

Л. А. Юрьева\*

## Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: проблемы правового статуса и реализации отдельных полномочий

**Аннотация.** В статье определяется место и значение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в современной правовой науке и юридической практике. Производится классификация вопросов, отнесенных к компетенции данного органа, на основе функционального и количественного критериев. Обращается внимание на неясность формулировок отдельных полномочий общего собрания, создающую сложности при их реализации на практике. Отмечается целесообразность разъяснения высшей судебной инстанцией содержания полномочий данного органа по принятию решений о пределах использования и благоустройстве земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников. Выявлено дублирование полномочий по принятию решений о формировании фонда капитального ремонта и проведении текущего ремонта общедомового имущества общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и волеобразующего органа товарищества собственников жилья при управлении домом данной некоммерческой организацией. Делается вывод о необходимости законодательной корректировки указанных положений с целью устранения конфликта полномочий данных органов, приводятся конкретные предложения законопроектного характера.

**Ключевые слова:** многоквартирный дом, общее собрание собственников, компетенция, полномочия, общее имущество собственников, земельный участок, благоустройство, товарищество собственников жилья, капитальный ремонт, текущий ремонт.

DOI: 10.17803/1994-1471.2019.107.10.079-085

Правовой статус общего собрания собственников помещений как органа управления многоквартирным домом закреплен в ч. 1 ст. 44 ЖК РФ. Такое определение не соответствует традиционному пониманию органа управления как составной части юридического лица, формирующей и (или) выражающей его волю. Создание нормативной основы для существо-

вания органа управления вне рамок правосубъектного образования вызвало справедливую критику в юридической литературе<sup>1</sup>.

Вопрос о юридической сущности общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является дискуссионным. Палитра мнений правоведов по данному вопросу очень широка: от квалификации собрания в ка-

<sup>1</sup> См., например: Дроздов И. А. К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление // Закон. 2007. № 6. С. 27.

© Юрьева Л. А., 2019

\* Юрьева Лариса Анатольевна, кандидат юридических наук, доцент, декан факультета истории и права Новокузнецкого института (филиала) Кемеровского государственного университета (НФИ КемГУ) [yurijeva@rambler.ru](mailto:yurijeva@rambler.ru)  
654041, Россия, г. Новокузнецк, ул. Циолковского, д. 23

честве органа общественной самодеятельности<sup>2</sup> до признания договорного характера отношений, складывающихся в процессе принятия решений собственниками помещений<sup>3</sup>. Думается, что общее собрание является «особым способом согласования интересов участников общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома»<sup>4</sup>, правовым средством, предназначенным для выработки совместных решений, направленных на организацию оптимальной эксплуатации многоквартирного дома.

Логическим продолжением понятийно-терминологического ряда, использованного законодателем, стало наделение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственной компетенцией, под которой обычно понимают «круг полномочий, предоставленных законом, уставом или иным актом конкретному органу или должностному лицу»<sup>5</sup>.

Вопросы, входящие в компетенцию общего собрания собственников, можно классифицировать по различным основаниям. Во-первых, их дифференциация может быть произведена в зависимости от того, какое количество голосов собственников является необходимым и достаточным для принятия решения (простое большинство голосов участников собрания, простое большинство голосов от общего числа голосов собственников, большинство не менее 2/3 от общего числа голосов собственников, единогласие всех собственников).

Во-вторых, на основе функционального критерия вопросы, образующие компетенцию общего собрания собственников, могут быть объединены в следующие группы:

— вопросы, обеспечивающие реализацию правомочий собственников в отношении общего имущества дома (например, о пределах использования земельного участка,

о пользовании элементами общего имущества третьими лицами);

- вопросы, обеспечивающие исполнение обязанностей собственников по содержанию общедомового имущества (например, о проведении текущего ремонта, о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, о повышенном размере взноса на капитальный ремонт);
- технико-организационные вопросы, обеспечивающие управление многоквартирным домом (например, об использовании системы при проведении собраний в заочной форме, о способе направления собственникам сообщения о проведении общего собрания, о наделении председателя совета многоквартирного дома правом решать вопросы, не указанные в ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ).

