

ПРОБЛЕМЫ ВЫБОРА СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ДОЛЕВЫМ ИМУЩЕСТВОМ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

© 2012 В.В. Полетаев

Всероссийская государственная налоговая академия Министерства финансов
Российской Федерации, г. Москва
E-mail: Elena-Mikhaylovna@yandex.ru

Автор раскрывает несовершенство существующего правового механизма проведения общего собрания собственников общего долевого имущества в многоквартирном доме при выборе способа управления принадлежащим им общим имуществом и предлагает свое решение данной проблемы.

Ключевые слова: общее долевое имущество, многоквартирный дом, товарищество собственников жилья (ТСЖ).

Процедура создания и регистрации товарищества собственников жилья (ТСЖ) регулируется ст. 136 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ (редакция от 3 декабря 2011 г.) "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей"¹. При этом законодатель, устанавливая правила создания ТСЖ, отсылает правоприменителей к ст. 44, 45, 46, 47, 48 ЖК РФ, к нормам, которые вводят понятие "орган управления многоквартирным домом" (им является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме) и регулируют отношения по проведению данного общего собрания.

Вполне понятно, что законодатель, говоря об управлении многоквартирным домом, не затрагивает вопросы управления помещениями, как жилыми, так и не жилыми, собственниками которых являются граждане или юридические лица (за исключением тех помещений, которые входят в состав общей долевой собственности в многоквартирном доме). Таким образом, речь идет об управлении имуществом, выдел части которого персонифицированным собственником невозможен. Соответственно, управлять данным имуществом может только общность собственников, причем реализуемое волеизъявление при принятии решения должно принадлежать собственникам, которые владеют помещениями по площади, превосходящей половину от общей площади, занятой помещениями в многоквартирном доме.

Из смысла ст. 34 и 35 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется право на свободное (в рамках закона), по своему усмотрению владение и пользование находящимся в его собственности имуществом (право распоряжения мы сразу опу-

скаем, так как доли в общем имуществе многоквартирного дома не выделяются). Данные конституционные нормы развиты в ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ). Однако, когда речь идет об общем долевом имуществе, индивидуальное волеизъявление не должно иметь большей силы, нежели чем совокупная воля большинства. Отсюда и возникает право (компетенция) общего собрания собственников большинством голосов решать наиболее важные задачи, связанные с управлением общим имуществом, в том числе и выбора способа управления многоквартирным домом.

Принимая во внимание занятость граждан, а в некоторых случаях и проявление последними безразличия к организации управления общим имуществом многоквартирного дома, законодатель допускает выбор способа управления общим имуществом в форме заочного голосования, когда в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений, передаются оформленные в письменной форме решения собственников по данному вопросу в определенный отрезок времени. Казалось бы, это вполне приемлемая и удобная форма выражения воли для всех собственников, так как затраты по времени, необходимые для выражения волеизъявления, сведены к нулю. Однако данная упрощенная процедура выбора способа управления общим имуществом многоквартирного дома вызывает много нареканий, так как позволяет в обход желания собственников организовывать ТСЖ.

Мы не будем говорить об откровенно криминальном способе создания ТСЖ и выборе членов правления ТСЖ, когда подписи собственников помещений просто подделываются. Речь идет о другом.

Жилищный кодекс РФ устанавливает требование, согласно которому лицо, организующее общее собрание собственников помещений, обязано надлежащим образом уведомить жильцов многоквартирного дома о месте, времени проведения собрания и довести до всех обсуждаемую повестку. Если решение принимается путем заочного голосования, то некая инициативная группа производит поквартирный обход, собирает подписи жильцов, не объясняя истинной причины данного заочного голосования, после чего собственники помещений по прошествии нескольких месяцев узнают, что они большинством голосов выбрали такой способ управления общим имуществом многоквартирного дома, как ТСЖ, и в данном ТСЖ уже есть правление и председатель. При этом законодатель дает возможность в течение шести месяцев со дня, когда собственник помещения в многоквартирном доме узнал или должен был узнать о принятом общим собранием решении, обжаловать его в суде. Но такое право предоставляется только собственнику, не принимавшему участия в заочном голосовании.

О количестве несогласных с принятыми решениями о создании ТСЖ можно судить по многочисленным обращениям в суды с исками о признании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах о создании ТСЖ незаконными и не порождающими правовых последствий с момента принятия данных решений, так как они повлекли нарушение прав и законных интересов собственников жилых и нежилых помещений на участие в выборе формы управления своим имуществом и предоставления заявителем в регистрирующий орган недостоверных сведений при регистрации ТСЖ (см., например, Определение Московского городского суда от 22 декабря 2011 г. по делу № 33-42972/2011²; Определение Московского городского суда от 18 ноября 2011 г. по делу № 33-37327/2011³; Определение Московского городского суда от 16 марта 2011 г. по делу № 33-4159/2011⁴).

Однако полностью перекладывать решение данной проблемы на судебную систему было бы неправильно, тем более, что то во многих случаях собственники помещений не обладают всей информацией относительно выбора способа управления общим имуществом многоквартирного дома и тех правовых последствий, которые следуют за этим выбором, а также о возможности обжалования принятых по этому поводу решений общих собраний.

Представляется, что корни происходящего уходят в процесс коммерциализации деятельности ТСЖ,

что и обуславливает стремление бизнесменов от жилищно-коммунального хозяйства легализовать через ТСЖ свою деятельность всеми доступными им средствами. Возможность проведения заочного голосования при создании ТСЖ и выбора его членом правления дают большую свободу для фальсификации.

