

КОНЦЕПЦИЯ **Фонда «Институт экономики города»**

к проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» по вопросу упрощения принятия решений на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме»

Проектом федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» по вопросу упрощения принятия решений на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме» (далее - законопроект) предлагается внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) изменения, позволяющие упростить порядок созыва, проведения и оформления результатов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

В настоящее время одним из приоритетов государственной жилищной политики является обеспечение активности и самостоятельности собственников помещений в многоквартирных домах (далее - собственники помещений). Это закреплено в Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 года № 80-р. Для решения указанной задачи требуется существенное упрощение процедур принятия решений на общих собраниях собственников помещений, включая:

а) упрощение процедур созыва, проведения и фиксации результатов общего собрания собственников помещений;

б) снижение кворума повторных общих собраний собственников помещений и изменение подхода «те, кто не пришли на общее собрание или воздержались от голосования, голосуют «против», при котором все не участвующие в общем собрании собственники препятствуют наличию кворума и принятию на общем собрании решений по вопросам повестки дня, на подход «те, кто не пришли на общее собрание, не препятствуют принятию предложенного решения»;

в) снижение уровня голосов для принятия решений по вопросам, для

решения которых требуется квалифицированное большинство голосов, до уровня простого большинства голосов от общего числа голосов всех собственников помещений;

г) создание благоприятных условий для принятия управленческих решений в больших многоквартирных домах путем введения процедуры проведения общего собрания собственников помещений в виде конференции.

В настоящее время установлен порядок размещения сообщения о проведении общего собрания «в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме». Следовательно, если собственники помещений не приняли решения по определению такого места, то разместить сообщение самым доступным способом невозможно. Аналогичная проблема существует и в отношении размещения итогов общего собрания в случае, если решение о месте его размещения пока не принято (часть 4 статьи 45 и часть 3 статьи 46 ЖК РФ).

Законопроектом также предлагается расширить перечень способов сообщения инициатором общего собрания сведений о проведении общего собрания. Помимо указанного выше оповещения путем размещения сообщения о созыве общего собрания в месте, доступном для всех собственников помещений, необходимо предусмотреть возможность доставки сообщения в почтовые ящики собственников помещений. Поскольку большинство собственников помещений проживают в доме, то такой способ позволяет довести сообщение до значительного числа собственников помещений. Законопроектом предлагается размещать сообщение и на оборотной стороне платежных документов, направленных собственникам помещений в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 155 ЖК РФ. Кроме того, законопроектом предусмотрено использование комбинации нескольких способов доведения сообщений о проведении общего собрания.

В настоящее время статья 46 ЖК РФ возлагает на собственника, являющегося инициатором общего собрания, обязанность размещать в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ, система) электронные образы протокола и всех бюллетеней для заочного голосования (сканирования). Действующая

норма фактически не реализуема, поскольку сканеры имеются далеко не у всех собственников помещений, а получение электронной цифровой подписи влечет за собой дополнительные затраты. Для устранения этого барьера предлагается освободить инициатора общего собрания от обязанности размещать копии протокола и бюллетеней в ГИС ЖКХ, сохранив за ним обязанность передавать бумажные копии лицу, управляющему многоквартирным домом, которое и должно будет размещать указанные копии в ГИС ЖКХ.

В части 1 статьи 46 действующей редакции ЖК РФ недостаточно разграничены значения понятия «решение», которое используется в двух значениях: решение общего собрания, зафиксированное в протоколе, и решение собственников помещений, как бюллетень для голосования. Законопроектом предлагается устранить этот недостаток.

В настоящее время общие собрания собственников помещений не являются правомочными (не имеют кворума), если на них присутствуют собственники помещений, обладающие менее чем пятьюдесятью процентами числа голосов от общего числа голосов собственников помещений. Это делает невозможным принятие управленческих решений собственниками помещений, сознающими необходимость и имеющими желание принимать решения на общих собраниях.

Законопроектом предлагается дополнить ЖК РФ новой частью 3¹ статьи 45, в которой будет закреплено, что повторное общее собрание с той же повесткой дня правомочно принимать решения (имеет кворум), если в нем принимают участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем двадцатью пятью процентами от общего числа голосов.

