

УДК 349.444  
К45

Кицай Юлиана Анатольевна

аспирант кафедры гражданского права ЮИ ИГУ  
juliana\_kn666@mail.ru

## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ СРЕДИ ПРОЧИХ СУБЪЕКТОВ СФЕРЫ ЖКХ

---

**Аннотация:**

*В статье рассматривается вопрос об ответственности управляющей организации в сфере ЖКХ. При этом автор статьи полагает, что институт ответственности управляющих организаций – это комплекс защиты и контроля за действиями управляющей организации со стороны третьих лиц, представляющий совокупность обязанностей и санкций, установленных российским законодательством, в отношении управляющей организации как юридического лица, осуществляющего особый тип деятельности.*

*Ключевые слова: жилищное право, управление многоквартирным домом, ответственность управляющей компании.*

---

Управление общим имуществом в многоквартирном доме – это сравнительно новый для отечественного законодательства вид управления. Начавшаяся в 1991 г. в России массовая приватизация жилищного фонда обусловила широкомасштабный рост числа собственников помещений в многоквартирных домах, в общую долевую собственность которых перешло общее имущество дома. Таким образом, собственники помещений одновременно приобрели статус участников сложных правоотношений по управлению указанным общим имуществом, что в свою очередь породило ряд вопросов, требующих принципиального решения на законодательном уровне, а также изменения сложившейся правоприменительной практики.

В этом контексте неудивительно, что отсутствие института ответственности управляющих организаций – это исторически сложившаяся ситуация. Причем управляющая организация как юридическое лицо в этом вопросе не отличается от прочих юридических лиц, которые по российскому законодательству не несут весь комплекс правовой ответственности за различные правонарушения.

Немаловажным в этом вопросе является проблема роли управляющих компаний среди прочих субъектов сферы ЖКХ. Как известно, сегодня для формирования конкурентной среды в ЖКХ, одним из субъектов которой является управляющая компания, занятая управлением многоквартирным домом, для повышения качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению страны, необходимо:

1. Формирование нормативно-правовой базы по организации и проведению конкурсных торгов (тендеров).
2. Реформирование устаревшей государственной (муниципальной) структуры управления ЖКХ с разделением функций «Заказчика» и «Подрядчика».
3. Обязательное финансовое обеспечение выигранных подрядов (тендеров) в соответствии с договорными обязательствами сторон.

В отсутствии альтернативного спроса развитие конкуренции в сфере управления жилищным фондом становится функцией самого крупного собственника – муниципалитета. Как показывает повседневная практика, в большинстве муниципальных образований исполнительные органы власти не заинтересованы в конкурентных отношениях в сфере управления жильем,

способствуют ее монополизации и переходу под полный, в том числе финансовый, контроль чиновников. Поэтому основным требованием, необходимым для создания условий конкуренции, является следующее: необходимо осуществить разделение функций и формирование договорных отношений между собственником жилья (или организацией, им уполномоченной), управляющими компаниями и подрядными организациями.

Существуют различные варианты привлечения частного сектора в инфраструктуру предоставления ЖКУ, которые обеспечивают различную выгоду и имеют в своей основе разные требования. Формами участия частного сектора в воспроизводстве ЖКУ в рамках разгосударствления и развития конкурентной среды в отечественном ЖКХ являются:

1. Договор на предоставление услуг (возмездного оказания услуг). При таком варианте большую часть услуг предоставляют непосредственно работники коммунальных служб. Эти ресурсы дополняются за счет использования подрядчиков, нанимаемых на регулярной или временной основе для осуществления определенных видов деятельности. В таком случае использование, контроль и руководство под рядчиками осуществляется через использование «Договора о предоставлении услуг». При этом подрядчик обычно получает возмещение за предоставленные им услуги на основании удельных затрат. Типичным примером является ремонт и техобслуживание водопроводов, электрических кабелей и т.д.

2. Договор доверительного управления. При таком варианте подрядчик отвечает за общее управление всеми аспектами деятельности по оказанию ЖКУ, однако при этом он не несет ответственности за финансирование затрат по эксплуатации, техобслуживанию, ремонту и капитальным затратам, связанным с предоставлением услуг.

