

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ И КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО

DOI: 10.17803/1994-1471.2024.162.5.084-095

В. А. Лаптев*

Право на информацию членов товарищества собственников жилья: гарантия законодателя и сущность корпоративной организации

Аннотация. Управление общим имуществом многоквартирного дома товариществом собственников недвижимости потребовало закрепления в ЖК РФ прав на информацию не только членов товарищества, но и не являющихся членами собственников помещений. Объем информационных прав членов гражданско-правового сообщества и порядок их осуществления являются дискуссионными с точки зрения цели наделения данными правомочиями и их практической реализации. В частности, не являющиеся членами товарищества собственники помещений обладают равными, наряду с действующими членами, правами на получение любой информации о деятельности товарищества. В статье приводится анализ положений жилищного законодательства об информационных правах соответствующих лиц. Определяются цели законодательного регулирования, а также особенности реализации прав на информацию в условиях цифровизации отдельных сфер жизнедеятельности общества и экономических вызовов современности. Исследуются положения законодательства о персональных данных, об отдельных видах корпоративных организаций, о регистрации недвижимости и иные акты, свидетельствующие о наличии ограничений и пределов реализации права на информацию в российских корпоративных организациях. Выявляются возможные злоупотребления информационными правами, раскрывается судебная практика по рассматриваемой проблематике. Предлагаются пути развития жилищного законодательства, в том числе посредством закрепления случаев, ограничивающих реализацию прав на получение информации.

Ключевые слова: корпорация; товарищество собственников жилья; члены товарищества; право на информацию; раскрытие информации; гражданско-правовое сообщество; злоупотребление правом; персональные данные; конфиденциальная информация; ограничения корпоративных прав.

Для цитирования: Лаптев В. А. Право на информацию членов товарищества собственников жилья: гарантия законодателя и сущность корпоративной организации // Актуальные проблемы российского права. — 2024. — Т. 19. — № 5. — С. 84–95. — DOI: 10.17803/1994-1471.2024.162.5.084-095.

© Лаптев В. А., 2024

* Лаптев Василий Андреевич, доктор юридических наук, профессор кафедры предпринимательского и корпоративного права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), главный научный сотрудник сектора гражданского и предпринимательского права Института государства и права РАН, судья Арбитражного суда города Москвы
Садовая-Кудринская ул., д. 9, стр. 2, г. Москва, Россия, 125993
laptev.va@gmail.com

The Right to Information of Members of the Homeowners' Association: The Guarantee of the Law-Maker and the Essence of the Corporate Organization

Vasily A. Laptev, Dr. Sci. (Law), Professor, Department of Business and Corporate Law, Kutafin Moscow State Law University (MSAL); Leading Researcher, Civil and Business Law Sector of the Institute of State and Law, Russian Academy of Sciences; Judge, Moscow City Arbitration Court, Moscow, Russian Federation
laptev.va@gmail.com

Abstract. Administration of common property of an apartment building by a homeowners' association required consolidation of the rights to information not only for members of the partnership, but also for non-members of the association of homeowners in the Housing Code of the Russian Federation. The scope of information rights of members of the civil law community and the procedure for their implementation are debatable from the point of view of the purpose of granting such powers and their practical implementation. In particular, owners of premises who are not members of the partnership have equal rights, along with current members, to receive any information about the activities of the partnership. The paper analyzes the provisions of housing legislation regarding the information rights of relevant individuals. The paper determines objectives of legislative regulation and explains the specifics of implementing information rights in the context of digitalization of certain spheres of society and the economic challenges of our time. The author examines the provisions of legislation on personal data, on certain types of corporate organizations, on registration of real estate and other acts indicating the existence of restrictions and limits on the exercise of the right to information in Russian corporate organizations. Possible abuses of information rights are identified, and judicial practice on the issue under consideration is disclosed. The paper provides for the ways of housing legislation development also by means of consolidation of cases restricting the exercise of rights to receive information.

Keywords: corporation; homeowners' association; members of the partnership; right to information; disclosure of information; civil society; abuse of law; personal data; confidential information; restrictions on corporate rights.

Cite as: Laptev VA. The Right to Information of Members of the Homeowners' Association: The Guarantee of the Law-Maker and the Essence of the Corporate Organization. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava*. 2024;19(5):84-95. (In Russ.). DOI: 10.17803/1994-1471.2024.162.5.084-095

Введение

В 2011 г. Жилищный кодекс РФ был дополнен статьей 143.1 о правах членов товарищества собственников жилья¹ (далее — товарищество, ТСН²) и не являющихся членами товарищества

собственников помещений в многоквартирном доме. Содержание рассматриваемой нормы посвящено праву на информацию о деятельности товарищества, а также требованиям о качестве оказываемых услуг (работ)³. Из пояснительной записки к законопроекту

¹ Федеральный закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2011. № 23. Ст. 3263.

² Нормы ЖК РФ о товариществах собственников жилья продолжают применяться к товариществам собственников недвижимости и после 1 сентября 2014 г. и являются специальными по отношению к общим положениям ГК РФ о ТСН (п. 21 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8).

³ См.: Шешко Г. Ф. К вопросу обоснованности и целесообразности изменений, внесенных в Жилищный кодекс РФ Федеральными законами от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ и от 18 июля 2011 г. № 242-ФЗ // Жилищное право. 2011. № 10. С. 5–15.

⁴ URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/435903-5> (дата обращения: 28.01.2024).

