

Гринь Елена Анатольевна

канд. юрид. наук, доцент

Иванчик Игорь Сергеевич

студент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО СТАТУСА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И РЕАЛИЗАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ ЕГО ПОЛНОМОЧИЙ

Аннотация: в статье рассмотрен вопрос о правовой сущности общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также изложен анализ места и значения общего собрания собственников в научной литературе, правовой науке, а также юридической практике. Особое внимание авторы обращают на неясность отдельных формулировок полномочий общего собрания и проблеме реализации таких полномочий на практике. Кроме того, отмечается целесообразность разъяснения отдельных полномочий общего собраниями судебными органами с целью уточнения и разъяснения таких вопросов для дальнейшей законной реализации соответствующих полномочий собрания. Рассмотрены вопросы, связанные с капитальным ремонтом многоквартирного дома, порядок пользования общим имуществом собственников, а также другие вопросы. Исследователями сделан соответствующий вывод о необходимости внесения корректировок в жилищное законодательство в части изменения отдельных полномочий общего собрания собственников.

Ключевые слова: общее собрание собственников, многоквартирный дом, общее имущество собственников, благоустройство, капитальный ремонт, текущий ремонт, полномочия, компетенция.

Правовой статус общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме закреплён на законодательном уровне в ч. 1 ст. 44 Жилищного кодекса РФ (далее по тексту – ЖК РФ). При этом, такое определение не следует относить как составляющую часть юридического лица, выражающего его волю. Создание такого понятия и правового критерия, как общее собрание собственников было вызвано назревшими проблемами и всё большей интеграцией собственников дома в принятии решений и улучшению состояния своего многоквартирного дома с помощью проведения общих собраний.

Вопрос о юридической сущности такого понятия, как общее собрание собственников, до сих пор остаётся дискуссионным. Мнения учёных в формировании терминологии общего собрания широки: от признания общего собрания в качестве органа общественной самодеятельности, до признания договорного характера отношений, складывающихся в процессе принятия решений по вопросам повестки дня собрания. По мнению О.Е. Фроловой, общее собрание представляет собой орган, участие в котором даёт возможность собственникам помещений в многоквартирном доме обмениваться информацией и принимать решения по вопросам, поставленным на голосование [1]. Следуя анализу юридической терминологии, можно сделать вывод, что общее собрание является своеобразным способом согласования интересов собственников в отношении принадлежащего им имущества, находящегося в общей долевой собственности. И именно решения, принимаемые собственниками на общем собрании, влияют на качественное развитие, благоустройство и правильную эксплуатацию многоквартирного дома.

Логическим продолжением понятийно-терминологического понятия «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме», является наделение общего собрания собственной компетенцией, определёнными полномочиями, под которыми следует понимать вопросы, которые собственники многоквартирного дома вправе, согласно жилищному законодательству, вынести на

общее собрание и принять по ним соответствующее решение [2]. Вопросы, которые входят в компетенцию общего собрания можно классифицировать по нескольким основаниям. Во-первых, это классификация по признаку каким количеством голосов принимаются и утверждаются вопросы, вынесенные на собрание (простым большинством голосов участников собрания, простым большинством от общего числа всех собственников, квалифицированным большинством голосов, то есть не менее 2/3, либо для принятия решения требуется единоличное согласие всех собственников дома). Во-вторых, это классификация на основе функционального критерия – это следующие группы вопросов:

- вопросы, обеспечивающие реализацию полномочий в отношении принадлежащего собственникам общего имущества;
- вопросы, обеспечивающие исполнение обязанностей собственников по содержанию общедомового имущества;
- технические, организационные и иные вопросы, обеспечивающие надлежащее управление многоквартирным домом.

При этом, несмотря на, казалось, чётко закреплённую законодателем формулировку вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников, а также активно формирующуюся судебную практику ряд отдельных положений вызывает немало дискуссий и сложностей на практике.

Так, например, длительное время в юридической литературе и правоприменительной практике наблюдалось отсутствие единообразного подхода при определении голосов, необходимого для принятия решения о размещении входной группы при переводе жилого помещения в нежилое. В силу ч. 2 ст. 22 ЖК РФ оборудование входной группы связано с занятием части земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников. С одной стороны, в правовой доктрине и юридической литературе решение по данному вопросу должно приниматься квалифицированным большинством, то есть большинством голосов в количестве 2/3, так как принятие такого решения связано с использованием части

земельного участка [3]. В основу данного подхода лежит теория о том, что возведение входной группы не влечёт уменьшение общего имущества собственников дома, так как занятый сооружением земельный участок, не будучи выделенным в натуре, юридически остаётся во владении собственников.

Согласно же другой точки зрения, размещение входной группы, обеспечивающей доступ в нежилое помещение, влечёт за собой уменьшение общего имущества собственников МКД, что возможно только после принятия соответствующего решения на общем собрании собственников (ч. 3, ст. 36 ЖК РФ). Аналогичный вывод был сделала Судебная коллегия Верховного суда РФ в определении от 10.07.2018 №18-КГ19-99.