3. Аренда. При данном варианте подрядчик отвечает за общее управление определенными услугами, при этом необходимые основные фонды передаются муниципалитетом в аренду под рядчику. Подрядчик несет затраты, связанные с эксплуатацией, ремонтом и техобслуживанием таких активов. В некоторых случаях подрядчик также отвечает за сбор тарифов с потребителей и несет риск, связанный с неполным сбором платежей. Примеры включают аренду порта или системы водоснабжения.

4. Договор на строительство, эксплуатацию и передачу (СЭП). Муниципалитет становится собственником объекта сразу же после истечения срока действия договора. Договор типа «Строительство – эксплуатация – передача» (происходит от английского BOT - build-operate-transfer) может использоваться для создания нового или расширения существующего объекта. В последнем случае подрядчик берет на себя обязательство по покрытию затрат на эксплуатацию и техобслуживание объекта. В зависимости от условий договора берет или не берет ответственность по осуществлению любой замены оборудования или модернизации объекта. В секторе коммунального хозяйства схема BOT может использоваться для строительства и эксплуатации полигонов размещения ТБО или объектов систем водо- и теплоснабжения.

5. Концессия. При таком варианте подрядчик берет на себя управление, эксплуатацию, ремонт, техобслуживание, замену, проектирование, строительство и финансирование коммунального объекта или системы. Кроме того, подрядчик часто берет на себя обязанности по управлению, эксплуатации, ремонту, техобслуживанию сопутствующих объектов. Подрядчик собирает и оставляет у себя все тарифные платежи за услуги, берет на себя риск, связанный с их сбором, выплачивает муниципалитету концессионный сбор (который иногда включает компоненту, зависящую от уровня доходов или прибылей). При этом муниципалитет по-прежнему остается собственником существующих объектов, эксплуатируемых концессионером, в то время как собственность на любые сооруженные концессионером объекты, передается ему по истечении срока действия концессии.

Кроме того, представленные выше варианты участия частного сектора в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, показанные в таблице 1, предполагают различное распределение задач и ответственности между частным сектором и государственными органами власти. Чтобы создать условия для повышения роли частной собственности и повышения эффективности капиталовложений, необходимо возложить ответственность за планирование инвестиций на концессионера/частный сектор (тем не менее, в рамках, определяемых органами государственной власти).

**Таблица 1. – Распределение ответственности при различных подходах участия частного сектора в воспроизводстве ЖКУ**

<b>Вариант</b>	<b>Право собственности на основные фонды</b>	<b>Эксплуатация и техническое обслуживание</b>	<b>Капитальные вложения</b>	<b>Коммерческий риск</b>
<b>Договор на предоставление услуг</b>	Государство	<b>Частный сектор</b> и государство	Государство	Государство
<b>Контракт на управление</b>	Государство	<b>Частный сектор</b>	Государство	Государство
<b>Аренда</b>	Государство	<b>Частный сектор</b>	Государство	Совместно
<b>Концессия</b>	Государство	<b>Частный сектор</b>	<b>Частный сектор</b>	<b>Частный сектор</b>
<b>Строительство, эксплуатация и передача</b>	<b>Частный сектор</b> и государство	<b>Частный сектор</b>	<b>Частный сектор</b>	<b>Частный сектор</b>
<b>Реализация активов путем продажи</b>	<b>Частный сектор</b> и государство	<b>Частный сектор</b>	<b>Частный сектор</b>	<b>Частный сектор</b>

Очевидно, что различные варианты вовлечения частного сектора в сферу коммунальных услуг могут обеспечить различную выгоду и должны удовлетворять различным требованиям, чтобы достичь успеха.

В целом, характеризуя направления реформирования ЖКХ с целью формирования негосударственных форм участия в данной деятельности для формирования в данной отрасли конкурентно-рыночной среды, следует говорить:

1) о наиболее активном участии частного сектора в сфере обслуживания жилищного фонда и предоставления жилищных услуг;

2) о развитии государственно-частного партнерства посредством договорных концессионных соглашений в сфере тепло-, водоснабжения и водоотведения, ТБО при введении ограничений на приватизацию ряда муниципальных объектов данных отраслей;

3) о государственной регистрации прав на объекты инженерной коммунальной инфраструктуры, находящиеся в муниципальной собственности, для законодательного закрепления договорных концессионных соглашений при одновременной ликвидации муниципальных и государственных унитарных предприятий в коммунальном секторе, имеющих отрицательный финансовый результат.