Указанная норма призвана мотивировать собственников помещений участвовать в общих собраниях. При этом предлагается подход: «кто не участвует в общем собрании, голосует «за» вопросы повестки дня». Данный подход должен повысить заинтересованность собственников помещений в принятии решений по управлению многоквартирным домом. Предложение о принятии решений при снижении количества, необходимого для кворума, учитывает то, что при голосовании в заочной и очно-заочной формах посредством оформленных в письменном виде решений затрудняется фальсификация решений общего собрания. Законопроектом предлагается в решениях собственников помещений

(бюллетенях) собственноручно указывать фамилии, имена и отчества лиц, участвующих в голосовании (собственников помещений или их представителей). Это существенно затруднит фальсификацию решений, принятых на общих собраниях, и подделку бюллетеней. Кроме того, законопроектом предлагается установить обязанность лица, инициирующего общее собрание собственников помещений, разместить в доступных местах подъездов домов таблицу с результатами принятых каждым собственником помещения в соответствующем подъезде решений по вопросам повестки дня. Каждый собственник помещения сможет легко убедиться в том, что его голос учтен правильно.

При этом законопроект (новая часть 1² статьи 46 ЖК РФ) устанавливает по вопросам, поставленным на голосование, предусмотренным пунктами 1 - 3¹, 4² и 4³ части 2 статьи 44 ЖК РФ, снижение уровня квалифицированного большинства, требующего сегодня двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, до простого большинства голосов от общего числа голосов всех собственников помещений. Изменение данной нормы повысит вероятность принятия на общих собраниях таких решений, как, в частности, выбор и реализация модели специального счета для формирования фонда капитального ремонта дома.

С целью облегчения принятия управленческих решений в многоквартирных домах, количество квартир в которых более пятидесяти, законопроектом предлагается установить, что общее собрание может проводиться в виде конференции.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в виде конференции предлагается закрепить в новой статье 47² ЖК РФ. Здесь же устанавливается порядок определения количества делегатов, в том числе при наличии в многоквартирном доме нежилых помещений.

Законопроектом предлагается процедура избрания делегата от собственников помещений на общем собрании. При этом делегаты от собственников жилых помещений должны избираться собственниками квартир (комнат в коммунальных квартирах), расположенных на одном жилом этаже. Чаще всего такие соседи лучше знают друг друга, чем других соседей. Исключение могут составлять случаи, если на лестничной площадке располагается всего две квартиры. Тогда один делегат может избираться от собственников жилых помещений на двух этажах. Этот

подход справедлив и для одноподъездных, и для многоподъездных домов, а также для домов с переменной этажностью. Законопроектом предлагается установить, что такие выборы инициируются любым собственником или группой собственников и должны быть проведены ими не дольше шести месяцев после их объявления.

Законопроектом предлагается также выбирать делегатов и от собственников нежилых помещений на одном собрании, проводимом в течение 6 месяцев, на котором собственники нежилых помещений избирают своих делегатов. Поскольку собственники жилых и нежилых помещений имеют равные права, то количество делегатов от собственников нежилых помещений определяется с таким расчетом, чтобы площадь таких нежилых помещений, приходящаяся на одного делегата, избираемого от собственников нежилых помещений, была равна среднеарифметической площади жилых помещений, приходящейся на одного делегата, избираемого от собственников жилых помещений. При этом от собственников нежилых помещений избирается не менее одного делегата.

Делегаты правомочны участвовать в общем собрании в виде конференции после избрания двух третей от общего количества делегатов в многоквартирном доме. Делегаты голосуют на общем собрании собственников помещений в виде конференции тем количеством голосов, которые принадлежат собственникам помещений, от которых они выступают. Срок полномочий делегатов, устанавливаемый решением общего собрания собственников помещений, не должен быть менее трех лет и не более семи лет. В случае, если срок полномочий делегатов на общем собрании не установлен, то такой срок считается равным пяти годам. Собственники помещений вправе досрочно переизбрать (прекратить полномочия) делегата. Полномочия делегата прекращаются с момента его переизбрания. Полномочия делегата не могут быть переданы другим лицам.