Несмотря на существование норм, определяющих полномочия общего собрания собственников помещений, уже более 10 лет, неоднократную их корректировку законодателем, активно формирующуюся судебную практику, применение отдельных положений ЖК РФ о его компетенции вызывает сложности на практике.

Так, длительное время наблюдалось отсутствие единообразного подхода в юридической литературе и правоприменительной практике к определению количества голосов собственников, необходимого для принятия решения о размещении входной группы при переводе жилого помещения в нежилое. Оборудование автономного входа с целью выполнения требований, установленных ч. 2 ст. 22 ЖК РФ, неминуемо связано с занятием части земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников.

Согласно первому подходу, нашедшему отражение и в доктрине, и в судебной практике, решение по этому вопросу должно принимать-

<sup>2</sup> Макаренко Г. Н. Правовое положение общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах как органа жилищного самоуправления // Бюллетень нотариальной практики. 2007. № 2. С. 36.

<sup>3</sup> Голубев А. В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор // Законодательство и экономика. 2010. № 7. С. 60—68.

<sup>4</sup> Юрьева Л. А. Договор управления многоквартирным домом : дис. ... канд. юрид. наук. Кемерово, 2010. С. 101.

<sup>5</sup> Новый энциклопедический словарь. М., 2000. С. 543.

ся квалифицированным большинством голосов собственников, поскольку им определяются пределы использования земельного участка<sup>6</sup>. В основу данного подхода положен тезис о том, что возведение входной группы не влечет уменьшения площади общедомового имущества, поскольку занятый сооружением земельный участок, не будучи выделенным в натуре, юридически остается во владении собственников.

Согласно другой точке зрения, размещение входной группы, обеспечивающей доступ к нежилому помещению, влечет уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома, что возможно только с согласия всех собственников помещений в доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ). Данную позицию поддержала Судебная коллегия Верховного суда РФ, указав, что «...возводимая ответчиком пристройка к принадлежащему ему нежилому помещению занимает часть земельного участка под многоквартирным домом... Таким образом, осуществляемая В. реконструкция влечет фактическое уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме...»<sup>7</sup>. Аналогичный вывод Судебная коллегия Верховного Суда РФ сделала в определении от 10.07.2018 № 18-КГ18-99<sup>8</sup>.

Федеральным законом от 20.12.2017 № 416-ФЗ ч. 2 ст. 44 ЖК РФ была дополнена пунктом 2.1, который отнес к компетенции общего собрания собственников принятие решений о благоустройстве придомовой территории, в том числе о размещении и об эксплуатации на ней элементов озеленения и благоустройства.

Правильное применение нового пункта напрямую связано с уяснением содержания понятий «благоустройство земельного участка», «элементы благоустройства» и отграничением данного вопроса компетенции общего собрания от других его полномочий. Дело в том, что до вступления в силу нового положения вопросы, связанные с определением предназначения конкретных площадей земельного участка, размещения на нем каких-либо объектов, в большинстве случаев правоведы рассматривали в контексте реализации полномочия общего собрания по определению пределов использования придомового земельного участка<sup>9</sup>. Суды также квалифицировали действия по размещению металлических гаражей, запорных устройств для парковки автотранспорта, автоматического шлагбаума и ограждающих конструкций на земельном участке, относящемся к общему имуществу многоквартирного дома, по п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ<sup>10</sup>.

Актуализирует вышеобозначенную проблему и тот факт, что решения по вопросам определения пределов использования земельного участка и его благоустройства принимаются разным количеством голосов собственников: первое — квалифицированным большинством от общего числа голосов собственников, второе — простым большинством голосов собственников — участников собрания.

Согласно толковому словарю «благоустроить» означает «оборудовать, сделать хорошим и удобным», а «благоустроенный» — «хорошо устроенный, снабженный всеми удобствами»<sup>11</sup>.

