

## Актуальные вопросы правоприменения в сфере организации и проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов

**В**озможность реализации и защиты своих жилищных прав гражданами в настоящее время тесно связана с таким правовым институтом, как общее собрание собственников помещений многоквартирных домов.

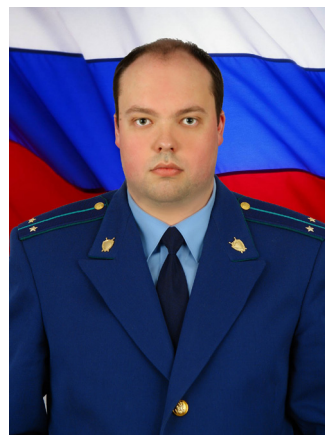
Вместе с тем, несмотря на сложившееся правовое регулирование с 2005 года, до настоящего времени имеется большое количество неурегулированных вопросов проведения таких собраний, и в связи с этим – злоупотреблений со стороны недобросовестных лиц. Указанное обусловлено спектром вопросов, относящихся к исключительной компетенции общих собраний собственников помещений многоквартирных домов.

Так, в соответствии с требованиями ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, к компетенции общих собраний собственников помещений многоквартирных домов относится принятие решений по вопросу использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, по вопросу эксплуатации рекламных конструкций, выбору способа управления домом, уменьшения размера общего имущества многоквартирного дома и др.

Решение указанных вопросов собственниками помещений тесно связано с осуществлением предпринимательской деятельности юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, основной задачей которых является максимизация прибыли. При этом зачастую, когда в жилищные правоотношения вступают указанные хозяйствующие субъекты интересы жителей либо игнорируются, либо грубо нарушаются.

В связи с изложенным, исследование проблемных вопросов функционирования института общих собраний собственников помещений многоквартирных домов является актуальным как для граждан – жителей многоквартирных домов, так и для хозяйствующих субъектов.

В качестве основы существования рассматриваемого института законодателем выбраны ст. 209, 246 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые во взаимосвязи определяют содержание права собственности и порядок реализации указанных прав



**Ю.В. Прытков**

*Помощник прокурора Ленинского района г. Нижнего Новгорода, юрист третьего класса*

собственниками имущества, находящегося в долевой собственности – по соглашению всех ее участников.

Сама процедура достижения соглашения всех собственников по вопросу реализации принадлежащих им правомочий является достаточно специфичной для Российской правовой системы, хотя и имеет близкие институты, например, – общее собрание акционеров. Вместе с тем, можно говорить об определенной ее устойчивости, поскольку, еще согласно Положению об управлении домами, утв. СНК РСФСР 08.08.1921, предусматривалось решение ряда вопросов общим собранием жильцов.

Одним из проблемных вопросов института общих собраний собственников помещений многоквартирных домов является определение субъектного состава лиц, наделенных правом инициировать проведение таких собраний.

В соответствии с требованиями ч. 2 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников.

На основании указанной нормы большинством юристов делается вывод о том, что инициатором проведения общего собрания собственников помещений многоквартирным домом могут быть лишь собственники помещений такого дома.

Вместе с тем, на практике указанное требование создает большое количество проблем, поскольку за–

частую, именно лицу, не являющемуся собственником помещений в доме, необходимо получить определенное решение. Примером может быть рекламораспространитель, оператор сотовой связи, желающий разместить свое оборудование, интернет-провайдер и другие лица. Не имея возможности инициировать общее собрание, указанные лица теряют возможность взаимовыгодного сотрудничества с жителями.

Дискуссионным является вопрос о возможности и целесообразности наделения управляющих многоквартирными домами организаций правом инициировать общее собрание собственников помещений многоквартирных домов.

В настоящее время в соответствии с действующим законодательством управляющая компания в силу п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ лишена возможности приступить к капитальному ремонту дома без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом на практике такое необходимое для жителей решение очень сложно получить при их низкой активности.

Однако имеются и отрицательные последствия наделения управляющих компаний таким правом.

Указанное связано, например, с тем, что согласно ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации на общем собрании собственников помещений также определяется и размер платы за содержание и ремонт жилья, и получив такое право (инициировать общие собрания), управляющая компания сможет активно лоббировать увеличение размера такой платы.

В настоящее время управляющие многоквартирными домами компании пытаются найти способ вмешиваться в установленную процедуру проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

Так, ОАО «Домоуправляющая компания Ленинского района» в текст договора управления, предложенного жителям в 2011 году включило пункт, в соответствии с которым собственник обязан проводить общие собрания собственников в случае получения от управляющей организации предложения о необходимости его проведения в течение 30 дней с момента направления управляющей организацией предложения о необходимости его проведения с направлением протокола решения в течение 5 рабочих дней с момента его проведения.

Представляется, что указанное положение договора управления многоквартирным домом является незаконным, и противоречит требованию действующего законодательства, поскольку в соответствии со ст. 45

ЖК РФ инициирование проведения общего собрания является правом, а не обязанностью собственника, а вменение такой обязанности договором не будет отвечать требованиям п. 4, 5 ст. 426 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающим, что условия публичного договора, которым является договор управления многоквартирным домом, не соответствующие требованиям, установленным органами исполнительной власти являются ничтожными.

