

*Куханова Диана Андреевна
студентка 4 курса бакалавриата, юридический факультет
Западно-Сибирский филиал Российского государственного университета
правосудия,
Россия, г. Томск
e-mail: kukhanova98@mail.ru*

*Научный руководитель: Могилевец О.М., старший преподаватель кафедры
гражданского права
Западно-Сибирский филиал Российского государственного университета
правосудия,
Россия, г. Томск*

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ КАК ОРГАН ВЛАСТИ

***Аннотация:** В настоящей статье рассматриваются общее собрание
собственников жилья как орган власти, вопросы связанные с проживанием
граждан в многоквартирных домах, оспаривание решений по данной теме.*

***Ключевые слова:** общее собрание собственников жилья, орган власти.*

*Kukhanova Diana Andreevna
4th year undergraduate student, law faculty
West-Siberian branch of the Russian state university of justice,
Russia, Tomsk*

*Scientific adviser: Mogilevets O.M., senior lecturer, department of civil law
West-Siberian branch of the Russian state university of justice,
Russia, Tomsk*

GENERAL MEETING OF OWNERS OF ROOMS IN THE MULTI- APARTMENT HOUSE AS A AUTHORITY POWER

***Abstract:** This article discusses the general meeting of homeowners as an
authority, issues related to the residence of citizens in apartment buildings,
challenging decisions on this topic.*

***Key words:** general meeting of homeowners, authority.*

Вопросы, связанные с проживанием граждан в многоквартирных домах, с
управлением общим имуществом, принадлежащим всем сосособственникам, не
теряют актуальности в последние несколько десятилетий, отмеченных бурным

строительством и развитием рынка услуг управляющих компаний. Комфортные условия проживания, развитая инфраструктура и доступность различного рода услуг в шаговой доступности делают такую форму решения жилищного вопроса крайне привлекательной для большинства жителей российских городов.

Одновременно активное развитие данной сферы повлекло и неизбежное увеличение количества различного рода споров, нарушений и злоупотреблений, которые, по данным статистики, приобрели характер стихийного бедствия. Так, «в 2019 году обнаружено свыше 319 тысяч нарушений законодательства в ЖКХ-компаниях, а за последние годы – свыше 600 тысяч. Прокуроры для устранения нарушений в 2019 году вынесли более 104 тысяч предписаний. В суд к управляющим ЖКХ-компаниям предъявлено 24 тысячи исков на сумму свыше 677 миллионов рублей, 90 тысяч нарушителей получили административные и дисциплинарные взыскания» [4].

Из приведенных данных можно понять, что ситуация в данной сфере далека от совершенства, а потому государство не может не продолжать поиск оптимальных направлений для реформирования законодательства.

Если анализировать действующее законодательство, то можно увидеть, что в статье 44 ЖК РФ предусматривается, что органом управления многоквартирным домом выступает общее собрание собственников помещений в таком многоквартирном доме.

То есть определение судьбы общего имущества собственников, порядка его содержания и ремонта, а также решение основной массы иных вопросов, предусмотренных в законе и возникающих в жизни соседей по площади, отнесено к компетенции самих собственников, что закономерно следует из общей концепции верховенства прав собственника относительно принадлежащего ему имущества. Поэтому вполне очевидно, что все права в отношении имущества должны реализовываться самими собственниками [6, С. 41 - 46]. Между тем, анализ материалов судебной практики наглядно демонстрирует, что российские граждане не имеют достаточных знаний и навыков по самоорганизации и обеспечению контроля за принимаемыми

решениями, что создает затруднения для деятельности управляющих компаний и вынуждает их нарушать закон. В частности, как показывает анализ источников, в практике Томской области наибольшее количество споров связано в конечном счете с процедурой выбора управляющих компаний, с установлением (повышением) тарифов за использование ресурсов ЖКХ, а также с признанием управляющими компаниями принятых общим собранием собственников решений [3].