Также следует отметить, что федеральным законом №416-ФЗ от 20.12.2017 г. была дополнена ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса РФ п. 2.1. в соответствии с которым к компетенции общего собрания относится принятие решений о благоустройстве придомовой территории, в том числе о размещении на такой территории элементов благоустройства и озеленения. Правильное толкование нового пункта связано напрямую с разъяснением таких понятий, как «элементы благоустройства», «благоустройство земельного участка» и отграничением данного вопроса компетенции общего собрания от других его полномочий. Дело в том, что до вступления в силу нового пункта, вопросы, связанные с определением границ земельного участка, в большинстве случаев правоведы рассматривали в контексте реализации вопросов по определению пределов использования придомового земельного участка. Анализируя вышеуказанную проблему, можно сделать вывод, что решения по вопросам определения пределов использования земельного участка и его благоустройства на общем собрании принимаются разным количеством голосов, квалифицированным и простым большинством голосов соответственно. Таким образом, под благоустройством земельного участка, входящего в состав общедомового имущества собственников, следует понимать снабжение такого участка какими-либо элементами, создающими уют комфорт и безопасность для проживающих и собственников [4]. В этой связи, на общих

собраниях собственников помещений в МКД нет чёткого разграничения так понятий, как «элементы благоустройства», «благоустройство земельного участка» в связи с чем, решения, принятые на общем собрании вызывают вопросы. Следовательно, необходимо толкование данных категорий со стороны высших судебных органов в рамках постановления пленума или обзора судебной практики.

Ещё одной проблемой, на наш взгляд, является коллизия компетенций общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и общего собрания членов товарищества собственников жилья (далее по тексту – ТСЖ), в том случае если такой способ управления домом выбран на общем собрании. На основании ч. 2 ст. 145 ЖК РФ в полномочия общего собрания ТСЖ входит утверждение порядка образования резервного фонда данного объединения, а также иных специальных фондов, в число которых входит и капитальный ремонт общего собственников многоквартирного дома. Такое решение принимается простым большинством присутствующих лиц на общем собрании участников такого товарищества [5]. Вместе с тем, вопрос изменения способа формирования фонда капитального ремонта, в том числе и установление размера взносов, подлежащих уплате капитального ремонта и принятие решения о превышении его размера над установленным минимальным размером, отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании п. 1.1, 1.1–1, 1.2, ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 173 ЖК РФ. Следовательно, наличие одновременно косвенно-одинаковых вопросов порождает конкуренцию, не способствующую формированию единообразной практики и эффективности правоприменения.

Анализ правоприменительной практики и положений жилищного законодательства, регулирующих вопросы и порядок проведения капитального ремонта в МКД, не позволяет говорить о третьем способе формирования фонда капитального ремонта МКД в качестве отдельного фонда ТСЖ. При этом, на наш взгляд, следует вообще исключить пункт, что общее собрание членов ТСЖ вправе решать такие вопросы, как изменение способа формирования фонда капитального ремонта, с такой инициативой вправе выступать только собственники дома на

общем собрании, так как ТСЖ вправе только лишь изменить установленный законодательством срок внесения взносов, а также направить доходы ТСЖ на формирование фонда капитального ремонта (ч. 4, ст. 169 ЖК РФ). Данный вопрос также законодателем не урегулирован в полном объёме и требует корректировки в ч. 2 ст. 145 ЖК РФ: «утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества и их использования, а также утверждение отчётов об использовании таких фондов».

Кроме того, следует отметить такую немаловажную проблему, как проведение текущего ремонта многоквартирного дома и то, кому следует передать такие полномочия на принятие решений о проведении и сроках текущего ремонта. В тех случаях, когда способ управления многоквартирным домом – ТСЖ, то, следовательно, решение о проведении текущего ремонта, порядке и сроках его проведения должно приниматься членами такого товарищества, а не советом дома, в случае, если такой совет создан. Это противоречит ч. 1 ст. 161.1. ЖК РФ, в котором говорится, что совет дома не создаётся, если способ управления домом ТСЖ. Фактически совет МКД является по своей сути аналогом ТСЖ, и разделять полномочия по принятию решения о проведении текущего ремонта в МКД не имеет смысла.

В случае же, когда способ управления домом – управляющая организация, либо непосредственное управление самими собственниками, то полномочия на принятие решения о проведении текущего ремонта принадлежат собранию собственников.

Подводя итог, можно прийти к выводу, что реализация и пересмотр некоторых полномочий общего собрания собственников в МКД и изменение определённых норм жилищного законодательства, определяющих компетенцию общего собрания собственников повысит эффективность и механизм правового регулирования, а также будет способствовать более чёткому толкованию норм и формированию единообразной судебной практики.

Список литературы

1. Фролова О.Е. Общее имущество в многоквартирном доме: как правильно подготовиться к проведению капитального ремонта. – М.: Редакция «Российской газеты», 2020. – 144 с.
2. Кириченко О.В. Права и обязанности граждан – собственников жилых помещений в многоквартирных домах: учебное пособие / О.В. Кириченко, Е.В. Накушнова. – М.: Юстицинформ, 2019. – 636 с.
3. Латынова Е.В. Практика применения законодательства о правах собственности на жилье / Е.В. Латынова. – М.: Юрайт, 2016. – 274 с.
4. Денисов В.Н. Благоустройство территорий жилой застройки / В.Н. Денисов. – М.: МАНЭБ, 2016. – 829 с.
5. Белозерова Н.В. Правовое регулирование капитального ремонта в многоквартирных домах: информ.-справ. брошюра / сост. Н.В. Белозерова, Е.Е. Шипулин, И.Н. Фадеева. – Челябинск: Прокуратура Челяб. обл.: Челяб. обл. универс. науч. б-ка, 2018. – 12 с.