

*Mg.iur. Mihail Goncharov, Doctoral Student
Doctoral Study Program „Legal Science”
Baltic International Academy
Riga, Latvia*

Management of a residential house: the rights and duties of the apartment owners

Abstract. The author of the research considers the legal status of owners of residential and non-residential premises in residential houses alongside with the concept and nature of apartment house management. The author gives definitions to such concepts as apartment house management, residential property, and the premises or apartment owner. The rights and duties of the owners of premises in an apartment house are discussed and considered in some detail. In the conclusion the author suggests his recommendations on changes in the current legislation.

Keywords: management of a residential house, owners of apartments, community of owners of apartments, general meeting of owners of apartments, management of a common property, privatization.

*Mg.iur. Mihails Gončarovs, doktorants
Doktora studiju programma „Juridiskā zinātne”
Baltijas Starptautiskā akadēmija
Rīga, Latvija*

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšana: dzīvokļa īpašnieka tiesības un pienākumi

Anotācija. Pētījumā tika izskatīts dzīvojamās un nedzīvojamās telpas īpašnieku daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās juridiskais statuss. Izskatīta daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās pārvaldīšanas definīcija un būtība. Pētījumā tika doti autora jēdzieni tādām definīcijām kā dzīvojamās mājas pārvaldīšana, dzīvokļu īpašums, telpas īpašnieks dzīvojamā mājā. Izskatītas telpas īpašnieka dzīvojamā mājā tiesības un pienākumi. Kā arī tika doti priekšlikumi veikt grozījumus esošā likumdošanā.

Atslēgvārdi: daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšana, dzīvokļu īpašnieki, dzīvokļu īpašnieku kopība, dzīvokļu īpašnieku kopējā sapulce, īpašuma pārvaldīšana, privatizācija.

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

Управление жилым многоквартирным домом: права и обязанности собственника квартиры

Аннотация. В исследовании рассматривается правовой статус собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме. Рассмотрено понятие и сущность управления жилым домом. В исследовании даны авторские определения таким понятиям как, управление жилым домом, квартирная собственность, собственник помещения в жилом доме. Рассмотрены права собственников помещений в жилом доме, а также исследованы их обязанности. Также даны предложения по внесению изменений в действующее законодательство.

Ключевые слова: управление жилым многоквартирным домом, собственники квартир, общность собственников квартир, общее собрание собственников квартир, управление общей собственностью, приватизация.

Введение

Управление многоквартирными жилыми домами (далее – жилой дом), является молодым институтом жилищного права. Этот институт является новой областью жилищно-коммунального хозяйства и выражается в целеустремлённости собственников помещений жилых домов в сохранении жилого фонда.

Массовый процесс приватизации в жилищно-коммунальной сфере повлёк за собой развитие частной собственности на помещения в жилых домах. И как следствие этого, образовалась необходимость преобразования системы управления жилыми домами, в соответствии с новыми общественно-экономическими условиями и требованиями.

Действующее жилищное законодательство, регулирующее управление жилыми домами собственниками помещений, не содержит полной регламентации этого процесса, и в некоторых местах содержит противоречия, которые, в свою очередь, усложняют процесс управления жилыми домами, ослабляя механизм его реализации.

В латвийской правовой науке тема данного исследования изучена слабо. 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. Однако, в последнее время, в латвийских периодических изданиях, сборниках международных научно-практических конференций стали появляться статьи молодых учёных на исследуемую тему, таких как Н.Жукова (*N.Zukova, 2014*), Г. Оля (*G. Olja, 2014*).

Проблематика гражданско-правового регулирования управления жилыми домами заключается в слабом исследовании этого вопроса, в латвийской жилищно-правовой доктрине. Нормативно-правовая база, регулирующая вопросы управления жилыми домами несёт в себе характер обобщённых норм, при этом регулируя не все вытекающие из этого процесса вопросы.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в процессе управления жилым домом собственниками помещений.

Целью исследования является всестороннее изучение и системное исследование правового регулирования процесса управления жилым домом.

Предмет исследования составляют нормы жилищного законодательства, регламентирующие управление жилым домом собственниками помещений.