В ряде случаев, управляющие компании преодолевают установленные законом требования об инициаторах проведения общих собраний путем подкупа или введения в заблуждение одного из собственников помещений многоквартирного дома.

Одним из сложившихся способов разрешения коллизии низкой активности жителей и необходимости разрешения тех или иных вопросов на общем собрании собственников является активная деятельность органов местного самоуправления в указанной сфере.

В настоящее время как таковая правовая регламентация участия органов местного самоуправления в общих собраниях собственников помещений многоквартирных домов за одним исключением отсутствует и базируется на общих принципах реализации правомочий собственника (в тех случаях, когда муниципальное образование является собственником помещений в многоквартирных домах). Однако остро встает вопрос, а могут ли вмешиваться органы местного самоуправления в общие собрания собственников помещений в тех домах, где муниципальная собственность отсутствует.

Законодатель Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ даже не наделил правом, а вменил в обязанность органам местного самоуправления инициировать (в ч. 2 ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации используется термин «создать») общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу избрания совета многоквартирного дома.

Из толкования данной нормы представляется, что указанная обязанность у органов местного самоуправления возникает не только в тех многоквартирных домах, где имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности, а во всех домах, расположенных на территории муниципального образования.

Таким образом, законодателем абсолютно обоснованно признана необходимость участия публичного образования в проведении общих собраний собственников помещений.

Вместе с тем, шаг, сделанный Федеральным законом № 123-ФЗ, является недостаточным, поскольку положения ч. 2 ст. 161.1 Жилищного кодекса, предусматривающие обязанность органов местного самоуправления инициировать общие собрания по вопросу выбора совета многоквартирного дома, по сути, являются нормой однократного применения.

При решении вопроса о допустимости и необходимости вмешательства органов власти в указанную сферу необходимо исходить из того, что жилищное право является комплексной отраслью права, где допустимы различные методы правового регулирования, а также то, что согласно ч. 1 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище.

Представляется, что активная роль органов власти может быть распространена и на обеспечение законности при организации и проведении общих собраний собственниками помещений многоквартирных домов.

В качестве примеров возможности участия публично-правовых образований в рассматриваемой процедуре могут быть следующие.

Согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ инициатор обязан сообщить собственникам о проведении общего собрания, для чего каждому собственнику должно быть направлено соответствующее заказное письмо. Вместе с тем, в настоящее время гражданину сложно выполнить указанную обязанность, поскольку ни у управляющей компании, ни у органов местного самоуправления нет обязанности вести реестр собственников и предоставлять его гражданам.

Законодателем, конечно же, предусмотрено право на получение указанной информации в Федеральной службе государственной регистрации, Кадастра и картографии, однако размер платы за предоставление указанных сведений для получения информации о собственниках помещений пятиэтажного дома составит около 16 тысяч рублей, а 9-этажного – от 60 тысяч рублей, что для многих граждан превышает месячный доход и на практике вряд ли будет им осуществлено.

По аналогии с действующим законодательством (п. 9 ст. 138 ЖК РФ, предусматривает обязанность ТСЖ раз в год представлять реестр членов в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор) возможно вменить в обязанность управляющим компаниям представлять реестр собственников, и наделять граждан правом на получение реестра собствен-

ников от органов, осуществляющих государственный жилищный надзор (в Нижегородской области – Государственная жилищная инспекция Нижегородской области).

Указанное позволило бы не только упростить процедуру проведения общих собраний собственников помещений, но и надлежащим образом исполнять жилищным инспекциям возложенные на них обязанности по проверке правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений о создании ТСЖ, выборе управляющих компаний.

Проблемным вплоть до настоящего времени остается вопрос об обязательности решений общих собраний собственников помещений для управляющих компаний.

Согласно ч. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем, в действующем законодательстве отсутствуют нормы, об обязательности решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для управляющих компаний, равно как и механизм принудительного исполнения решений собственников.

В практике имеется большое количество случаев, когда собственники принимают решение по тому или иному вопросу (например, определению перечня ремонтных работ), доводят его до сведения управляющей компании, однако последней оно игнорируется.

Представляется, что необходимо дополнить положения ч. 5 ст. 46 ЖК РФ указанием на то, что решения собственников являются обязательными для управляющей компании. В противном случае у жителей отсутствует реальная возможность влиять на деятельность управляющей компании.

Целесообразным видится также вменение законодателем обязанности по предоставлению протоколов общих собраний в управляющую многоквартирным домом организацию, а также в органы, осуществляющие государственный жилищный надзор.

В соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства у инициатора общего собрания собственников помещений многоквартирного дома есть обязанность разместить результаты проведенного собрания в помещении дома. Вместе с тем, проконтролировать исполнение указанной обязанности практически невозможно.

Так, в ряде случаев, жители дома узнают о факте проведения общего собрания уже после обращения в правоохранительные органы с заявлением о нарушении их прав, либо в ходе рассмотрения гражданского дела в суде.

Введение обязанности направлять копии протоколов общих собраний в управляющие компании и органы, осуществляющие государственный жилищный надзор исключило бы возможность изготовления протоколов общих собраний собственников помещений «задним числом».

