

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ**  
**о совершенствовании действующего законодательства**  
**в сфере жилищного самоуправления**

**I. Выбор формы управления многоквартирным домом.**

1.1. Следует привести часть 4 статьи 161 ЖК РФ и абзац 1 пункта 39 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75, в соответствие с решением Верховного Суда РФ от 10.08.2009 № ГКПИ09-830, оставленным без изменения определением Кассационной коллегии ВС РФ от 13.10.2009 № КАС09-447, согласно которому одного только принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе формы управления домом (действующая редакция указанного пункта Правил) недостаточно – оно должно быть реализовано. В противном случае, по истечении года со дня выбора нереализованной формы управления домом уполномоченный орган государственной власти обязан объявить открытый конкурс по отбору управляющей организации.

Очевидно, что нереализованность решения о выборе формы управления многоквартирным домом является прямым препятствием для реализации прав собственников общего имущества многоквартирных домов, порождает правовую и фактическую неопределенность в вопросе о том, кто и на каких основаниях компетентен осуществлять управление жилым домом.

Таким образом, следует изложить первое предложение части 4 статьи 161 ЖК РФ в следующей редакции: «Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, 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 и если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было

реализовано». Соответствующие изменения должны быть внесены и в пункт 39 Правил.

1.2. Результаты анализа практики создания и регистрации управляющих компаний свидетельствуют о том, что в целом ряде случаев при создании ТСЖ председателями правлений указанных организаций становятся лица, не имеющие права собственности на недвижимость в многоквартирных домах.

Между тем действующим законодательством (статья 12 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», далее – Федеральный закон о государственной регистрации юридических лиц) не предусмотрено предоставление заявителем – руководителем регистрируемого ТСЖ (часть 1-3 статьи 9 Федерального закона о государственной регистрации юридических лиц) в регистрирующий орган правоустанавливающих документов, подтверждающих наличие у него в собственности помещений в многоквартирном доме. Данное обстоятельство позволяет внести в ЕГРЮЛ сведения о председателе правления ТСЖ – лице, не являющемся собственником помещений в многоквартирном доме. Таким образом, в государственном реестре будут значиться официальные данные о лице, не имеющем права являться председателем ТСЖ в соответствии с требованиями статей 143 и 147 ЖК РФ.

Таким образом, необходимо дополнить статью 12 Федерального закона о государственной регистрации юридических лиц указанием на обязанность заявителя при регистрации ТСЖ представлять такой документ, как свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимость в многоквартирном доме (статья 14 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Также в целях повышения качества анализа представляемых на государственную регистрацию ТСЖ, ЖСК документов следует внести изменения в пункт 1 статьи 8 Федерального закона о государственной регистрации юридических лиц, увеличив до 15 дней срок правовой экспертизы документов, представляемых на государственную регистрацию ТСЖ, ЖСК.

## **II. Вопросы управления многоквартирными домами.**

2.1. В целях повышения качества управления многоквартирными домами в статье 161 ЖК РФ, устанавливающей общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом, необходимо законодательно установить квалификационные требования к управляющему персоналу управляющих компаний. Также должна быть нормативно регламентирована система курсов по аттестации и повышению квалификации управляющего персонала. Предпочтительно было бы законодательно предусмотреть в ЖК, ТСЖ должность профессионального управляющего - специалиста по оперативному руководству техническими, ремонтными работами в управляющей компании.

2.2. Последовательным будет предусмотреть за ненадлежащее управление жилищным фондом, повлекшее существенное снижение качества обслуживания жилого дома и нарушение прав граждан на оказание жилищно-коммунальных услуг, такое административное наказание, как дисквалификация председателя и должностных лиц правлений – как лиц, осуществляющих организационно-распорядительные функции в органе ТСЖ, ЖК (часть 3 статьи 3.11 и статья 2.4 КоАП РФ). В этих целях дополнить статью 7.22 КоАП РФ частью 2 в соответствующей редакции.

2.3. Поскольку изменение персонального состава правлений, переизбрание председателей ТСЖ, ЖК, а также смена управляющих компаний не должны отражаться на работе по обслуживанию жилого дома, приводя к ее ухудшению, следует предусмотреть в ЖК РФ обязательную процедуру приемки-передачи дел, а в КоАП РФ - административную ответственность за ее нарушение.