Научная новизна исследования заключается в том, что автор рассматривает нормативно-правовую регламентацию процесса управления жилым домом собственниками помещений, как с научно-теоретической точки зрения, так и с практической стороны. Тем самым, раскрывая научно-теоретические понятия и практические проблемы нормативно-правового регулирования вопросов управления жилым домом собственниками помещений.

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

Понятие и сущность управления многоквартирным домом

Рассматривая вопрос об управлении жилыми домами, следует отметить, что каждый собственник помещений в жилом доме стремится к увеличению стоимости своей недвижимости и рыночной её привлекательности. Единственным шагом к достижению этого стремления, является непосредственное личное участие каждого собственника помещений в жилом доме, в управлении своим жилым домом.

С начала реформы жилищно-коммунального хозяйства, начавшейся в Латвии в начале 90-х годов прошлого века, принятием ряда законодательных актов о денационализации и приватизации имущества, находившегося в собственности государства и самоуправлений, прошло уже двадцать лет. За это время законодатель полностью переписал Закон «О квартирной собственности» и издал новый Закон «Об управлении жилыми домами». Но время не стоит на месте, и на сегодняшний день законодатель так и не дал определение понятию «управление жилым домом».

Так, В.Т.Батычко пишет, что управление многоквартирным домом должно обеспечи-

вать 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 [1, 124].

Можно согласиться с мнением ряда авторов, которые указывают, что жилищный фонд, в частности такая его составляющая, как многоквартирные дома, требует немалых средств, для содержания и ремонта, которыми необходимо еще и эффективно распорядиться. На протяжении многих лет всю заботу о содержании и управлении многоквартирными жилыми домами брало на себя государство. Каким было это управление и к каким результатам оно привело, хорошо известно [2].

В результате реформы жилищно-коммунального хозяйства, образовалась некоторая тенденция в управлении жилищным фондом, цель которой заключалась в постепенной передаче функции управления жилыми домами от органов местного самоуправления к собственникам и их объединениям. Приватизация жилых и нежилых помещений в жилых домах создала основу для возникновения частной собственности.

В странах с развитой рыночной экономикой, управление недвижимым имуществом передаётся его собственниками профессиональным организациям, которые ведут управление их недвижимостью и производят необходимое её обслуживание.

В рамках системы профессионального управления недвижимостью, происходит разграничение функций собственника и управляющего. За собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, а функции оперативного управления делегируются управляющему.

Ведь взаимоотношения собственников помещений с обслуживающими компаниями, организациями, предоставляющими коммунальные услуги, происходят непосредственно через управляющего жилым домом, в лице физического или юридического лица.

Ранее, автором было дано следующее определение:

«Система управления жилым домом – это совокупность действий собственников помещений, управляющего, обслуживающей компании, организаций предоставляющих коммунальные услуги, аварийно-ремонтных организаций и других привлечённых организаций, которые направлены на достижение целей процесса управления и хозяйственного обслуживания жилого дома» [3, 95].

Так, в соответствии с частью 1-й статьи 6-й Закона «Об управлении жилыми домами», управление жилым домом включает в себя:

- осуществляемые в обязательном порядке действия по управлению;
- другие действия по управлению [4].

Далее, в соответствии с частью 2-й статьи 6-й Закона «Об управлении жилыми домами», осуществляемые в обязательном порядке действия по управлению являются следующими:

- 1) содержание жилого дома (физическое сохранение) в соответствии с требованиями нормативных актов:
 - санитарный уход за жилым домом;
 - обеспечение отоплением и природным газом, водоснабжением, канализацией, а также вывоз бытовых отходов, на основании заключенных договоров с поставщиками соответствующих услуг;
 - обеспечение электроэнергией части жилого дома, находящейся в общей собственности;
 - обследование жилого дома и установленного в нем оборудования и коммуникаций, их техническое обслуживание и текущий ремонт;
 - обеспечение выполнения условий, предъявляемых к жилому дому, как к объекту среды;
 - обеспечение выполнения минимальных требований к энергоэффективности жилого дома;
- 2) планирование и организация работы по управлению, надзор за нею, в том числе:
 - подготовка рабочего плана мероприятий по управлению, в том числе плана мероприятий, необходимых для содержания

дома;

- подготовка проекта бюджета на соответствующий год;
- организация финансового учета;
- 3) ведение дела жилого дома;
- 4) заключение договора об использовании прикреплённого к дому земельного участка с владельцем земли;
- 5) предоставление информации государственным и муниципальным учреждениям [4].