Перед голосованием на общем собрании собственников помещений в виде конференции каждый делегат обязан провести обсуждение вопросов повестки дня с делегировавшими его собственниками помещений и опрос по всем вопросам повестки собрания и отразить его результаты в опросном листе. Обсуждение с собственниками жилых помещений проводится на этаже, на котором проводились его выборы, если иное место не

установлено общим собранием собственников помещений или собственниками жилых помещений на соответствующем этаже. С учетом возможного отсутствия собственников помещений во время опроса такой опрос может проводиться в течение нескольких дней. Согласно законопроекту делегат голосует по вопросам повестки дня общего собрания в виде конференции с учетом результатов такого опроса.

Общее собрание собственников в виде конференции принимает решения в порядке, предусмотренном для проведения общего собрания собственников помещений, с учетом положений данной статьи.

В настоящее время в ЖК РФ отсутствуют нормы, устанавливающие требования к счетной комиссии для определения кворума общего собрания собственников и количества голосов, поданных по вопросам, вынесенным на голосование. Это создает предпосылки для фальсификации количества голосов участвующих в общем собрании собственников помещений при определении кворума и количества голосов, поданных по поставленным на голосование вопросам, и повышает недоверие к правомочности решений, принимаемых на общих собраниях, так как подсчет голосов часто проводится людьми, которым собственники помещений не доверяют и которые преследуют интересы, отличные от интересов собственников помещений, что в конечном итоге приводит к увеличению количества неисполняемых решений общих собраний.

Для устранения данных пробелов законопроектом предлагается дополнить ЖК РФ новой статьей 47³ «Счетная комиссия», которая устанавливает порядок избрания счетной комиссии, ее полномочия и порядок деятельности.

Действующая редакция части 3 статьи 47 ЖК РФ не содержит однозначного ответа на вопрос, какие именно сведения о лице, участвующем в голосовании, необходимо отразить в решении при заочном голосовании, в частности, достаточно ли указать фамилию, имя и отчество такого лица или нужны еще паспортные данные, и какие сведения необходимы в отношении представителя организации. Формулировка «документы, подтверждающие право собственности лица, участвующего в голосовании» не учитывает право представителя собственника (родителя, руководителя организации или органа местного самоуправления, лица по доверенности) участвовать в голосовании, случаи наличия в собственности у одного лица нескольких помещений, а также то, что основанием

возникновения права собственности на помещение является не свидетельство о праве собственности, а запись о праве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП). Сведения о правоустанавливающем документе нужны только при отсутствии в ЕГРП записи о праве собственности (например, при возникновении такого права до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Федеральный закон № 122-ФЗ) в указанных в нем случаях).

Таким образом, возникла необходимость внести определенные изменения в пункт 2 части 5¹ статьи 48 ЖК РФ. В частности, необходимо предоставить возможность указывать в бюллетене для заочного голосования не реквизиты свидетельства о праве собственности на помещение (это вызывает особые опасения у собственников помещений, из-за которых они нередко отказываются участвовать в голосовании на общих собраниях), а дату и номер записи о регистрации права собственности в ЕГРП. Кроме этого, проектом предлагается допустить возможность указания в качестве основания права собственности на жилое помещение сведений о наименовании, номере и дате составления документа, подтверждающего право собственности на помещение, возникшее до введения в действие Федерального закона № 122-ФЗ (до 29 января 1998 г.). Например, это актуально в отношении сведений о договорах передачи жилого помещения при приватизации, так как часть собственников жилых помещений, не осуществляющих сделок со своими квартирами после приватизации, на законных основаниях еще не имеет свидетельств о праве собственности.

Законопроектом приводится в соответствие с действующей редакцией Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) отсылочная норма в статье 48 ЖК РФ. Предлагается изменить редакцию части 2 статьи 48 ЖК РФ и установить, что доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185¹ ГК РФ или удостоверена нотариально.

Собственники помещений в многоквартирном доме, являющиеся

инициаторами общего собрания, в настоящее время не имеют возможности получить сведения обо всех собственниках и их адресах, что делает невозможным оповещение всех собственников помещений о проведении общего собрания, а также сведения о долях всех собственников помещений в общем имуществе в многоквартирном доме, что делает невозможным правильное определение наличия или отсутствия кворума и подсчета голосов, поданных при голосовании по вопросам повестки дня.

