

В. Г. КОРЯКОВЦЕВ

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ



Василий Коряковцев

Общее собрание собственников

«Издательские решения»

2015

Коряковцев В. Г.

Общее собрание собственников / В. Г. Коряковцев —
«Издательские решения», 2015

В издании рассматриваются положения ряда статей ЖК РФ и иных нормативных актов, определяющие порядок организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, вопросы его компетенции, порядок созыва и проведения, порядок голосования на таком собрании. Книга содержит рисунки и таблицы, иллюстрирующие в наглядной форме основные положения ЖК.

Содержание

1. Введение	6
Конец ознакомительного фрагмента.	13

Общее собрание собственников В.Г. Коряковцев

© В.Г. Коряковцев, 2015

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero.ru

1. Введение

Перемены, произошедшие в нашем обществе за последние десятилетия, достаточно существенные. И хотя многие в нашей стране, особенно старшее поколение, их так и не приняли многие нововведения, тем не менее, жить в условиях изменившегося общества, изменившихся законов теперь нужно всем, а знание и выполнение требований действующего законодательства просто необходимо каждому. Тем более, что с введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации эти перемены теперь уже непосредственно коснулись каждого из нас. И хотя неоднократно откладывалось вступление в силу так называемого жилищного пакета, принято Государственной думой еще в конце 2004 года. Жилищный Кодекс был введен в действие с 1 марта 2005 года, но последующие изменения, вносимые в этот документ практически ежегодно, достаточно сильно уже его преобразили. Так, например, Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» практически отменил такую форму управления многоквартирным домом, как непосредственное управления и внес достаточно существенные дополнения. В новой редакции статьи 161 ЖК РФ теперь установлено, что непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, может применяться, если количество квартир составляет не более чем шестнадцать. И таких значимых изменений внесено уже достаточно много, поэтому не лишним будет ознакомиться с действующей редакцией Жилищного кодекса, в каком виде он существует в настоящий момент.

Все эти изменения достаточно существенные для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Тем более, что в России в настоящий момент значительно увеличилась доля частной собственности на жилые помещения. Поэтому и происходят и серьезные изменения в организации управления всем жилищным фондом, в том числе его большей частью – многоквартирными домами. А государство активно избавляется от многих обязанностей в отношении своих граждан, и с принятием Жилищного кодекса оно избавляется и от обязанностей по управлению жилищным фондом и перекладывает на плечи собственников не только вопросы содержания многоквартирных домов в целом, но вопросы управления. Тем более, что основная часть жилищного фонда во многих населенных пунктах нашей страны уже давно перешла в результате приватизации в собственность самих граждан, проживающих в этом жилищном фонде. В результате массовой приватизации квартир, в которых мы с Вами проживаем в настоящее время, как то забылось о помещениях не являющиеся частями квартир и предназначенных для обслуживания всего дома. Статья 36 Жилищного кодекса поправила сложившееся положение дел в этом вопросе кардинальным образом. И установила, что

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

То есть все то, что является общим имуществом в многоквартирном доме, все так же передано теперь собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок на котором находится многоквартирный дом.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

И тем самым образовалась новая проблема, а что с этим всем делать? Нам простым гражданам, живущих в этих домах, не коммерсантам, не бизнесменам, а просто работающим, как и прежде с 8 до 17, теперь, правда уже не на государство, и не совсем удачно вписавшимся в новые рыночные условия. Тем более что в этих старых многоквартирных домах, а основной жилой фонд у нас составляют дома построенные 30—60 лет назад, проживает в настоящее время до 70% людей преклонного или пенсионного возраста. И вот это жилищный фонд с вечно текущими крышами, ржавыми трубами теперь передан собственникам помещений для его содержания, обслуживания и управления всем этим хозяйством в каждом конкретном доме самими собственниками помещений в этом доме. При этом раздел VIII. Жилищного кодекса содержит лишь основные принципы управления многоквартирным домом. И определяет, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

· управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

- управление управляющей организацией.

А распространяемые рекомендации, как правило, направлены на то, чтобы был выбран способ управления многоквартирным домом – создание товарищества собственников жилья. В настоящий момент, когда на рынке присутствуют очень много управляющих компаний, может быть это и оправдано. Поэтому, наверное, во вновь сдаваемых новых домах, как правило, форма управления товариществом собственников жилья выбрана еще самим застройщиком, и предлагается как бы «в нагрузку» к новой квартире.