Согласно части 3-й статьи 6-й Закона «Об управлении жилыми домами», другие действия по управлению – это действия, связанные с управлением жилым домом, которые выполняются в зависимости от желания и платежеспособности владельца жилого дома. К ним же относятся действия, связанные с подготовкой долгосрочного плана мероприятий по улучшению и благоустройству жилого дома [4].

Здесь же следует выделить два подзаконных нормативно-правовых акта, изданных в соответствии с частью 5-й статьи 6-й Закона «Об управлении жилыми домами».

Первый подзаконный нормативно-правовой акт – Правила Кабинета Министров № 906 «Правила о санитарной уборке жилого дома» от 28 сентября 2010 года, которые, в соответствии с первым пунктом, определяют требования санитарной уборки жилого дома [5].

Второй подзаконный нормативно-правовой акт – Правила Кабинета министров № 907 «Правила обследования жилого дома, технического обслуживания, очередного ремонта и минимальных требований энергоэффективности» от 28 сентября 2010 года, которые, в соответствии с первым пунктом, определяют:

- порядок и условия очередного ремонта, технического обслуживания, обследования коммуникаций и существующего оборудования в жилом доме;
- минимальные требования по обеспечению энергоэффективности жилого дома [6].

Следовательно, применительно к жилым домам, управление можно охарактеризовать как комплекс мер, осуществляемых субъектом управления в рамках предостав-

ленных полномочий, направленных, в основном, на сохранение общего имущества в жилом доме, поддержание его в надлежащем состоянии, а также обеспечивающих эффективное функционирование и развитие всего жилого дома и предоставление коммунальных услуг проживающим в нем лицам.

Нельзя оставить без внимания принцип, закреплённый в пункте 1-м статьи 4-й Закона «Об управлении жилыми домами», который указывает на то, что непрерывность процесса управления обеспечивает сохранение свойств пользования (качества) жилым домом на протяжении всего периода его эксплуатации [4]. Следовательно, процесс управления жилым домом должен быть непрерывным. Недопустимо управление жилым домом раз в неделю, раз в месяц, в зависимости от желания или возможности управляющего. Здесь именно непрерывность процесса является ключевым моментом управления жилым домом.

Рассматривая управление жилым домом, следует выделить, что согласно пункту 2-му, пункту 3-му и пункту 5-му статьи 1-й Закона «Об управлении жилыми домами», управляющим жилым домом является собственник жилого дома или выбранный и уполномоченный им управляющий. Где, собственник жилого дома – это собственник жилого дома или владелец государственного жилого дома. Собственником жилого дома является также собственник квартирной собственности. Управляющий – это совершеннолетнее и дееспособное физическое лицо или юридическое лицо, которое, на основании договора об управлении, осуществляет порученные собственником жилого дома действия по управлению [4].

Следовательно, при управлении многоквартирным домом, субъектом управления являются собственники помещений в жилом доме, или лица, непосредственно привлечённые ими для управления жилым домом. Здесь, следует отметить, что в некоторых случаях субъектом управления жилым домом могут быть структурные подразделения местного самоуправления. Это происходит в случае, если собственники по-

мещений в жилом доме не приняли решения об объединении в общность собственников квартир.

На основании вышесказанного автор предлагает следующее определение понятия управление жилым домом:

«Управление жилым домом – это совокупность определённых действий, непрерывно осуществляемых управляющим жилым домом в рамках предоставленных ему полномочий, направленных на сохранение жилого дома, поддержание его в надлежащем состоянии, обеспечение коммунальными услугами проживающих в жилом доме лиц, планирование и обеспечение необходимых мероприятий, ведение делопроизводства и финансового учёта».

Исходя из понятия «управление жилым домом» следует, что управление жилым домом – это совокупность определённых действий. Соответственно, эти действия направлены на достижение поставленных целей, путём решения вытекающих из этих целей задач. Значит, решение задач зависит от профессиональности их решения и качества полученного результата. Следовательно, результат управления жилым домом заключается в эффективности процесса управления.