Вышеизложенное невозможно без четкого выявления правовой сущности указанного вида управления во взаимосвязи с полномочиями и обязанностями собственников общего имущества многоквартирного дома, установления его места в системе иных видов управления имуществом в целях использования положительного опыта правового регулирования существующих разновидностей управления, а также разработки механизмов реализации права собственности на общее имущество дома и анализа института ответственности управляющих компаний.

Поскольку деятельность управляющих компаний – это вид общественной деятельности, порождающей различные по своей правовой природе правоотношения (гражданские, финансовые, административные и др.), то мы считаем возможным ввести различные виды ответственности для данного типа организации, а точнее для органов ее управления.

*Итак, мы полагаем возможным применение для органов управления управляющих организаций как юридических лиц по российскому праву комплекса ответственности, куда входят такие виды, как корпоративная, дисциплинарная, материальная, гражданско-правовая, административная, уголовная.*

*В данной статье рассматривается только один вид – гражданско-правовая ответственность, которая является активно применяемым и изучаемым институтом [4, 8, 9], причем часть исследований относится к гражданско-правовой ответственности юридических лиц и лишь небольшое число работ исследует этот вид ответственности в отношении органов управления юридических лиц [1, 2, 3], которые в зарубежной практике и выступают субъектами ответственности.*

Под гражданско-правовой ответственностью органа управления юридического лица предлагается понимать «форму принудительного государственного воздействия на такой орган управления путем применения к нему предусмотренных ГК РФ санкций за совершенное в процессе осуществления управленческих функций гражданское правонарушение» [4, с. 18].

Отметим, что интерес к гражданско-правовой ответственности органов управления в России наблюдался еще в дореволюционном и советском праве [5, 6, 7, 8], но актуализировался в последние годы с принятием Кодекса корпоративного поведения [9] и Белой книги по вопросам корпоративного управления в России [10], которые обозначили в качестве приоритетной задачи приведение в действие механизма ответственности директоров.

Гражданско-правовая ответственность возникает при возникновении правонарушений, указанных в ГК РФ и в законах об ООО и АО. При этом условиями гражданско-правовой ответственности органа управления управляющих организаций будут:

1) противоправный характер поведения, связанный с управлением юридическим лицом (принятие незаконного управленческого решения);

2) причинение вреда (убытков) акционерам, частным интересам физического или юридического лица, публичным интересам государства;

3) наличие причинной связи между противоправным поведением и вредом (убытками), вина (принятием и реализацией противоправного управленческого решения и причинением имущественного и/или неимущественного ущерба) [11].

Рассмотрим данные условия в отношении органов управления управляющих организаций подробнее.

*Противоправное поведение.* Поведение лиц, представляющих орган управления, можно считать противоправным, если нарушены условия договора между ними и обществом, а также нормы законодательства. Очевидно, что противоправным может быть как действие, так и бездействие (п. 2 ст. 71 Закона об АО, п. 2 ст. 44 Закона об ООО).

При этом должно быть четкое понимание, что бездействие является таковым не в любой ситуации, а исключительно, если на субъект возложена обязанность действовать в определенной ситуации и он имеет возможность совершения такой обязанности [12, с. 111].

*Причинение вреда (убытков) как условие гражданско-правовой ответственности* представителя органа управления предусмотрено ст. 71 Закона об АО и ст. 44 Закона об ООО. Однако встает вопрос о том, что именно считать убытками (вредом). По мнению В.П. Грибанова, «под убытками понимается вред, выраженный в денежной форме» [13, с. 331].

В соответствии с п. 2 ст. 15 ГК РФ убытки состоят из:

– расходов лица, чье право нарушено, которые произведены или должны будут производиться для восстановления нарушенного права, утраты или повреждения имущества (реальный ущерб);

– недополученных доходов, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

*Причинная связь между противоправным поведением и вредом (убытками).*

В отношении гражданско-правовой ответственности органов управления концепция причинной связи разрабатывалась И.Л. Ивановым [14, с. 173-175], который в основу положил теорию адекватного причинения, а также теорию возможности и действительности О.С. Иоффе. Согласно И.Л. Иванову, причинная связь между поведением лиц, участвующих в управлении акционерным обществом, и вредным результатом приобретает правовое значение как элемент основания их гражданско-правовой ответственности только при условии, что это поведение вызвало действительность результата или создало конкретную возможность его наступления.