<sup>6</sup> См., например: апелляционное определение Владимирского областного суда от 15 марта 2012 г. по делу № 33-738/2012 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>7</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 5, 6.

<sup>8</sup> Определение Верховного Суда РФ от 10.07.2018 № 18-КГ18-99 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>9</sup> См., например: *Мионов И. Б.* Общее собрание собственников помещений как механизм управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. 2005. № 4. С. 42.

<sup>10</sup> См., например: апелляционное определение Омского областного суда по делу № 33-7683/2014 // СПС «КонсультантПлюс»; апелляционное определение Ярославского областного суда от 11.03.2013 по делу № 33-1249/2013 // СПС «КонсультантПлюс»; апелляционное определение Омского областного суда от 10.09.2014 по делу № 33-5901/2014 // СПС «КонсультантПлюс»; апелляционное определение Московского городского суда от 16.07.2012 по делу № 11-9790 // СПС «КонсультантПлюс».

<sup>11</sup> *Ожегов С. И., Шведова Н. Ю.* Толковый словарь русского языка : 80 000 слов и фразеологических выражений. М., 1999. С. 50.

Следовательно, под благоустройством земельного участка, входящего в состав общего имущества, следует понимать его снабжение какими-либо элементами, создающими удобство и комфорт для всех или большинства собственников. Однако если размещение элементов озеленения и ландшафтного дизайна, скамеек, урн не вызывает вопросов в части отнесения данных мероприятий к благоустройству земельного участка, то с размещением на нем парковочных мест, металлических гаражей, спортивных площадок не все так однозначно. С одной стороны, размещение данных объектов создает удобство для собственников помещений дома, их использующих, с другой — определяет назначение конкретных площадей земельного участка, цель их использования. Представляется, что для правильного понимания и применения исследуемого нормативного положения собственниками помещений в многоквартирных домах при организации и проведении общих собраний и создания вектора для судебных органов необходимо его разъяснение со стороны высшей судебной инстанции в рамках постановления Пленума или обзора судебной практики.

Еще одной проблемой, попытки решения которой уже предпринимал законодатель, является коллизия компетенций общего собрания собственников помещений и общего собрания членов товарищества собственников жилья, если многоквартирным домом управляет данная некоммерческая организация. Так, Федеральным законом от 27.09.2009 № 228-ФЗ из ч. 2 ст. 145 ЖК РФ был исключен пункт 12, относящий к полномочиям общего собрания членов товарищества принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме. Таким образом, принимать подобные решения в настоящее время вправе только общее собрание собственников помещений (п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Вместе с тем отдельные проблемы, связанные с конфликтом компетенций указанных органов, на наш взгляд, сохранились. Так, согласно ч. 2 ст. 145 ЖК РФ в круг полномочий общего собрания членов товарищества входит утверждение порядка образования резервного фонда данного объединения, иных специ-

альных фондов, в числе которых поименован фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Данное решение принимается простым большинством голосов присутствующих на общем собрании участников товарищества или их представителей. Наряду с этим принятие решений о выборе и об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером, о получении товариществом кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1.1, 1.1-1, 1.2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 173 ЖК РФ). Одновременное наличие вопросов, касающихся формирования фонда капитального ремонта, в компетенции двух разных органов порождает конкуренцию, не способствующую формированию единообразной практики и эффективности правоприменения.

Согласно ст. 170 ЖК РФ фонд капитального ремонта формируется из взносов собственников, сумм неустоек, уплаченных за несвоевременное внесение таких взносов, процентов, начисленных банком за пользование денежными средствами, находящимися на счете, кредитных или заемных средств, полученных собственниками на проведение капитального ремонта дома. В этой же норме исчерпывающим образом определены два возможных варианта формирования фонда капитального ремонта: на специальном счете или на счете регионального оператора.