Интересным представляется мнение В.Н. Субботина, который утверждает, что эффективность управления – сложное и многообразное понятие, смысл которого заключается в том, что весь процесс управления, начиная с постановки цели и заканчивая конечным результатом деятельности, должен производиться с наименьшими издержками или с наибольшей результативностью (производительностью). Материальные, трудовые и финансовые ресурсы должны преобразовываться в товары, услуги и т.д. Для этого существует организация, которая должна обеспечить это преобразование не только с выгодой для потребителя, но и для самой себя. Иными словами, затраты на преобразование должны быть меньше, чем стоимость результата. В этом заключается сущность понятия эффекта и эффективной деятельности. Хороший менеджер видит организацию как систему зависящих друг от

друга элементов, результативность функционирования которых зависит от непрерывного развития и движения этой системы [7, 36].

Исходя из этого, эффективность управления жилым домом заключается в целесообразном и рациональном распределении ресурсов для достижения наибольшего результата управления жилым домом. Следовательно, сущность управления жилым домом будет заключаться в эффективности такого управления.

На основании вышесказанного автор предлагает следующее определение сущности управления жилым домом:

«Сущность управления жилым домом, заключается в эффективности управления, посредством рационального распределения ресурсов с наименьшим коэффициентом издержек и получением наибольшей результативности управления жилым домом».

Собственник квартиры и квартирная собственность: понятийный анализ

Рассматривая терминологию Закона «О квартирной собственности», следует отметить, что термин «собственник квартиры» является не совсем правильным в определении соотношения собственника и недвижимой собственности в жилом доме. Данный термин, в прямом его толковании, соотносит собственника квартиры в жилом доме и саму квартиру, как недвижимую собственность, оставляя за пределами данного термина собственников нежилых помещений в жилом доме. Следует отметить, что в жилищно-коммунальном хозяйстве имеется достаточно большое количество таких нежилых помещений и их собственников.

Так, согласно части 1-й статьи 2-й Закона «О квартирной собственности», квартирной собственностью является отдельная, в правовом отношении, самостоятельная недвижимая собственность в жилом доме [8]. В данной правовой норме законодатель подразумевает, что к самостоятельной не-

движимой собственности относится как жилое помещение, так и нежилое помещение, но прямо на это не указывает.

Далее, согласно части 1-й статьи 8-й Закона «О квартирной собственности», собственником квартиры является лицо, которое приобрело квартирную собственность, и право собственности закрепило в Земельной Книге [8].

Из этого видно, что законодатель в нормативно-правовых актах, регламентируя вопросы, вытекающие как из отношений собственности на жилые помещения, так и нежилые помещения, использует термин «собственник квартиры», но в определении этого термина не содержится прямого указания на то, что собственнику может принадлежать как жилое помещение, так и нежилое помещение.

Исходя из этого, автор считает целесообразным в законодательных актах использовать понятие «собственник помещения в жилом доме», а не «собственник квартиры». И дать этому понятию следующее определение:

«Собственником помещения в жилом доме является лицо, которое приобрело квартирную собственность, и право собственности закрепило в Земельной Книге».

На основании вышесказанного, автор считает целесообразным, для более полной и точной регламентации понятия «квартирная собственность», дать этому понятию следующее определение:

«Квартирная собственность – это отдельное в правовом отношении жилое или нежилое помещение в жилом доме, которое является самостоятельной недвижимой собственностью».

Исходя из этого, автор предлагает внести поправки в часть 1-ю статьи 2-й Закона «О квартирной собственности» и изложить её в следующей редакции:

«(1) Квартирной собственностью является отдельное в правовом отношении жилое или нежилое помещение в жилом доме, которое является самостоятельной недвижимой собственностью».

Собственник квартиры, и его место в системе управления многоквартирным домом

Собственник квартиры является главным действующим лицом в процессе управления жилым домом, так как только собственники помещений в жилом доме имеют право принятия решений в вопросах управления жилым домом. Так, согласно части 1-й статьи 18-й Закона «О квартирной собственности», порядок и способ принятия решений общности собственников квартир устанавливается общностью собственников квартир при соблюдении положений закона [8].