*Вина.* Данный вопрос – один из актуальных в правовой науке в самых его разнообразных аспектах [15, 16].

Закон (ст. 71 Закона об АО и ст. 44 Закона об ООО) считает, что вина – это обязательное условие наступления гражданско-правовой ответственности.

Причем вина органов управления может быть как в форме умысла, так и по неосторожности.

Согласно п. 1 ст. 404 ГК РФ, если неисполнение или ненадлежащее исполнение лицом, осуществляющим управление в хозяйственном обществе, своих обязанностей произошло не только по его вине, но и по вине самого хозяйственного общества, суд соответственно уменьшает размер ответственности управляющего. Иными словами, в данном случае речь идет о

смешанной форме вины. При этом нельзя отождествлять *понятия смешанной вины и совместного причинения*. Как верно отмечал О.С. Иоффе, «при смешанной вине виновен как причинитель, так и потерпевший, а при совместном причинении потерпевший не виновен, но убытки у него возникают по вине не скольких причинителей» [17, с. 142].

В отношении органов управления речь о совместном причинении может идти, если решение принято коллегиальным органом управления, например, в результате голосования членов совета директоров. Однако возможны и иные варианты.

Очевидно, что при ответственности нескольких лиц речь идет о солидарном ее типе (п. 4 ст. 71 Закона об АО и п. 4 ст. 44 Закона об ООО).

Отдельного внимания заслуживает вопрос о субъекте доказывания своей невинности. Российское законодательство на этот счет не содержит однозначной формулировки, что дает основания увидеть как основания для того, что представитель органа управления обязан самостоятельно доказывать, что его по ведению было добросовестным и разумным и соответствовало обычаям делового оборота [18, с. 449], либо прямо противоположное – что российское законодательство не возлагает на указанных субъектов подобную обязанность, точнее обязанность доказывания вины управляющих на то лицо, которое заявляет к нему соответствующие требования [19, с. 160].

В целом, мы полагаем, что *институт ответственности управляющих организаций – это комплекс защиты и контроля за действиями управляющей организации со стороны третьих лиц, представляющий совокупность обязанностей и санкций, установленный российским законодательством, в отношении управляющей организации как юридического лица, осуществляющего особый тип деятельности*.

#### **Ссылки:**

1. Иванов И.Л. Гражданско-правовая ответственность лиц, участвующих в управлении акционерным обществом, в праве России и Германии: дис. ... канд. юрид. наук. М., 1999.
2. Молотников А.Е. Ответственность в акционерных обществах. М., 2006.
3. Розина С.В. Институт освобождения от гражданско-правовой ответственности: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006.
4. Хныкин В.И. Гражданско-правовая ответственность органов управления акционерных обществ по законодательству Российской Федерации: дис.... канд. юрид. наук. М., 2005.
5. Пугинский Б.И. Ответственность хозяйственных организаций и их руководителей // Новое в жизни, науке, технике. Серия «Государство и право». М., 1981. № 6.
6. Самощенко К.С., Фарукшин М.Х. Ответственность по советскому законодательству. М., 1971.
7. Тарасов ИЛ. Учение об акционерных компаниях. Киев, 1878.
8. Шварц Х.И. Значение вины в обязательствах из причинения вреда. М., 1929.
9. Распоряжение ФКЦБ России от 04.04.2002 № 421/р «О рекомендации к применению кодекса корпоративного поведения» // Вестник ФКЦБ России. 2002. 30.04. № 4.
10. Белая книга по вопросам корпоративного управления в России. М., 2002.
11. Хныкин В. И. Гражданско-правовая ответственность органов...
12. См.: Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975.
13. Грибанов В. П. Ответственность за нарушение гражданских прав и обязанностей // Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М., 2001.
14. Белая книга по вопросам корпоративного управления в России...
15. Бутенко Е.В. Вина в нарушении договорных обязательств: дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2002.
16. Трофимов Я.В. Понятие вины и ее значение как одного из условий гражданско-правовой ответственности в законодательстве России и Китайской Народной Республики: сравнительный анализ: дис... канд. юрид. наук. Волгоград, 2006.
17. Иоффе О.С. Обязательственное право. М., 1975.
18. Комментарий к Федеральному закону «Об акционерных обществах» / под общ. ред. М.Ю. Тихомирова. М., 2002.
19. Белая книга по вопросам корпоративного управления в России...