

## УПОЛНОМОЧЕННОЕ ЛИЦО КАК ОДИН ИЗ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ

Третьякова А.П.

Наряду с иными способами управления общим имуществом совместного домовладения законодательством Республики Беларусь предусматривается также такой способ, как управление уполномоченным лицом, которое назначается местным исполнительным и распорядительным органом (далее, если не предусмотрено иное, – уполномоченное лицо). Указанный способ присущ правовому регулированию совместного домовладения как многоквартирных жилых домов (ст. 151 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК РБ), так и нежилых капитальных строений (зданий, сооружений) (п. 1 ст. 13 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-3 «О совместном домовладении» (далее, если не предусмотрено иное, – Закон № 135-3).

Ретроспективный анализ нормативных правовых актов указывает на то, что такой способ управления хотя и был предусмотрен ранее действовавшим законодательством, но не носил императивный характер. Так, ч. 3 ст. 16 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-3 «О совместном домовладении» в первоначальной редакции (далее – старая редакция Закона № 135-3) предусматривалось, что до момента реализации собственниками своего права на осуществление управления недвижимым имуществом управление этим имуществом осуществляет лицо, уполномоченное соответствующим исполнительным или распорядительным органом.

При этом была также предусмотрена возможность изменения способа управления недвижимым имуществом совместного домовладения в любое время по решению собственников (ч. 5 ст. 15 старой редакция Закона № 135-3).

Аналогичные нормы были включены в Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428-3 (далее – старая редакция ЖК РБ), когда правовое регулирование совместного домовладения в многоквартирных жилых домах было урегулировано нормами указанного законодательного акта (ст. 175 старой редакции ЖК). Такой механизм назначения уполномоченного лица никоим образом не подменял функции собственника по управлению общим имуществом совместного домовладения.

По общему правилу, управление многоквартирным жилым домом (именно он признается объектом управления в Российской Федерации) организуется исключительно в интересах собственников этого имущества и по усмотрению исключительно собственников [1, с. 20]. Управление уполномоченным лицом, известное нашему законодательству, но отсутствующее в законодательстве ряда стран (например, Российской Федерации, Республике Казахстан и др.), является, на наш взгляд, исключением из этого правила.

По сути, управление в гражданском праве представляет из себя осуществление организационных функций, обеспечивающих достижение поставленных целей. В отношении управления имуществом авторами отмечается, что «управление как функция реализуется путем ведения систематической, целенаправленной деятельности собственника или уполномоченных им лиц по сохранению и эффективному использованию имущества» [2, с.11].

Согласно п. 58 ст. 1 ЖК РБ под управлением общим имуществом совместного домовладения понимается услуга по осуществлению деятельности в целях обеспечения эксплуатации общего имущества совместного домовладения, реализации собственниками прав пользования объектами недвижимого имущества и общим имуществом совместного домовладения.

Однако можно ли рассматривать управление уполномоченным лицом как услугу?

Ведь в случае назначения такого лица местным исполнительным и распорядительным органом отсутствует волеизъявление собственников имущества (участников совместного домовладения) на передачу полномочий по управлению общим имуществом совместного

домовладения, а договор на управление общим имуществом совместного домовладения может и не заключаться. Вместе с тем, сохраняются цели управления таким имуществом.

Именно через цель и функции характеризуется уполномоченное лицо в действующей редакции ЖК РБ не раскрывая, тем не менее, его понятие (п. 2 ст. 154 ЖК). С учетом нормы подп. 1.2 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2015 г. № 535 «О предоставлении жилищно-коммунальных услуг» представляется возможным предложить следующее определение уполномоченного лица, которое предлагается закрепить в ст. 1 ЖК РБ, изменив при этом редакцию п.2 ст. 154 ЖК РБ:

«уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения, назначаемое местным исполнительным и распорядительным органом, - юридическое лицо, являющееся государственным заказчиком в сфере жилищно-коммунального хозяйства или иная государственная организация, а также организация, в уставном фонде которой 50 и более процентов акций (долей в уставном фонде) принадлежат Республике Беларусь и (или) ее административно-территориальным единицам».

Система управления многоквартирными домами классифицируется в научной литературе как многоуровневая и включает в себя непосредственное, опосредованное и профессиональное управление [3, с. 327].

Если придерживаться такой классификации системы управления многоквартирными домами, предлагаемой российскими авторами, и экстраполировать ее на правоотношения по управлению общим имуществом совместного домовладения в жилых домах в нашей стране, то управление уполномоченным лицом следовало бы отнести к профессиональному управлению.

