

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАДЗОР ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Л.Ш. Шамарданова
(Россия, г. Астрахань)

Социальное, политическое значение законной и эффективной деятельности товарищества собственников жилья, их влияние на качество жизни в управляемых ими многоквартирных домах значительно и огромно. Государство должно осуществлять надзор за надлежащим состоянием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме – за достижением товариществами собственников жилья основной цели их деятельности, для обеспечения безопасности, защиты граждан и обеспечения благоприятных условий проживания в многоквартирном доме.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, государственный контроль, органы государственной власти, государственная регистрация, общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Social, political value of legal and effective activity of association of owners of habitation, their influence on quality of life in guided by them mnogokvartirnykh houses considerably and enormously. The state also must carry out a supervision after the proper consisting of general property of owners of apartments of mnogokvartirnom house – after achievement the associations of owners of habitation of primary purpose of their activity, for providing of safety, defence of citizens and providing of favourable terms of residence in a mnogokvartirnom house.

Key words: association of owners of habitation, state control, public authorities, state registration, general property of owners of apartments in block of flats.

Согласно части 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации [6], товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном 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 многоквартирном доме.

В своей деятельности нередко товарищество собственников жилья нарушает формальные требования к процедурам обсуждения и принятия решений, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, уставом товарищества собственников жилья, тем самым создается нарушение прав собственников помещений в многоквартирных домах и последующих конфликтов.

Согласно части 1 статьи 32 Федерального закона от 12.01.1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» [5], уполномоченный орган осуществляет контроль за соответствием деятельности некоммерческой организации целям, предусмотренным ее учредительными документами, и законодательству Российской Федерации. В отношении некоммерческой организации уполномоченный орган вправе:

- 1) запрашивать у других органов управления некоммерческой организации их распорядительные документы;
- 2) запрашивать и получать информацию о финансово-хозяйственной деятельности некоммерческих организаций у органов государственной статистики, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного по контролю и надзору в области налогов и сборов и иных органов государственного надзора и контроля, а также у кредитных и иных финансовых организаций;
- 3) направлять своих представителей для участия в проводимых некоммерческой организацией мероприятиях;

4) не чаще одного раза в год проводить проверки соответствия деятельности некоммерческой организации, в том числе по расходованию денежных средств и использованию иного имущества, целям, предусмотренным ее учредительными документами, в порядке, определяемом федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере юстиции;

5) в случае выявления нарушений законодательства Российской Федерации или совершения некоммерческой организацией действий, противоречащих целям, предусмотренным ее учредительными документами, вынести ей письменное предупреждение с указанием допущенного нарушения и срока его устранения, составляющего не менее месяца.

Предупреждение, вынесенное некоммерческой организации, может быть обжаловано в вышестоящий орган или в суд.

Нередко возникают конфликты в товариществе собственников жилья, связанные с определением размера платы за содержание и ремонт общего имущества владельцев помещений в многоквартирном доме, с вопросами содержания такого имущества, предоставления такого имущества в пользование и т.п. Последствия таких конфликтов затрагивают собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей жилых помещений в таком доме, членов семей собственников. В дальнейшем неблагоприятные такие конфликты могут привести к негативным политическим последствиям в связи с тем, что высока мера ответственности государства за функционирование товарищества собственников жилья. Таким образом, необходимость контроля за деятельностью товарищества собственников жилья очевидна.

С 2007 г. государственный контроль за уставной деятельностью некоммерческих организаций не распространяется на товарищества собственников жилья. Согласно Федеральному закону от 29.11.2007 г. № 278-ФЗ «О внесении изменения в статью 1 Федерального закона "О некоммерческих организациях"» [8], Федеральный закон «О некоммерческих организациях» не распространяется на потребительские кооперативы, товарищества собственников жилья, садоводческие и дачные некоммерческие объединения граждан. Принятие данного закона мотивировалось тем, что товарищества собственников жилья будут проходить регистрацию и вести отчетность по более простой и соответствующей их деятельности схеме, что позволит упростить и ускорить процесс регистрации товарищества собственников жилья и их повседневную деятельность, которая сходна с деятельностью потребительских кооперативов, на которые не распространяется Федеральный закон «О некоммерческих организациях» [1]. В данном случае можно согласиться с первым утверждением; оценка сложности процедуры регистрации товарищества собственников жилья в качестве некоммерческих организаций указана в Программе поддержки и развития товарищества собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Москва на 2007–2009 гг. и задании на 2010 г. [7]. Невозможно согласиться со вторым утверждением, так как моделирование правовых норм, регулирующих деятельность товарищества собственников жилья имеет свою специфику. Поэтому необоснованно установлено, что их сходна с деятельностью потребительских кооперативов.

Согласно части 3 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Государственная регистрация товарищества собственников жилья является одним из важнейших элементов государственного контроля за их деятельностью.

Государство также должно осуществлять надзор за надлежащим состоянием общего имущества в многоквартирном доме – за достижением товариществами собственников жилья основной цели их деятельности, для обеспечения безопасности, защиты граждан и обеспечения благоприятных условий проживания в многоквартирном доме.

Согласно пункту 6 статьи 2 Жилищного кодекса Российской Федерации, органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в

том числе обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Согласно статье 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют следующие полномочия и функции в сфере государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности, за соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям:

1) принятие нормативных правовых актов по вопросам осуществления данного вида государственного контроля;

2) методическое обеспечение органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих функции в сфере данного вида государственного контроля;

3) осуществление контроля за исполнением нормативных правовых актов, указанных в пункте 1, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими функции в сфере данного вида государственного контроля.