Рассматривая правовой статус собственника помещения в жилом доме, следует отметить, что основные вопросы, связанные с его правами, обязанностями и ответственностью, регламентированы Законом «О квартирной собственности».

В соответствии со статьей 9-й Закона «О квартирной собственности», собственник квартиры в отношении квартирной собственности имеет право полной власти, в том числе право:

- владения и пользования квартирной собственностью, получения от неё блага, использования её по своему усмотрению для приумножения имущества и вообще пользования ею любым образом, насколько собственника квартиры не ограничивают законы и насколько это не создаёт помех другим собственникам квартир;
- отчуждения, в том числе дарения, квартирной собственности;
- отдачи квартирной собственности в залог или обременения иным вещным правом;
- передачи квартирной собственности в пользование другим лицам;
- вселения в квартирную собственность членов семьи и других лиц;
- участия в управлении жилым домом;
- пользования находящейся в общей собственности частью, насколько ограничения на пользование не устанавливаются решениями общности собственников квартир, принятыми в установленном законом порядке [8].

Также, в Законе «О квартирной собственности», в статье 11-й закреплено право собственника помещения в жилом доме, осуществлять реконструкцию, реновацию или реставрацию квартирной собственности.

В положениях Закона «Об управлении жилыми домами» закреплены следующие права собственника жилого дома:

- осуществление действий по управлению жилым домом в целом или отдельного действия по управлению может быть поручено собственником жилого дома управляющему (ч.1 ст.10);
- собственник жилого дома имеет право получать от государственных учреждений и учреждений самоуправления информацию, необходимую для управления жилым домом (ч.2 ст.2) [4].

Следует отметить, что данные правовые нормы являются диспозитивными и прямо не принуждают собственника помещения в жилом доме их выполнять, а только лишь предписывают возможность воспользоваться правом, указанным в этих правовых нормах.

В научной литературе сказано, что «диспозитивные нормы права – это нормы, предоставляющие субъектам права возможность самим решать вопрос об объеме и характере своих прав и обязанностей [9].

Следовательно, собственник помещения в жилом доме имеет право решать сам, в каком объеме он может воспользоваться своими правами по отношению к квартирной собственности, в целом, и по отношению к управлению жилым домом, в частности.

Обязанности собственника помещения в жилом доме также регламентируются разными законами, регулирующими вопросы управления жилыми домами. Так, согласно статье 10-й Закона «О квартирной собственности», собственник квартиры обязан:

- участвовать в управлении жилым домом;
- покрывать расходы на управление жилым домом в установленном ст.13 Закона «О квартирной собственности» порядке;
- производить расчёты за полученные услуги, связанные с использованием квар-

тирной собственностью (отопление, холодная вода, канализация, вывоз бытовых отходов и др.);

- платить распространяемые на квартирную собственность налоги;
- платить арендную плату за пользование землёй, если жилой дом находится на земле, принадлежащей другому лицу;
- бережно относиться к находящейся в общей собственности части, соблюдать правила пользования ею, а также установленные нормативными актами санитарные, пожарные и другие требования, для того, чтобы не затрагивать безопасность и здоровье других людей, качество окружающей среды, и следить за тем, чтобы эти правила и требования соблюдали лица, вселённые в его квартирную собственность;
- обеспечивать возможность специалистам, уполномоченным общностью собственников квартир или управляющим, выполнять в квартирной собственности действия, необходимые для оборудования и нормального функционирования, связанных с эксплуатацией жилого дома коммуникаций, строительных конструкций и других элементов, а также обеспечивать возможность обследовать отдельную собственность;
- выполнять решения, принятые общностью собственников квартир [8].

В соответствии с частью 1-й статьи 50-й Закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений», собственник приватизированного объекта (собственник квартиры) обязан:

- соблюдать условия договора купли или соглашения;
- участвовать в совместном управлении жилым домом и ведении его хозяйства;
- заключать договор аренды земли с собственником земельного участка, на котором находится приватизированный объект;
- соблюдать заключённые прежним владельцем приватизированного объекта договоры аренды или найма и их сроки, за исключением предусмотренных законом случаев [10].

