обязан провести орган местного самоуправления (ч. 4 ст. 161 ЖК РФ). Более того, исполнение данной обязанности по иску любого собственника помещения может быть обеспечено судом (ч. 7 ст. 161 ЖК РФ). И зачем нужно было "огород городить", обязывая собственников выбирать, не подкрепляя ничем выполнение данной обязанности. В результате реализация конструктивных идей по демополизации сферы управления многоквартирными домами, созданию благоприятных условий для проживания граждан, до сих пор решается неэффективно, а законодателю приходится продлевать сроки исполнения обязанности гражданами.

Терпимость, уступчивость законодателя, его желание не навредить объяснимы. Большинство граждан не готовы самостоятельно решать вопросы выбора способа управления многоквартирным домом. Для этого у них нет нужной правовой культуры, навыков и умений организационной работы, материальных средств и т.д. Следовательно, без соответствующего правообеспечительного механизма здесь не обойтись.

Понимание этого, видимо, и побудило законодателя ввести в текст Кодекса ст. 165, которая так и называется "Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами". Однако статья носит преимущественно декларативный, рекомендательный характер, отдает решение вопросов по созданию благоприятных условий на усмотрение местных органов публичной власти (ч. 1 ст. 165 ЖК РФ). Лишь ряд вопросов, хотя и важных, но все же не ключевых, отнесены к обязанностям органов местного самоуправления (ч. 2 ст. 165 ЖК РФ).

Вот здесь-то и просматривается ошибка в выборе способа правового регулирования. Представляется, ситуацию можно изменить, если позитивное обязывание заменить на дозволение. Это потребует начало ч. 2 ст. 161 ЖК РФ изложить в следующей редакции:

"2. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из способов управления многоквартирным домом: ..."

Следуя заданной логике, праву собственников на выбор должна соответствовать обязанность органов местного самоуправления обеспечить его. Другими словами, сразу после ст. 161 "Выбор способа управления многоквартирными домами" необходимо разместить статью "Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами", т.е. ее порядковый номер будет 162.

Потребуется изменить не только место расположения, но и редакцию данной статьи. Где первую часть следует изложить так: "В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления обязаны:

- 1) обеспечивать равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых реформ;
- 2) предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо

жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействовать повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучению лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность;

4) предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг".

Во второй части настоящей статьи, если в этом есть необходимость, следует указать, какие вопросы решаются по усмотрению органов местной власти.

Задача органов власти - не принудить к выбору правового варианта поведения, не навязать свои "услуги", а создать такие комфортные условия, которые со всей очевидностью демонстрируют преимущество юридических процедур, инструментов в приобретении необходимых благ.

Закрепление права собственников выбирать и одновременно обязанности органов местного самоуправления его обеспечить позволит приблизиться к достижению цели, когда управление многоквартирным домом будет способно гарантировать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме (ч. 1 ст. 161).

В.М. Шафиров,  
заведующий кафедрой теории государства и права юридического  
факультета Сибирского федерального университета  
(г. Красноярск), доктор юридических наук

"Российская юстиция", N 9, сентябрь 2007 г.