В некоторых случаях стремление заработать на управлении общим имуществом очевидно, когда один из собственников, “слишком инициативный”, пользуясь пассивностью остальных жильцов, берет на себя все расходы на созыв и проведение общего собрания и заочного голосования, явно преследует свои личные интересы, сосредотачивая в своих руках управление многоквартирным домом⁵.

Представляется, что принятие такого важного для всех собственников решения относительно способа управления их имуществом не может проходить в форме заочного голосования. Коль большинство специалистов считает, что основанный на высшей ценности прав и свобод человека институт частной собственности является центральным институтом прав и свобод человека в целом, а институт собственности занимает центральное место в гражданском праве⁶ и любое его ущемление негативно отражается на гражданском обороте, то и защита собственности, пусть даже общей долевой, также должна обеспечиваться законодателем самым тщательным образом. Само общее собрание, исходя из ч. 1 ст. 47 ЖК РФ, представляет собой совместное присутствие собственников помещений для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, которые были поставлены на голосование. Но самое главное, общее собрание собственников необходимо для доведения до правообладателя всей информации, относительно возможного режима управления имуществом, в котором присутствует и его доля.

При заочном голосовании отсутствует элемент совместного обсуждения столь значимых для всех вопросов, которые, к тому же, не могут корректироваться. Также собственник не может наблюдать за проведением голосования и подведением его итогов⁷.

Утверждения о не разрешаемой проблеме проведения очного общего собрания собственников из-за невозможности собрать кворум звучат довольно таки странно. Например, В.Г. Коряковцев вообще считает, что при принятии решений по отдельным принципиальным вопросам такой орган, как общее собрание, становится не совсем жизнеспособным⁸.

Сразу хотелось бы возразить. Если собственник долевого имущества заинтересован в его эффек-

тивном управлении и сохранении, но в силу обстоятельств не имеет возможности присутствовать на общем собрании, он может проголосовать через своего представителя (посредством выдачи доверенности), человека, которому он доверяет и чьи интересы по вопросу управления общим имуществом многоквартирного дома совпадают с его интересами. Это может быть член семьи, сосед, старший по подъезду и т.п.

Если же большинство собственников общего долевого имущества безразлично относятся к вопросу выбора способа управления своим имуществом, проявляют пассивность и не пользуются своим правом выбора, то государство разработало специальный механизм защиты, который закреплен в п. 4 ст. 161 ЖК РФ в редакции федеральных законов РФ от 29 декабря 2006 г. № 251-ФЗ⁹, от 23 июля 2008 г. № 160-ФЗ¹⁰ и от 27 июля 2010 г. № 237-ФЗ¹¹, когда вместо собственников общего долевого имущества в многоквартирном доме, не выбравших способ управления этим домом либо не реализовавших утвержденное решение по данному вопросу, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации по Правилам, утвержденным Постановлением Правительства РФ¹².

Учитывая, что конкурс проводится на основе таких принципов, как: создания равных условий для всех участников, эффективного использования средств собственников в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий пользования жилыми помещениями, надлежащего содержания общего имущества, добросовестной конкуренции, предоставления коммунальных услуг, доступности и открытости информации о конкурсе, - можно утверждать, что управляющая организация, выигравшая конкурс, будет добросовестно защищать интересы жильцов. Если же ее деятельность не будет устраивать собственников общего долевого имущества в многоквартирном доме, то решением общего собрания в любое время способ управления общим имуществом может быть изменен, в том числе и путем создания ТСЖ, которое при количестве квартир в доме более пятидесяти, самостоятельно найдет управляющую организацию и заключит с ней договор. Во всяком случае это будет осознанное решение. В настоящее же время большинство собственников не знают, каким образом и кто осуществляет управление их общим долевым имуществом в многоквартирном доме.

В завершение настоящей работы необходимо еще раз подчеркнуть, что существующий механизм выбора способа управления общим имуществом многоквартирного дома в части заочного голосования далек от совершенства, это приводит к нарушению прав и законных интересов собственников помещений. Необходимо законодательно запретить использовать правовой механизм заочного голосования при выборе способа управления общим имуществом, оставив только проведение общего собрания с процедурой очного голосования.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации (далее - СЗ РФ). 2001. № 33 (ч. 1). Ст. 3431.

² Доступ из справ.-правовой системы "КонсультантПлюс".

³ Там же.

⁴ Там же.

⁵ См. подробно: *Лукин С.А., Федоров С.И., Шанталей А.В.* Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. М., 2007.

⁶ См., например: *Скловский К.И.* Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М., 2012. С. 8; *Алексеев Н.Н.* Собственность и социализм // Русская философия собственности. СПб., 1993. С. 354; *Гражданское право / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстова.* Т. 1. М., 2000. С. 77.

⁷ *Голубев А.В.* Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор // Законодательство и экономика. 2010. № 7.

⁸ *Коряковцев В.Г.* Общее собрание в многоквартирном доме. М., 2007.

⁹ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 18 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации": федер. закон РФ от 29 дек. 2006 г. № 251-ФЗ // СЗ РФ. 2007. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

¹⁰ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием осуществления полномочий Правительства Российской Федерации: федер. закон РФ от 23 июля 2008 г. № 160-ФЗ // СЗ РФ. 2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3616.

¹¹ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон РФ от 27 июля 2010 г. № 237-ФЗ // СЗ РФ. 2010. № 31. Ст. 4206.

¹² О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом: постановление Правительства РФ от 6 февр. 2006 г. № 75: [ред. от 28 дек. 2011 г.] // Рос. газ. 2006. № 37.

Поступила в редакцию 03.05.2012 г.