Анализ сведений о нарушениях в области жилищных прав граждан свидетельствует о том, что часто имеют место случаи существенного искажения волеизъявления собственников при проведении голосования по вопросам, которые поставлены перед общим собранием, действительного или предполагаемого заявителем. Примерами наличия подобных споров изобилует как арбитражная практика [2], так и практика судов общей юрисдикции [7].

Существенные нарушения допускаются выбранными гражданами управляющими компаниями и в ходе осуществления своей деятельности. В частности, по сведениям источников, в последние годы проблемы, связанные с деятельностью управляющих компаний и отсутствием должного контроля за их деятельностью, являются одними из самых часто обсуждаемых российскими гражданами [5].

Между тем, представляется, что действующее законодательство не способствует тому, чтобы исправить ситуацию в данной сфере. В частности, если анализировать перечень грубых нарушений лицензионных требований (Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 [1]), то можно заметить, что они преимущественно связаны с началом деятельности выбранной управляющей компании (незаключение предусмотренных лицензионными требованиями договоров) либо с прекращением их деятельности (неоплата задолженности перед РКО или непередача ключей и документации). Однако в процессе деятельности управляющей компании крайне важное значение отводится вопросам взаимодействия с собственниками помещений в МКД, что в настоящее время недостаточно обеспечено законодательством.

На наш взгляд, есть основания для того, чтобы дополнить перечень грубых нарушений лицензионных требований условиями следующего содержания: «наличие двух и более предписаний органов государственного жилищного надзора в течение одного календарного года», «наличие двух или более представлений прокуратуры в течение одного календарного года».

В условиях, когда одни собственники не имеют достаточных знаний для качественного участия в управлении домом, другие не располагают свободным временем, а третьи и вовсе недобросовестно подходят к исполнению своих обязанностей, именно государство в лице жилищных инспекций должно более пристально контролировать деятельность управляющих компаний.

Стоит поддержать инициативу законодателя, который в начале 2019 года предусмотрел полномочие жилищных инспекций по самостоятельному рассмотрению административных дел в сфере управления многоквартирными домами [8], тем не менее, такого решения недостаточно.

С одной стороны, такое законодательное изменение может сделать более подконтрольной для собственников помещений в доме и общего собрания советников деятельность соответствующей управляющей компании. С другой стороны, это заставит сами управляющие компании более тесно взаимодействовать с теми лицами, чьи интересы, в силу специфики предпринимательства в сфере управления МКД, должны быть их предметом первоочередной заботы.

Список литературы:

1. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 (ред. от 13.09.2018) «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 30.10.2014.
2. Решение Арбитражного суда Томской области от 29 мая 2017 г. по делу № А67-545/2017. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/МНТQ43FtTclz/> (дата обращения: 20.03.2020 г.).

3. Протокол не имеет юридическую силу. Подделка решения собственников жилья стала уголовным преступлением. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <http://tomsk-novosti.ru/a-protokol-to-nenastoyashhiy-poddelka-resheniya-sobstvennikov-zhilya-stala-ugolovnym-prestupleniem/> (дата обращения: 20.03.2020 г.).

4. Выявлены основные нарушения в ЖКХ-компаниях. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://www.vesti.ru/doc.html?id=3241896> (дата обращения: 20.03.2020 г.).

5. Доклад Уполномоченного по правам человека в Российской Федерации от 26 июля 2017 г. «Соблюдение и защита прав граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства». [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71629858/> (дата обращения: 20.03.2020 г.).

6. Медведева Т.М. Если имущество передается в доверительное управление // НДС: проблемы и решения. 2013. № 1. С. 41-46.

7. Решение общего собрания признано недействительным. Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://depzhkh.tomsk.gov.ru/news/front/view/id/15439> (дата обращения: 20.03.2020 г.).

8. С 29 марта жилищные инспекции будут самостоятельно рассматривать административные дела в сфере управления многоквартирными домами. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://nkgkh.ru/novosti/raz-yasneniya/1674-s-29-marta-zhilishchnye-inspektsii> (дата обращения: 20.03.2020 г.).