Однако в отличие от Российской Федерации, где профессиональное управление представлено управляющей организацией (ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), назначаемой органом местного самоуправления по результатам проведения открытого конкурса в определенных случаях (например, ч. 4 ст. 161 и ст. 163 ЖК РФ), проект Закона Республики Беларусь «Об изменении законов по вопросам управления жилищным фондом и его эксплуатации» (далее – проект Закона) (принят в первом чтении Палатой представителей Национального собрания Республики Беларусь), устанавливает, что местный исполнительный и распорядительный орган назначает уполномоченное лицо на стадии строительства многоквартирного жилого дома, если не создана организация застройщиков, а также в определенных случаях во введенном в эксплуатацию многоквартирном жилом доме (новая редакция п. 2 ст. 154 ЖК РБ).

Примечательно, что собственники многоквартирного жилого дома в России могут на общем собрании собственников помещений принять решение и передать управление многоквартирным домом управляющей организации.

Управляющая компания как форма управления кондоминиумом известна также законодательству Республики Казахстан (ст. 42 Закона Республики Казахстан от 16 апреля 1997 г. № 94-І «О жилищных отношениях»), назначение которой осуществляется на определенное время (до одного года) и не отменяет обязанности собственников по выбору одной из форм управления, предусмотренных указанным законом.

Таким образом, управление уполномоченным лицом в Республике Беларусь осуществляется в любом случае вне зависимости от волеизъявления собственников имущества (участников совместного домовладения).

Преследуя цель наиболее эффективного управления общим имуществом совместного домовладения, представляется целесообразным сохранять баланс между интересами собственников и назначением административными методами уполномоченного лица.

На наш взгляд, такое назначение должно относиться к разряду исключения, а не правила, носить временный характер и иметь своей целью побуждение собственников (участников совместного домовладения) к самостоятельному выбору иного способа управления общим имуществом совместного домовладения.

Кроме того, представляется, что проведение открытого конкурса по выбору

уполномоченного лица, как это было предусмотрено ранее действовавшим законодательством о совместном домовладении, установлено в настоящее время в отношении совместного домовладения в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях) Положением о порядке проведения местным исполнительным и распорядительным органом либо уполномоченной им организацией открытого конкурса по выбору уполномоченного лица, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 2 июля 2021 г. № 384, а также закреплено в законодательстве Российской Федерации, способствовало бы развитию конкуренции в сфере управления общим имуществом совместного домовладения, и, как следствие, улучшению предоставляемых услуг.

#### **Литература:**

Крюкова, Е. С. Управление многоквартирным домом [Электронный ресурс] : [учеб. пособие] / Е. С. Крюкова, И. В. Маркова, В. Д. Рузанова ; М-во науки и высш. образования Рос. Федерации, Самар. нац. исслед. ун-т им. С. П. Королева (Самар. ун-т). - Самара: Изд-во Самар. ун-та, 2018.

Харитоновна, Ю. С. Отражение функций управления в институты гражданского права : Автореферат дис. д-ра юрид. наук. – М., 2011 – 70 с.

Прокофьев, К.Ю. Развитое самоуправление в жилищной сфере как одно из условий формирования конкурентного рынка услуг по управлению многоквартирными домами / К.Ю. Прокофьев // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. – 2012. — № 5 (56). – С. 326–329.

## **ПОНЯТИЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ПЕРЕВОЗОК В МЕЖДУНАРОДНОМ ПРАВЕ**

Францкевич А.А.

Автомобильные перевозки - это вид транспортной деятельности, осуществляемый с использованием автомобилей для перемещения грузов или пассажиров из одного места в другое. Этот вид транспорта широко используется в различных странах для обеспечения мобильности и транспортировки различных видов грузов. Автомобильные перевозки могут быть:

1.Грузовыми: Автомобили используются для перевозки различных грузов, начиная от товаров и продуктов питания до строительных материалов и промышленного оборудования.

2.Пассажирами: Автомобили предоставляют пассажирам удобные средства передвижения внутри городов, междугородние и международные поездки.

3.Грузопассажирскими: Некоторые автомобили могут осуществлять и грузовые, и пассажирские перевозки. Примерами могут быть такси, автобусы, микроавтобусы.

4.Специализированными: Автомобили также могут использоваться для специализированных перевозок, таких как перевозка опасных грузов, медицинские транспортировки, транспортировка тяжеловесных грузов и т. д.[1].

Автомобильные перевозки в международном праве регулируются различными международными соглашениями и конвенциями, а также национальным законодательством стран, участвующих в международных автомобильных перевозках. Важными элементами, регулирующими автомобильные перевозки в международном контексте, являются:

1.Международные Договоры и Конвенции:

-Конвенция о дорожном движении: это основное международное соглашение, устанавливающее правила дорожного движения для стран-участниц. Многие страны подписали и ратифицировали эту конвенцию для обеспечения единых стандартов на дорогах.

-Конвенция о перевозке грузов международными автомобильными сообщениями (CMR): Эта конвенция регулирует правила и обязанности для перевозчиков и отправителей в международных грузовых автомобильных перевозках.