

нения в нотариальной практике, закрепление в гражданском законодательстве нормы о закрытом завещании расширяет свободу завещания.

Литература

1. Гонгало, Ю. Форма завещания по российскому и французскому законодательству (сравнительно-правовой аспект) / Ю. Гонгало // Рос. юрид. журн. — 2007. — № 1. — С. 78—88.

2. Путилина, Е. Совершение закрытого завещания и завещания в чрезвычайных обстоятельствах / Е. Путилина // Законность. — 2007. — № 11. — С. 39—40.

3. Шехонцов, А.В. Закрытое завещание / А.В. Шехонцов // Московская городская нотариальная палата [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://notarius.agafonova.com/stati/zakrytoe-zaveshhanie/>. — Дата доступа: 11.08.2012 г.

4. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.; одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2012.

*Н.А. Долгова, ст. преподаватель
НОУ ВПО «Волгоградский институт бизнеса»
(Волгоград, Россия)*

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ СОЦИАЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ В РОССИИ И БЕЛАРУСИ

Управление многоквартирными жилыми домами в России и других зарубежных государствах, в том числе и Беларуси, является актуальным вопросом как в экономическом, так и социальном и правовом плане.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — ЖК РФ) впервые в рамках реализации «бремени» собственности (ст. 210 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ) указал на необходимость управления собственниками общим имуществом многоквартирного дома. При этом «управление» — это более широкое по объему полномочий собственника понятие, чем «содержание общего имущества», ввиду того что оно представляет собой сложную совокупность действий собственника жилых и нежилых помещений. Ранее управление осуществлялось только в тех случаях, когда отсутствовало непосредственное взаимодействие собственника и имущества. В настоящее время собственники общего имущества многоквартирного дома, осуществляя полномочия собственника, обязаны одновременно содержать и управлять общим имуществом [1, с. 4].

Попытки привлечь граждан именно к активному управлению не дали желаемого результата ни в России, ни в Беларуси [2, с. 52].

Например, заключение договора управления многоквартирным домом в Российской Федерации отличается от аналогичного заключения в Беларуси следующим: кем выбрана управляющая организация; подписывается ли данный договор непосредственно собственниками или заключение договора осуществляется созданным собственниками помещений товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо кооперативом.

В тех многоквартирных домах, помещения в которых принадлежат хотя бы двум различным собственникам, управляющая организация может быть выбрана самими собственниками помещений на общем собрании или органом местного самоуправления. Согласно ч. 4 ст. 161 ЖК РФ, орган местного самоуправления в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Последний случай обуславливается главным образом пассивным поведением собственников помещений. Но предусмотренный механизм проведения собрания собственников, на котором должен решаться вопрос о заключении договора управления, не способствует развитию самоуправления в жилищной сфере. Положение российского закона о том, что лицо, выступающее инициатором собрания, должно нести необходимые расходы по его организации, а также отсутствие информации относительно того, каким образом и как инициатор общего собрания получит необходимые сведения об остальных собственниках, их долях в общем имуществе и др., сдерживает инициативу собственников, делая их поведение пассивным. На наш взгляд, инициатором первого собрания, в том числе когда решается вопрос о выборе управляющей организации, должен являться орган местного самоуправления (обязанность которого необходимо закрепить законодательно), который на первом этапе формирования самоуправления должен нести соответствующие расходы.

В рамках разрешения данной ситуации следует использовать опыт Беларуси. Например, в целях управления многоквартирными жилыми домами, где собственники не определились с формой управления, введен институт уполномоченных местными исполнительными и распорядительными органами лиц по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения.

В Российской Федерации добровольный выбор управляющей организации осуществляется собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании (подп. 4 п. 2 ст. 44 ЖК РФ) большинством голосов не от общего числа голосов, принадлежащих всем собственникам помещений в многоквартирном доме, а только от совокупного числа голосов собственников, принимающих участие в собрании. Данное положение также вызывает нарекание в литературе, но, на наш взгляд,

оно призвано пробуждать инициативу собственников к самоуправлению. Именно на общем собрании определяется воля большинства (которому должно подчиняться меньшинство) и утверждается проект договора. Путем согласования всех существенных условий необходимо законодательно установить, что на общем собрании избирается представитель собственников, который подписывает договор от имени всех собственников.

Работа по совершенствованию законодательного регулирования в сфере управления недвижимым имуществом не заканчивается с принятием ЖК РФ, она должна быть постоянной. Отношения в рассматриваемой сфере динамичны, изменчивы и требуют постоянного контроля со стороны общества и государства.

Проблему управления жилым домом в России необходимо решать, учитывая зарубежный опыт, в том числе и белорусский, по эффективному управлению многоквартирными домами и внедряя его в российскую практику в той мере, в какой это возможно.

Необходима постоянная работа, направленная на формирование в каждой семье хозяйственного отношения к жилым помещениям, обществу и имуществу, придомовым территориям.

Литература

1. Коробова, Т.Л. Правовое регулирование способов управления многоквартирным домом: моногр. / Т.Л. Коробова, Л.А. Кротова. — Волгоград: НОУ ВПО «Волгоград. ин-т бизнеса», 2011. — 114 с.

2. Опыт партнеров — достояние всех // Живи как хозяин. — 2011. — № 10 (61).

*И.А. Долголева, науч. сотрудник
НЦЗПИ (Минск)*

К ВОПРОСУ ОБ ОБЩЕУСТАНОВЛЕННОМ ПЕНСИОННОМ ВОЗРАСТЕ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Одним из актуальных вопросов, поднимаемых специалистами Всемирного банка, а также отдельными учеными в науке права социального обеспечения, является повышение пенсионного возраста. Вместе с тем следует отметить, что в настоящее время вопрос повышения пенсионного возраста является не только актуальным, но и достаточно дискуссионным. Сторонники повышения пенсионного возраста аргументируют свою позицию увеличением продолжительности жизни населения, низким возрастом выхода на пенсию по сравнению с другими развитыми и развивающимися странами, проблемами старения населения, что позволит сбалансировать национальную пенсионную систему [1, с. 197—212].