На основании положений закреплённых в Законе «Об управлении жилыми домами», у собственника жилого помещения имеются следующие обязанности:

- обеспечение управления жилым домом является обязанностью собственника жилого дома (ч.1 ст.5);
- поручая управляющему задачу управления, собственник жилого дома обязан обеспечивать финансирование, необходимое для выполнения этой задачи (ч.3 ст.10);
- поручая управляющему задачу управления, собственник жилого дома обязан в течении месяца, если договором об управлении не установлено иное, обеспечивать необходимое для выполнения задачи управления делопроизводство (ч.2 ст.12) [4].

Следует отметить, что данные правовые нормы являются императивными и прямо указывают собственнику помещения в жилом доме на обязанности, которые ему необходимо выполнять в процессе управления жилым домом.

В научной литературе сказано, что «императивные нормы права – это нормы, содержащие властные предписания, отступления от которых не допускаются» [9].

Следовательно, собственник помещения в жилом доме не имеет право решать сам, в каком объёме он может реализовать свои обязанности по отношению к управлению жилым домом, а обязан выполнять все обязательные предписания, связанные с управлением жилым домом, указанные в нормативно-правовых актах.

Рассматривая правовой статус собственника помещения в жилом доме, следует уделить внимание ответственности за недобросовестное исполнение своих обязанностей собственником помещения в жилом доме.

Так, согласно части 1-й статьи 14-й Закона «О квартирной собственности», собственник квартиры несёт ответственность за причинение убытков другим собственникам квартир или другим лицам, в порядке, установленном нормативными актами, решениями общности собственников квартир и взаимно заключёнными договорами [8].

В соответствии с положениями статьи 9-й Закона «Об управлении жилыми домами», за управление жилым домом, в том числе за невыполнение или за ненадлежащее выполнение положений части 2-й статьи 6-й Закона «Об управлении жилыми домами», собственник жилого дома несёт ответственность в установленном законом порядке [4].

Резюмируя проведённый выше анализ правового статуса собственника помещения в жилом доме, в системе управления жилым домом, следует отметить, что латвийский законодатель, в Законе «О квартирной собственности», относит управление жилым домом как к правам собственника помещения в жилом доме, так и к его обязанностям. То есть, одновременно закрепляет одно и то же положение в двух абсолютно противоположных по форме предписания нормам, имеющих диспозитивный и императивный характер, соответственно.

Следовательно, в соответствии с пунктом 6-м статьи 9-й Закона «О квартирной собственности», собственник помещения в жилом доме, по своему усмотрению, имеет право участвовать в управлении жилым домом, но, по сути, данная правовая норма не обязывает его это делать и он имеет полное право не принимать участия в управлении жилым домом, т.е. не воспользоваться своим правом. Однако, исходя из пункта 1-го статьи 10-й Закона «О квартирной собственности», собственник квартиры обязан участвовать в управлении жилым домом. В данном случае проявляется явное противоречие положений, закреплённых в правовых нормах, которое вводит в заблуждение непосредственных участников общественных отношений.

Более того, следует подчеркнуть, что в утратившем силу Законе «О квартирной собственности» от 28 сентября 1995 года, в части 1-й статьи 8-й, была закреплена императивная правовая норма, которая обязывала собственника помещения в жилом доме участвовать в управлении жилым домом [11].

Другие же нормативно-правовые акты, регламентирующие вопросы, связанные с управлением жилыми домами, относят

управление жилым домом строго к обязанностям собственника помещения в жилом доме, то есть данное положение закреплено в нормах имеющих императивный характер.

Исходя из вышесказанного, автор считает, что во избежание противоречия положений правовых норм и введения участников общественных отношений, вытекающих из управления жилым домом, в заблуждение, а также для закрепления императивного характера положения об обязанности собственника помещения в жилом доме, участвовать в управлении жилым домом, следует исключить пункт 6-й статьи 9-й Закона «О квартирной собственности».

Выводы и предложения

В результате проведённого исследования, автором сделаны следующие выводы и даны авторские определения некоторым понятиям.