Но в любом случае необходимо помнить, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. При этом решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому первым шагом в выборе способа управления будет организация, созыв и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Очень метко отметил И. Б. Миронов «Общее собрание собственников помещений как механизм управления многоквартирным домом» – «Семейное и жилищное право», 2005, N 4

«В отношении собственности тесно переплетаются две стороны: „благо“ обладания имуществом и „бремя“ несения связанных с этим расходов, издержек и риска. То есть собственность – это не только благо, но и бремя. Поэтому закон возлагает на собственника бремя содержания принадлежащего ему имущества, что соответственно обязывает собственников помещений в многоквартирном доме осуществлять надлежащее содержание общего имущества в таком доме (ст. 210 ГК РФ; ч. 3 ст. 30, ч. 1 ст. 39 и ч. 1 ст. 158 ЖК РФ).

Кроме того, содержание права общей долевой собственности, как и права собственности вообще, составляют правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, что позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в установленных законом пределах (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ) осуществлять реализацию указанных правомочий в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме должны иметь возможность наиболее эффективно обеспечивать сохранность и надлежащее содержание общего имущества такого дома, решать вопросы, касающиеся реализации вышеуказанных правомочий, то есть осуществлять деятельность, обычно именуемую „управление имуществом“

Этот хозяйский интерес „управлять“ своей собственностью имеет и юридическую основу: согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Именно поэтому управление имуществом по своей правовой природе представляет собой упорядоченную систему мер по владению, пользованию и распоряжению имуществом, по его содержанию, осуществляемых в интересах собственника и в тех пределах, которые определены самим собственником или законом».

Именно «благо и бремя» вот что такое собственность в многоквартирном доме. И в некоторых случаях обязанности нести это бремя превышают все блага цивилизации, предоставляет эта квартира в многоквартирном доме.

В последнее время появилось много нормативных документов, которые дополняют общие правила содержания общего имущества. В частности они обуславливают, что состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти в целях контроля – за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в «Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Верховный Суд РФ в определении от 25.12.2000 по делу N 78-ГОО-61 дал более краткую характеристику общему имуществу:

«По смыслу действующего гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации жилые помещения (квартиры), находящиеся в многоквартирных домах, относятся к сложным вещам, т. е. составлены из главной вещи (самой квартиры), непосредственно удовлетворяющей жилищные потребности граждан, а также других общих помещений дома, находящихся в общем пользовании (лестницы, лифты, подвалы, коридоры, чердаки, крыши и т. п.) и предназначенных для обслуживания и обеспечения главной вещи (квартиры), и связанных с ней общим назначением».

Жилищный кодекс закрепил на уровне закона в обязанность граждан содержание и управление общим имуществом в многоквартирном доме. И хотя многие понятия и определения общего имущества были установлены Гражданским кодексом Российской Федерации. Это такие понятия, как общее имущество многоквартирного дома, основания возникновения общей собственности, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, применялись на практике недостаточно широко в вопросах управления имуществом многоквартирного дома. И только с введением в действие Жилищного кодекса включает в повсе-

дневную жизнь практическое значение этих понятий для всех нас, и знание их необходимо теперь каждому, живущему в многоквартирном доме.

Как справедливо отмечали в свое книге Лушкин С. А., Федоров С. И., Шанталей А. В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. – ЗАО «Юстицинформ», 2007 —

«Одним из самых серьезных недостатков Жилищного кодекса является возложение бремени капитального ремонта на собственников помещения (см. ст. 39, п. 2 ст. 154, ст. 158 ЖК РФ и подп. „з“ п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 „Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность“).

По данным Федеральной антимонопольной службы капремонт требует более 55% многоквартирных зданий в России и около 3% жилого фонда страны находится в ветхом или аварийном состоянии. При этом в большинстве случаев проведение капремонта нецелесообразно, т. к. его стоимость сопоставима со стоимостью нового строительства. Для того чтобы накопить на капремонт многоквартирного дома с нуля, необходимо не менее 20 лет. Государство не должно уstraняться от решения этой проблемы и обязано принимать участие в капитальном ремонте многоквартирных домов, которые были возведены до даты вступления в силу Жилищного кодекса РФ (до 1 марта 2005 г.).

Справедливо отмечается, что в сложившейся ситуации собственники приватизированных жилых помещений вправе свои требования к государству о проведении капремонта многоквартирного дома основывать на ст. 16 Закона РФ от 4 июля 1991 г. N 1541—1 „О приватизации жилищного фонда Российской Федерации“. Согласно этой статье приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с названным Законом».

И все это произошло, но в самом худшем в виде. В Жилищный кодекс введен раздел «IX. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», обязывающего не только содержать, ремонтировать, но проводить капитальный ремонт за счет собственников жилых помещений.