Интересным представляется вопрос о принятии собственниками на общих собраниях решений, заведомо не отвечающих требованиям действующего законодательства. Примером может служить, например, освобождение председателя совета многоквартирного дома от обязанности по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, запрет проведения перепланировки одному из жильцов, принятие решений, влекущих нарушения санитарно-эпидемиологического законодательства, законодательства о пожарной безопасности.

В настоящее время обязанностью по контролю за соответствием решений принятых на общем собрании требованиям действующего законодательства, ни один органов власти не наделен.

Формальным ограничением могут выступать лишь положения ч. 5 ст. 46, ч. 2 ст. 44 ЖК РФ определяющие, что обязательными для всех собственников решениями, являются решения, принятые в соответствии с установленной процедурой и в рамках компетенции общего собрания.

Однако, согласно п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, к компетенции общего собрания относится вопрос принятия решений о пользовании общим имуществом собственников помещений, и с учетом указанных положений собственники, например, вправе принять решение об установлении решеток на межэтажных площадках, несмотря на то, что оно будет нарушать требования Правил пожарной безопасности.

Представляется, что одним из вариантов решения указанной проблемы может стать вменение в обязанность органам, осуществляющим жилищный надзор проверки законности решений собственников, чему также будет способствовать своевременное поступление протоколов общих собраний.

Еще одной проблемой института общих собраний собственников помещений многоквартирных домов является фальсификация результатов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов.

Маловероятными оказываются результаты общих собраний собственников помещений, где жители всего дома единодушно голосуют за увеличение размера платы за содержание и ремонт жилья, за заключение «кабальных» договоров, за наделение управляющих компаний правом без их ведома заключать договоры на размещение рекламы.

Указанное обстоятельство отчасти связано с тем, что в настоящее время законодателем не установлена специальная ни административная, ни уголовная ответственность за фальсификацию результатов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов.

Уголовно-правовая оценка фальсификации результатов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов в настоящее время ограничивается ч. 3 ст. 327 УК РФ – использование заведомо подложного документа.

Вместе с тем, на практике возникает большое количество вопросов, о том, образует ли состав ч. 3 ст. 327 УК РФ подделка не протокола собрания, а бюллетеней.

В соответствии с правовой позицией Конституционного суда Российской Федерации, изложенной в определении от 19.05.2009 №534-О-О, предусмотрен в ч. 3 ст. 327 УК РФ уголовную ответственность за использование заведомо подложных документов, федеральный законодатель – исходя из того, что данная норма направлена на обеспечение порядка управления, в том числе в части, касающейся надлежащего оборота документов, а также учитывая их разнообразие, различное предназначение и множество порождаемых ими последствий, – разделил документы на официальные (ч. 1 ст. 327 УК РФ) и иные. Общим для всех предусмотренных названной статьей составов преступлений выступает то, что документ, предоставляющий те или иные права или освобождающий от обязанностей, является поддельным (квалифицирующий признак), причем, если документ не обладает данными свойствами, он не может быть признан предметом преступления.

С учетом данных разъяснений возможно прийти к выводу о том, что заполненный бюллетень собственника в рамках общего собрания в заочной форме не является документом в контексте ч. 3 ст. 327 УК РФ, поскольку не наделяет и не предоставляет те или иные права и не освобождает от обязанностей.

Протокол общего собрания, который, несомненно является предметом ч. 3 ст. 327 УК РФ, как правило, не является поддельным, поскольку выражает лишь количественные показатели представленных бюллетеней, а

возможность квалификации действий злоумышленников по подделке ряда бюллетеней по ч. 3 ст. 327 УК РФ возможна лишь когда члены счетной комиссии знают о подложности одного либо нескольких бюллетеней и в дальнейшем используют протокол общего собрания собственников помещения для своих целей.

С целью устранения указанного правового пробела разработан законопроект № 52957–6, который предлагает дополнить Уголовный кодекс Российской Федерации статьей 165.1 «Воспрепятствование волеизъявлению собственников жилья по управлению многоквартирным домом», предусматривающий ответственность за совершение действий, направленных на воспрепятствование волеизъявлению собственников по управлению жилым домом, а именно: подделка решений собрания жильцов о выборе способа управления многоквартирным домом, либо невыполнение решений собрания жильцов о выборе способа управления многоквартирным домом, а также о смене управляющей компании по эксплуатации многоквар-

тирного дома, либо воспрепятствование проведению собрания жильцов для выбора порядка управления многоквартирным домом.

К сожалению, авторы законопроекта сконцентрировали внимание лишь на выборе способа управления многоквартирным домом и выборе управляющей компании, однако решения собственников по иным вопросам остались без надлежащей уголовно-правовой защиты.

Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что в настоящее время законодательная база по вопросу проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов имеет значительное количество проблем в правоприменении, пробелов в регулировании, последствием чего являются многочисленные нарушения прав граждан. Оптимальным и соответствующим духу жилищного законодательства способом устранения указанных коллизий и пробелов, по нашему мнению, является усиление участия публично-правовых образований в рассматриваемой процедуре. ■