1. Управление жилым домом – это совокупность определённых действий, непрерывно осуществляемых управляющим жилым домом в рамках предоставленных ему полномочий, направленных на сохранение жилого дома, поддержание его в надлежащем состоянии, обеспечение коммунальными услугами, проживающих в жилом доме лиц, планирование и обеспечение необходимых мероприятий, ведение делопроизводства и финансового учёта.
2. Сущность управления жилым домом, заключается в эффективности управления, посредством рационального распределения ресурсов с наименьшим коэффициентом издержек и получением наибольшей результативности управления жилым домом.
3. Квартирная собственность – это отдельное в правовом отношении жилое или нежилое помещение в жилом доме, которое является самостоятельной недвижимой собственностью.
4. Автор считает целесообразным в законодательных актах использовать понятие «собственник помещения в жилом доме», а не «собственник квартиры». И

дать этому понятию следующее определение: собственником помещения в жилом доме является лицо, которое приобрело квартирную собственность, и право собственности закрепило в Земельной Книге.

5. Автор предлагает внести поправки в часть 1-ю статьи 2-й Закона «О квартирной собственности» и изложить её в следующей редакции

«(1) Квартирной собственностью является отдельное в правовом отношении жилое или нежилое помещение в жилом доме, которое является самостоятельной недвижимой собственностью».

6. Автор считает, что во избежание противоречия положений правовых норм и введения участников общественных отношений, вытекающих из управления жилым домом, в заблуждение, а также для закрепления императивного характера положения об обязанности собственника помещения в жилом доме, участвовать в управлении жилым домом, следует исключить пункт 6-й статьи 9-й Закона «О квартирной собственности».

Список использованных источников

1. Батычко В.Т. Жилищное право. Конспект лекций // Таганрог: ТТИ ЮФУ, 2009.
2. Абрамова Е.Н., Аверченко Н.Н., Байгушева Ю.В. Гражданское право: учебник: в 3-х томах. Том 2. Часть 1., 2010. // Электронный ресурс: <http://all-books.biz/pravo-grajdanskoe/upravlenie-mnogokvartirnyim-domami.html>
3. Гончаров М.А. Система управления многоквартирными жилыми домами / VII Международная научно-практическая конференция «Реализация принципа справедливости в публичном и частном праве» сборник статей // Рига: Высшая Школа Социальных Технологий, 2014.
4. Likums «Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums». Latvijas Republikas likums, pieņemts 04.06.2009., stājās spēkā 01.01.2010. // «Latvijas Vēstnesis», 96 (4082), 19.06.2009., «Ziņotājs», 14, 23.07.2009. Ar grozījumiem uz 19.12.2013.
5. Ministru kabineta noteikumi Nr.906 „Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi” no 28.09.2010. // “Latvijas Vēstnesis”, 156 (4348), 01.10.2010.
6. Ministru kabineta noteikumi Nr.907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām” 28.09.2010.; ar grozījumiem uz 09.01.2014. // “Latvijas Vēstnesis”, 156 (4348), 01.10.2010.
7. Эффективное управление жилым домом: практическое руководство / Под общ. ред. В.Н. Субботина // М.: Эксмо, 2008.
8. Likums «Dzīvokļa īpašuma likums». Latvijas Republikas likums, pieņemts 28.10.2010., stājās spēkā 01.01.2011. // «Latvijas Vēstnesis», 183 (4375), 17.11.2010.
9. Большой юридический словарь. А.Я. Сухарев, В.Е. Крутских // М.: Инфра-М. 2003.
10. Likums «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju». Latvijas Republikas likums, pieņemts 21.06.1995., stājās spēkā 25.07.1995. // «Latvijas vēstnesis», 103 (386), 11.07.1995., «Ziņotājs», 16, 24.08.1995. Ar grozījumiem uz 16.01.2014.
11. Likums „Par dzīvokļa īpašumu”. Latvijas Republikas likums, pieņemts: 28.09.1995., zaudēja spēku: 01.01.2011. // “Latvijas Vēstnesis”, 157 (440), 12.10.1995., “Ziņotājs”, 1, 11.01.1996.