В конце 90-х годов, теперь уже прошлого столетия, в условиях массовой приватизации промышленных предприятий в нашей стране, почти все население нашей страны стало акционерами, но понятие основных принципов корпоративного управления собственностью, владельцами которой стали в то время многие из нас, было понято только относительно не большой частью населения. Многие поспешили избавиться от акций промышленных предприятий, на которых они работали, причем по достаточно смешным ценам. А ведь эти ценные бумаги предоставляли право не только на получение дивидендов от общества, на которые никто не рассчитывал, но и на право участвовать в управлении акционерным обществом именно через участие в общем собрании акционеров общества в соответствии с нормами, определенными в ст. 32. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

К общим собраниям, у многих, особенно у старшего поколения, сложилось устойчивое негативное отношение, вызванное еще сохранившимися в памяти образами комсомольских, партийных и профсоюзных собраний. Когда решения, принимаемые этими собраниями, уже были заранее определены, и особенно не зависели от итогов голосования их участников, и основное назначение проводимых собраний было в попытке выговориться отдельными участниками, собрания которые превращались в простую перепалку между их участниками, но прикрываясь решениями которых проводились в жизнь многие необходимые решения. По старинке какое-то время и общие собрания в акционерных обществах проходили по аналогичному сценарию, но вступление в силу ряда нормативных документов, регулирующих порядок проведения общих собраний в акционерном обществе. И особенно нужно отметить – Положение о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров стало более жестко определять порядок проведения общих собраний в акционерных обществах, и эти собрания больше уже не напоминают партийно-профсоюзные собрания прошлых лет. А появление обширной судебной практики по этому вопросу, более строгое распределение интересов различных групп, обеспеченных реальными голосами собственников акций, сосредоточение акций, предоставляющих голоса на общем собрании в отдельных руках, в результате чего произошло формирования крупных пакетов акций. И как следствие, возможность принятия необходимых решений, уже на основании имеющихся голосов, а не по указанию сверху. Все это в конечном итоге и привело к тому, что собрания в акционерном обществе сейчас проходят достаточно организованно, по определенному сценарию и даже отдаленно уже не напоминают собрания прошлых лет. А вступившее в силу новое, именно правовое регулирование проведения общих собраний акционеров в акционерных обществах, привели к тому, что из простого обмена мнениями участников общие собрания акционеров перешли в разряд действительно высшего органа управления акционерным обществом. Органа управления обществом акционерами, имеющими достаточные крупные пакеты акций для принятия соответствующих решений, определяющих деятельность общества в целом.

Примерно аналогичная ситуация складывается и в настоящий момент, но теперь уже в жилищном законодательстве. Жилищный кодекс предоставил вторую попытку принять участие каждому в управлении через участие в общем собрании, только теперь вопрос касается уже судьбы не родного предприятия, на котором нас застала приватизация, а более близкого вопроса – нашего с Вами места жительства каждого из нас, его семьи, близких и родственников. И если каждый из нас будет относиться к общим собраниям, проводимым в многоквартирном доме, примерно так же как он относился в свое время к общим собраниям акционеров, то и результат может быть аналогичный. Можно и далее проводить аналогии между общим собранием в акционерном обществе и общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Например, как и во времена приватизации, нас уже наделили вполне определенным количеством голосов, там это было осуществлено через ваучеры, обмененные потом на акции предприятия, и как легко расстались многие с этими голосами. И теперь все повторяется вновь, у нас у каждого есть уже определенное число голосов, с которыми каждый из нас может участвовать в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме. И это количество определено в части 3 статьи 48 Жилищного кодекса. Точное определение доли в праве общей собственности имеет исключительное значение, так как, исходя из нее, устанавливается степень участия каждого конкретного собственника в управлении через участие в общем собрании собственников в многоквартирном доме. Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на которое возникает право собственности у всех собственников помещений в данном доме, установлен в статье 36 Жилищного кодекса. Общая площадь многоквартирного дома приведена в технической документации на многоквартирный дом.

Таким образом, каждый может и должен определить количество голосов, которыми он будет располагать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля каждого собственника определяется путем деления площади помещения, принадлежащего на праве собственности, а в свидетельстве о праве собственности должна быть указана общая площадь, на сумму площадей жилых и нежилых помещений в данном доме. Для получения этой площади необходимо обратиться к документации на многоквартирный дом или получить эти данные из бюро технической инвентаризации. Расчет общей площади для проведения первого общего собрания может произвести инициативная группа собственников, собирающихся провести общее собрание, предварительно составив список собственников всех помещений в доме и обобщив по ним информацию о площади принадлежащих им помещений в этом доме. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме, рассчитывается по следующей формуле:

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.