Плательщик взносов на капитальный ремонт императивно определен законодателем как собственник помещения в многоквартирном доме (п. 5 ч. 2 ст. 153, ч. 2 ст. 154, ч. 3 ст. 158, ч. 1, 3 ст. 169 ЖК РФ). Получатель взносов зависит от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта (ст. 170 ЖК РФ). Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается региональными органами государственной власти (ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ). Увеличение размера взноса по сравнению с установленным минимальным размером,

как отмечалось ранее, отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений. Взносы уплачиваются в тот же срок, что и иные составляющие платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Такой срок определен законодателем диспозитивной нормой в ч. 1 ст. 155 ЖК РФ — ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

Комплексный анализ положений ЖК РФ, создающих нормативную основу организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, не позволяет сделать вывод о наличии третьего способа формирования фонда капитального ремонта — в качестве специального фонда товарищества собственников жилья. Роль общего собрания членов такой некоммерческой организации в определении порядка формирования фонда капитального ремонта весьма незначительна: данный орган правомочен лишь изменить установленный законодательством срок внесения взносов, а также направить доходы от хозяйственной деятельности товарищества на формирование фонда капитального ремонта (ч. 4 ст. 169 ЖК РФ). Однако последнее право вполне «укладывается» в полномочие, поименованное в компетенции данного органа как «определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества» (п. 7 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ). Остальные правила формирования фонда капитального ремонта определены законодателем или отданы на откуп общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. В этой связи видится необходимость законодательной корректировки положений п. 5 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ. Предлагается следующий вариант изложения данной нормы: «утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов».

Наряду с этим, вызывает несогласие положение п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, наделяющее общее собрание собственников правом принимать решения о проведении текущего ремонта общего

имущества многоквартирного дома независимо от способа управления им. Причем это полномочие не относится к исключительной компетенции данного органа, поскольку может быть делегировано им совету дома (п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Одновременно п. 8 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ в круг полномочий общего собрания членов товарищества собственников жилья включил утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и отчета о выполнении такого плана. Такой план содержит наименование видов работ по содержанию и ремонту, а также сроки (периодичность) их выполнения, следовательно, его утверждение фактически влечет те же правовые последствия, что и принятие решения о проведении текущего ремонта.

Кроме того, совет многоквартирного дома, которому может быть передано право на принятие решений о проведении текущего ремонта общедомового имущества, не создается, если в многоквартирном доме образовано товарищество собственников жилья (ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ). Такое законодательное решение обусловлено тем, что «по своей сути совет многоквартирного дома является аналогом правления товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, но действует там, где жилищных объединений граждан в форме юридических лиц не создано»<sup>12</sup>.

Вышесказанное свидетельствует о том, что в тех случаях, когда управление многоквартирным домом осуществляется товариществом собственников жилья, решение о проведении текущего ремонта должно приниматься общим собранием членов такого объединения, а не общим собранием собственников помещений такого дома. Это в полной мере соответствует цели создания и деятельности такой организации, а также положениям об ее ответственности за содержание общего имущества дома (ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ). В этой связи представляется целесообразным изменить формулировку п. 4.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, добавив уточнение, что полномочие на принятие решения о проведении

<sup>12</sup> Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О. А. Городов, А. К. Губаева, М. Н. Долгополый [и др.] ; под ред. О. А. Городова. М., 2012. С. 578.

текущего ремонта общедомового имущества принадлежит собранию собственников в случаях управления многоквартирным домом управляющей организацией или осуществления непосредственного управления им самими собственниками.

Думается, что реализация предлагаемых в настоящей статье мер устраним несогласо-

ванность норм жилищного законодательства, определяющих компетенцию общего собрания собственников и общего собрания членов товарищества собственников жилья, что повысит эффективность правового регулирования и будет способствовать формированию единообразной правоприменительной практики в исследуемой сфере.