## **III. Общие собрания собственников жилья**

3.1. В статье 46 ЖК РФ должна быть более четко регламентирована процедура проведения общего собрания собственников жилья. Это предполагает введение понятия председательствующего на общем собрании, избираемого большинством голосов (более 50% от числа лиц, присутствующих на

общем собрании); регламентацию процедуры избрания счетной комиссии. Кроме того, на инициатора проведения собрания должна быть возложена обязанность по подготовке бюллетеней для голосования

по установленной форме ("решений собственников").

3.2. Явным пробелом действующего ЖК РФ и жилищного законодательства в целом является отсутствие в нем указания на механизм (порядок) обязательного обеспечения сохранности протоколов общих собраний, решений собственников, бюллетеней и других документов, относящихся к процедуре формирования как самих ТСЖ, ЖСК, так и их руководящих органов. В части 4 статьи 46 ЖК РФ содержится лишь общая ссылка на то, что протоколы общих собраний собственников помещений

в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания. Обязательное назначение ответственного за сохранность бюллетеней лица, сроки хранения

не предусмотрены. В свою очередь, в КоАП РФ должны быть введены статьи, устанавливающие ответственность за нарушение соответствующих положений ЖК РФ.

3.3. Необходимо увеличить установленный частью 6 статьи 46 ЖК РФ срок для обжалования решений общих собраний собственников помещений

в многоквартирных домах – 6 месяцев со дня, когда конкретный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Проблема заключается в том, что далеко не во всех случаях граждане могут своевременно осознать и разобраться, что принятым решением о создании ТСЖ, ЖСК, о возложении на них обязанности по уплате тех или иных платежей и (или) по другим вопросам созданы условия для систематического нарушения их прав. Разумно было бы увеличить указанный срок до 1 года, и распространить его также на обжалование решений общих собраний ТСЖ и ЖСК.

#### **IV. Правовой режим общего имущества многоквартирных домов.**

4.1. Необходимо четко законодательно определить порядок формирования и использования несформированных земельных участков под многоквартирными домами в интересах общих собственников (с учетом правовых позиций, сформулированных в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 28.05.2010 № 12-П, совместном Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении вопросов, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Так, необходимо в следующем виде изложить редакцию части 3 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»: «в случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован, любой из собственников помещений в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти с заявлением о формировании соответствующего земельного участка».

Это связано с правовой позицией вышеуказанных судебных органов, согласно которой собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться не сформированным земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. В указанных случаях собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу статьи 305 ГК РФ вправе требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка (пункт 67).

Учитывая, что формирование земельного участка в целях эксплуатации многоквартирного дома не должно быть поставлено в зависимость от отсутствия (наличия) соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,

КС РФ в пункте 3 Постановления от 28.05.2010 № 12-П указал, что впредь до внесения в федеральное законодательство необходимых изменений по вопросу формирования земельного участка под многоквартирным домом в уполномоченные органы вправе обратиться любой собственник помещения в указанном доме.

## **V. Гарантии прав собственников жилья**

5.1. Следует на основании части 6 статьи 155 ЖК РФ, Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 03.04.1998 № 10-П законодательно определить форму договора собственника жилья, не являющегося членом ТСЖ, ЖСК, с управляющей компанией.

5.2. Необходимо в соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 03.04.1998 № 10-П установить критерии разграничения обязательных и дополнительных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома. Кроме того, рассмотрение вопроса о возложении на собственников жилых помещений

в многоквартирном доме дополнительных расходов можно было бы отнести, в силу статьи 44 ЖК РФ, к компетенции общего собрания многоквартирного дома. Последнее предложение воспринимает правовую позицию, изложенную в Определении КС РФ от 26.06.2003 № 262-О, согласно которому «определение необходимых расходов...предполагает согласование решений, принимаемых как общим собранием домовладельцев, так и общим собранием членов товарищества, в которое могут вступить не все домовладельцы».

## **VI. Механизм проверки деятельности управляющей компании**

6.1. В законодательстве должен быть предметно определен механизм проверки деятельности управляющей организации органом местного самоуправления (часть 1.1 статьи 165 ЖК РФ). Однако важно, чтобы такая проверка, с одной стороны, не носила формальный характер и осуществлялась специалистами, а с другой – не препятствовала ТСЖ, ЖСК в решении оперативных задач.