Такие сведения, как информация о публичных собственниках помещений в многоквартирном доме, юридических лицах, индивидуальных предпринимателях, не относятся к персональным данным, поэтому в целях оповещения указанных лиц о предстоящих общих собраниях законопроект предусматривает обеспечение собственникам помещений в многоквартирном доме, инициирующим проведение общих собраний, предоставление таких сведений лицами, управляющими многоквартирными домами. Законопроект предусматривает порядок получения указанных данных собственниками помещений у лиц, управляющих многоквартирными домами, и, в свою очередь, получения такими лицами таких данных от представителей, являющихся собственниками помещений, публично-правовых образований, юридических лиц и от индивидуальных предпринимателей.

У собственников помещений существует обязанность совместно управлять многоквартирным домом и принимать решения на общем собрании. Для этого инициаторам общих собраний необходимы персональные данные тех собственников помещений, которых необходимо оповестить о собрании, но которые не проживают в многоквартирном доме, в котором созывается общее собрание. Кроме того, собственник помещения из соображений безопасности имеет право знать, кто является его соседом.

В ЖК РФ уже существует прецедент сбора персональных данных о членах товарищества собственников жилья и предоставления реестра членов товарищества любому собственнику помещения в многоквартирном доме (части 4 и 5 статьи 143, пункт 2 части 3 статьи 143¹, пункт 7 статьи 148). За время существования таких норм случаев нарушения прав субъектов персональных данных не выявлено. Вместе с тем на данном этапе развития жилищных отношений законопроект предлагается установить возможность предоставления собственниками помещений

своих контактных данных председателю совета многоквартирного дома только в добровольном порядке. Данная мера направлена одновременно на повышение вероятности обеспечения кворума общего собрания и создание условий для реализации права участвовать в общих собраниях большему числу собственников.

В настоящее время у собственников помещений нет возможности получить из ЕГРП сведения о размерах долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений. Причиной является отсутствие необходимого регулирования в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Так, при государственной регистрации права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в силу закона (часть 2 статьи 23 Федерального закона № 122-ФЗ) не устанавливается обязанность рассчитать размер доли собственника помещения на общее имущество для всех помещений в многоквартирном доме. Кроме того, Федеральный закон № 122-ФЗ не содержит особенностей государственной регистрации права общей собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении. При этом стоимость выписки из ЕГРП о собственниках помещений в многоквартирном доме и о правильных размерах принадлежащих им долей составляет 200 рублей за каждый запрос. Оплата получения таких сведений инициатором общего собрания обо всех собственниках помещений в большом многоквартирном доме составит существенную сумму.

Для решения данной проблемы законопроектом предлагается внести изменения в Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", которые обязали бы орган кадастрового учета при постановке на учет всех расположенных в многоквартирном доме помещений (за исключением составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме) определять размеры долей в общей собственности на общее имущество собственников помещений, приходящихся на каждое жилое помещение или нежилое помещение в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями части 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации без заявлений правообладателей и предоставлять их безвозмездно лицам, управляющим многоквартирными домами, для предоставления инициаторам общих собраний или обеспечить к ним открытый доступ. В связи с тем, что

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ) вступает в силу с 1 января 2017 года аналогичные изменения предлагаются и в этот закон.

В связи с имеющимся ранее пробелом в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимое имущество в субъектах Российской Федерации существовала неоднородная практика регистрации прав на машино-места и гаражные боксы в подземных паркингах под многоквартирными домами. Это приводило и приводит до сих пор к искажению распределения долей собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, неправильному определению кворума, ошибочному подсчету голосов по поставленным на голосование вопросам и несению бремени расходов на управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ, вступающие в силу с 1 января 2017 г., направленные на решение данной проблемы. В связи с этим законопроектом предусматривается уточнение процедур представления информации о долях в общем имуществе в многоквартирном доме, приходящихся на машино-места (парковочные места) и гаражные боксы, расположенные на встроенно-пристроенных автостоянках в многоквартирных домах.

Принятие законопроекта позволит создать предпосылки для повышения активности собственников помещений путем установления более доступных процедур созыва, проведения и оформления результатов общих собраний таких собственников, направленных, в первую очередь, на активизацию их участия в управлении многоквартирными домами.