References

1. Batychko, V.T. Housing law. The synopsis of lectures // Taganrog: TTI SFU, 2009.
2. Abramova E.N., Averchenko N.N., Baygushev Yu.V. Civil law: textbook in 3 volumes. Volume 2. Part 1., 2010.// Electronic resource: <http://all-books.biz/pravo-grajdanskoe/upravlenie-mnogokvartirnyimi-domami.html>
3. Goncharov, M.A. Management system of Residential houses / VII International scientific and practical conference "Realization of the Principle of Justice in Public and Private Law" - collection of articles. // Riga, Higher school of Social Technologies, 2014.
4. Law «On administration of residential houses», The Law of The Republic of Latvia, adopted on 04.06.2009, coming into force on 01.01.2010. // «Latvijas Vēstnesis», 96 (4082), 19.06.2009., «Ziņotājs», 14, 23.07.2009, amended on 19.12.2013.
5. Minister Cabinet Regulation No. 906, adopted on 28 September 2010 "Regulations of Sanitary Maintenance of Residential Houses".
6. Minister Cabinet Regulation No. 907 adopted on 28 September 2010 "Regulations of Survey, Technical Servicing, Current Repairs and Minimal Requirements for Energy Efficiency of Residential Houses".
7. Effective management of a residential house: practical guidance under general edition of V. N. Subbotin // M.: Eksmo, 2008.
8. Law on Residential Property, The Law of The Republic of Latvia, adopted on 28.10.2010., coming into force on 01.01.2011. // «Latvijas Vēstnesis», 183 (4375), 17.11.2010.
9. Comprehensive dictionary of legal terms. A.Y. Sukharev, V.E. Krutskikh. // M.: Infra-M 2003.
10. Law on privatization of state and local government residential property, The Law of The Republic of Latvia, adopted on 21.06.1995, coming into force on 25.07.1995. // «Latvijas vēstnesis», 103 (386), 11.07.1995., «Ziņotājs», 16, 24.08.1995, amended on 16.01.2014.
11. Law on Residential Property, The Law of The Republic of Latvia, revoked on 01.01.2011.

Summary

The residential house management is a young institute of housing law. This institute is a new area of housing and utilities infrastructure, and is characterized by the commitment of apartment owners to maintain their house with all its premises and housing facilities in a proper technical state.

The current housing legislation in the part of management of residential houses by the owners of the premises, does not regulate this process in full scope, and in some places, contains contradictions which, in turn, complicate the process of management and weaken the mechanism of its implementation.

In the Latvian science of law this research topic has been underexplored. However, recently, the related articles of young researchers have started to be published in specialized Latvian periodicals and in collections of papers of international scientific conferences.

The issue of civil law regulation of residential house management lies in its being insufficiently studied within the Latvian housing legal doctrine. The normative framework governing residential house management is rather general in nature, and does not regulate all the ensuing questions of this process.

The object of the present research is public relations developing in the process of residential house management by the owners of the premises.

The goal of the research is a comprehensive study and system investigation of legal regulation in the sphere of residential house management.

The subject of research is the normative base of housing legislation that regulates the residential house management by the owners of the premises.

The proposed theoretical conclusions and practical recommendations may contribute to the improvement of the established practice in applying the law and activities of the residential property owners.

As a result of the study, the author has drawn the following conclusions and provided definitions of the following concepts:

“The residential house management is a set of specific actions carried out continually by the manager of a residential house within the powers granted to him, and aimed at good technical maintenance of the residential house; keeping it in a proper condition, providing public services to the residents of the house, planning and implementing all necessary measures, including record keeping and financial accounting”.

“The essentials of residential house management imply efficient management through efficient allocation of resources with the lowest ratio of operating costs and thus obtaining the best results”.

“The residential flat property is in legal relationship separate residential or non-residential space in a residential house, the named space being an independent real estate property”.

The author considers it appropriate to use the term “the owner of the premises in a residential house” in the legislative acts instead of “the flat property owner”, and gives to this concept the following definition:

“The owner of the premises in a residential house is a person, who has acquired a residential property and secured the property right by registration in the Land Book”.

The author proposes to amend Part 1, Article 2 of the “Law on residential property” and expound it as follows:

(1) *“The residential flat property is in legal relationship separate residential or non-residential space in a residential house, the named space being an independent real estate property”.*

In order to avoid contradictions in the application of legal norms and thus misleading the participants of public relations, and to commit the property owners in residential houses to participation in its management, the author suggests, that Paragraph 6, Article 9 should be excluded from the text of the “Law on residential property”.