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. Голубев А. В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор // Законодательство и экономика. — 2010. — № 7. — С. 60—68.
2. Дроздов И. А. К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление // Закон. — 2007. — № 6. — С. 19—29.
3. Макаренко Г. Н. Правовое положение общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах как органа жилищного самоуправления // Бюллетень нотариальной практики. — 2007. — № 2. — С. 35—37.
4. Миронов И. Б. Общее собрание собственников помещений как механизм управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. — 2005. — № 4. — С. 31—45.
5. Новый энциклопедический словарь. — М. : Большая российская энциклопедия, 2000. — 1456 с.
6. Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка : 80 000 слов и фразеологических выражений / РАН, Ин-т рус. языка им. В. В. Виноградова. — М. : Азбуковник, 1999. — 944 с.
7. Юрьева Л. А. Договор управления многоквартирным домом : дис. ... канд. юрид. наук. — Кемерово, 2010. — 257 с.

*Материал поступил в редакцию 14 марта 2019 г.*

## GENERAL MEETING OF OWNERS OF PREMISES IN AN APARTMENT BUILDING: PROBLEMS OF LEGAL STATUS AND IMPLEMENTATION OF CERTAIN POWERS

**Larisa A. Yuryeva**, Cand. Sci. (Law), Associate Professor, Dean of the Faculty of History and Law of Novokuznetsk Institute (branch) of Kemerovo State University (NFI KemSU)  
yurijeva@rambler.ru  
23 Tsiolkovskogo, Novokuznetsk, 654041, Russia

**Abstract.** *The article defines the place and significance of the general meeting of owners of apartment building premises in modern legal science and jurisprudence. The author classifies the issues referred to the jurisdiction of this body on the basis of functional and quantitative criteria. Attention is drawn to the ambiguity of the wording of certain powers of the general meeting, which creates difficulties for their implementation. The author highlights expediency of clarifications made by the Supreme Court concerning the content of powers of the body under consideration to make decisions concerning the limits imposed on the use and improvement of the land plot that is the part of the common property of the owners. The author has detected duplication of the general meeting powers to make decisions on establishment of a capital repair foundation and maintenance of common house property and the initiative-forming body of the homeowners' association when the non-profit organization manages the*

*premises. The conclusion is made that legislative adjustment of these provisions is necessary in order to eliminate the conflict of powers between the bodies under considerations concrete proposals of legislative nature are given.*

**Keywords:** *apartment building, general meeting of owners, competence, powers, common property of owners, land plot, improvement, homeowners' association, capital repairs, current repairs.*

#### REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Golubev A. V. Reshenie obshchego sobraniya sobstvennikov pomeshchenij v mnogokvartirnom dome kak grazhdansko-pravovoj dogovor // *Zakonodatel'stvo i ekonomika*. — 2010. — № 7. — S. 60—68.
2. Drozdov I. A. K voprosu o peredache mnogokvartirnyh domov v upravlenie // *Zakon*. — 2007. — № 6. — S. 19—29.
3. Makarenko G. N. Pravovoe polozhenie obshchego sobraniya sobstvennikov pomeshchenij v mnogokvartirnyh domah kak organa zhilishchnogo samoupravleniya // *Byulleten' notarial'noj praktiki*. — 2007. — № 2. — S. 35—37.
4. Mironov I. B. Obshchee sobranie sobstvennikov pomeshchenij kak mekhanizm upravleniya mnogokvartirnym domom // *Semejnoe i zhilishchnoe pravo*. — 2005. — № 4. — S. 31—45.
5. *Novyj enciklopedicheskij slovar'*. — M. : Bol'shaya rossijskaya enciklopediya, 2000. — 1456 s.
6. Ozhegov S. I., Shvedova N. Yu. *Tolkovij slovar' russkogo yazyka : 80 000 slov i frazeologicheskikh vyrazhenij / RAN, In-t rus. yazyka im. V. V. Vinogradova*. — M. : Azbukovnik, 1999. — 944 s.
7. Yur'eva L. A. *Dogovor upravleniya mnogokvartirnym domom : dis. ... kand. yurid. nauk*. — Kemerovo, 2010. — 257 s.