Государственный контроль в указанной сфере осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Со дня официального опубликования Федерального закона Российской Федерации от 18 октября 2007 г. № 230-ФЗ «О внесении изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий» [9] вступили в силу изменения в статьях 12, 13 и 14 Жилищного кодекса Российской Федерации, подробнее указавшие полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления по осуществлению контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда.

Полномочия органов государственной власти Российской Федерации дополнены методическим обеспечением и определением порядка осуществления государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, независимо от его формы собственности, за соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства [2].

Статья 6.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях [4] предусматривает наложение административного взыскания за нарушение законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, выразившееся в нарушении действующих санитарных правил и гигиенических нормативов, за невыполнение санитарно-гигиенических и противоэпидемических мероприятий. Статья 6.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусматривает наложение административного взыскания за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта. Статья 8.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусматривает наложение административного взыскания за несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при сборе, складировании, использовании, сжигании, переработке, обезвреживании, транспортировке, захоронении и ином обращении с отходами производства и потребления или иными опасными веществами.

Государственный контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг, отвечающих требованиям федеральных и региональных стандартов качества; за использованием и сохранностью жилищного фонда и общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме, независимо от их принадлежности, в области осуществляется государственной жилищной инспекцией Астраханской области [10], которая является органом исполнительной власти специальной компетенции и входит систему органов государственной жилищной инспекции Российской Федерации.

Необходимость такого государственного контроля, несомненно, является неотъемлемым органом исполнительной власти. Несмотря на это, в данной области имеется проблема законодательного регулирования, требующая решения.

Статьей 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность за нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

Складывается впечатление, что статья 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях не регламентирует ответственность за нарушение правил содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в связи с тем, что такие объекты, как «многоквартирный дом» и «общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме», не указаны в диспозиции статьи. Понятие «жилой дом и (или) жилое помещение», использованное в диспозиции данной статьи, не включает в себя понятия «общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме», так как в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната, при этом часть 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации под жилым домом признает индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенном для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, то есть многоквартирный дом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации, установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах относится к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений: согласно статье 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. Подпункт 3 части 1 статьи 1.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях указывает, что к ведению Российской Федерации в области законодательства об административных правонарушениях относится установление административной ответственности по вопросам, имеющим федеральное значение, в том числе административной ответственности за нарушение правил и норм, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Из этого следует, что законодательство субъектов Российской Федерации не может устанавливать ответственность за нарушение правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и, в том числе, земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Поэтому представляется разумным внести соответствующие изменения в статью 7.22 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Библиографический список

1. *Пояснительная* записка к проекту Федерального закона № 419851-4 «О внесении изменения в пункт 3 статьи 1 Федерального закона “О некоммерческих организациях”». – Режим доступа: www.i-stroy.ru/..Law/419851-4/doc/26804.html, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
2. *Пункт* 16.1 статьи 12 Жилищного кодекса Российской Федерации №188-ФЗ от 29.12.2004 // КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q=2>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
3. *Пункт* 8.1 статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q=2>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.

4. **Собрание** законодательства Российской Федерации, ст. 145 // КонсультантПлюс. – 2002. – № 1. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
5. **Собрание** законодательства Российской Федерации // КонсультантПлюс. – 1996. – № 3. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q> свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
6. **Собрание** законодательства Российской Федерации, ст. 14 // КонсультантПлюс. – 2005. – № 1. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
7. **Режим доступа:** www.stroi.ru/nrmdocs/d2634dr422099m6.html, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
8. **Режим доступа:** www.rossia.su/2008/01/31/federalnyjj-zakon-ot-29.11.2007-n-278-fz.html, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
9. **Режим доступа:** www.rossia.su/2008/01/31/federalnyjj-zakon-ot-29.11.2007-n-278-fz.html, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
10. **Режим доступа:** www.pravoteka.ru/.../17043.html, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.

ФОРМИРОВАНИЕ РОССИЙСКОЙ ПРАВООХРАНИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ В КАСПИЙСКОМ РЕГИОНЕ: АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ

О.Н. Коржиков
(Россия, г. Астрахань)

Работа выполнена при поддержке РФФИ (проект № 09-06-00156а).

В статье указывается, что для формирования правоохранительной политики в Каспийском регионе необходимо определить проблемы и риски связанные с ними, которые способны повлиять на процессы формирования правоохранительных, экономических, политических и других систем. Для анализа этих проблем, необходимо изучить существующие сценарии и сценарии возможного развития межгосударственных отношений, чтобы проанализировать специфичность местных и внутригосударственных конфликтов, которые позволят рационально сформировать правоохранительную политику прикаспийских государств.

Ключевые слова: правоохранительная политика, внутригосударственные конфликты, прикаспийские государства, формирование правоохранительных систем, сценарии развития отношений, специфика региональных конфликтов.

The article states, that at forming law-enforcement policy in the Caspian region, it is necessary to designate problems and the risks connected with them which are capable to influence processes of formation law-enforcement, economic, political and other systems. For the analysis of these problems, it is necessary to study existing scripts and scripts of possible development of interstate attitudes, to analyse specificity of regional and interstate conflicts which will allow to form rationally the law-enforcement policy of the near-Caspian states (regions).

Key words: law-enforcement policy, interstate conflicts, near-Caspian states, formation of law-enforcement systems, development of attitudes scripts, specificity of regional conflicts.

При выстраивании правоохранительной политики в Каспийском регионе необходимо обозначить проблемы и связанные с ними риски, которые способны влиять на процессы формирования правоохранительных, экономических, политических и др. систем. Для анализа этих проблем необходимо изучить существующие и возможные в перспективе сценарии развития межгосударственных отношений, проанализировать специфику региональных и внутригосударственных конфликтов, которые по-