№ 435903-5⁴ (впоследствии — Федеральный закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ) следует, что рассматриваемая норма права вносилась для совершенствования регулирования вопросов управления многоквартирными домами. Надо также учитывать, что при разработке ст. 143.1 ЖК РФ требовалось решить вопрос о гарантиях прав будущих собственников в новостройках на создание ТСН с учетом того, что всей информации о доме монополюльно владел застройщик. Собственно, законодателю необходимо было исключить злоупотребления со стороны застройщиков на предмет навязывания жильцам аффилированных управляющих организаций и препятствования свободной реализации жильцами права создания ТСН с целью управления общим имуществом.

В судебной практике отражено, что законодательство о правах потребителей не распространяется на корпоративные отношения между товариществом и его членами. Единственное исключение составляет возможность применения Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» по вопросу качества оказываемых товариществом работ и услуг гражданам (п. 7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»⁵).

Любопытно, что данная норма была принята лишь спустя семь лет после принятия ЖК РФ, в то время как вопросы управления многоквартирными домами были всегда. Введение в жилищное законодательство подробной правовой регламентации порядка управления жилыми домами подчеркивает, что бремя содержания своего имущества лежит на собственнике

(ст. 210 ГК РФ), на что периодически обращается внимание в судебной практике⁶.

Следует отметить, что ТСН осуществляет свою деятельность в чувствительной для граждан сфере управления многоквартирными домами, где они проживают. Вместе с тем не следует снимать со счетов тот факт, что данное юридическое лицо является корпоративной организацией и подчиняется логике законодательства об этих видах юридических лиц.

Говоря об управлении многоквартирными домами, которое может осуществлять ТСН, необходимо учитывать сложную конструкцию корпоративных связей и юридических образований на их основе. Так, в многоквартирном жилом доме в силу закона образуется гражданско-правовое сообщество⁷ всех собственников помещений. Гражданско-правовое сообщество является корпорацией в широком понимании данного термина⁸. Часть лиц из числа данного гражданско-правового сообщества либо все его члены могут образовывать юридическое лицо — ТСН (п. 3 ст. 50 ГК РФ).

В судебной практике также выделяются две формы корпорации: гражданско-правовое сообщество без прав юридического лица и гражданско-правовое сообщество, созданное в качестве юридического лица, — ТСН (абз. 1 п. 118 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25). Если в первом случае гражданско-правовое сообщество объединяет в себе две сущности — «корпорация» и «высший орган корпорации», то во втором оно образует высший орган корпоративной организации.

Видится, что одной из причин смешения прав членов корпорации (товарищества) и не являющихся членами лиц (остальных собственников по-

⁵ Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 9.

⁶ См., например: п. 29 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 8.

⁷ *Лаптев В. А.* Гражданско-правовое сообщество в системе управления корпорацией: задачи законодателя и реалии судебной практики // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2022. № 4. С. 46–57.

⁸ Подробнее см.: *Лаптев В. А.* Корпоративное право: правовая организация корпоративных систем. М. : Проспект, 2019. С. 14–30, 72–108.

мещений) послужила часть 6 ст. 46 ЖК РФ, позволяющая любому собственнику помещений обжаловать решения общего собрания собственников помещений в доме. Вместе с тем в данном случае речь идет о решении гражданско-правового сообщества собственников помещений дома, а не о решении товарищества (органа корпоративной организации). Указанное различие является принципиальным для правоприменительной практики.

Содержание права на информацию

Статья 143.1 ЖК РФ, содержащаяся в гл. 14 о правовом положении членов ТСН, расширила субъектный состав лиц, права которых регламентируются данной главой. Помимо членов ТСН, данной нормой регулируется порядок реализации информационных прав лицами, не являющимися членами товарищества, — собственниками помещений многоквартирного дома. Такой подход прежде всего обусловлен тем, что некоторые собственники еще не успели вступить в товарищество (например, в новостройках), а кто-то и вовсе не желает. Кроме того, в ч. 2 ст. 143.1 ЖК РФ непосредственно раскрывается причина закрепления данной нормы — обеспечение права требования оказания товариществом качественных услуг и работ при управлении многоквартирным домом. Получается, что главу 14 ЖК РФ требуется переименовать с учетом содержащихся в ней положений.

Законодатель не разделил объем прав на информацию между членами и не членами ТСН, наделив обе группы лиц равными правами. Так, в ст. 143.1 ЖК РФ перечисляется следующая информация:

- о деятельности товарищества;
- сведения о правоспособности и внутренние документы товарищества;
- реестр членов товарищества;
- бухгалтерская отчетность, сметы, заключения аудитора, ревизора и иные документы о финансовом состоянии товарищества;

— правоустанавливающие документы на имущество товарищества;

— корпоративные и иные решения органов товарищества (общего собрания членов, заседаний правления и ревизионной комиссии);

— документы по корпоративным процедурам голосования и подведению их итогов;

— техническая документация по дому;

— иные предоставляемые в силу ЖК РФ, устава и решения общего собрания членов товарищества документы.

Таким образом, можно сказать, что перечень предоставляемых в рамках ст. 143.1 ЖК РФ документов открыт, но всё же с существенными оговорками. Во-первых, иные предоставляемые документы определяются не любыми федеральными законами, а только ЖК РФ. Во-вторых, только товарищество (в лице своих членов) в уставе либо решении общего собрания может определить объем «иных документов», который предоставляется не членам товарищества по их требованию (дискреционные полномочия товарищества).

Полагаем, что существенным недостатком данной нормы выступает отсутствие указаний на форму предоставляемой информации (доступа к информации): ознакомление в помещении исполнительного органа товарищества (ином определенном уставом либо решением общего собрания месте) либо заверенные копии документов. Кроме того, отсутствует указание на возможность предоставления документов в электронном виде, включая электронные документы.

Кроме того, ряд сведений товарищество может размещать в сети «Интернет» в свободном доступе либо раскрывать иным образом (например, на доске объявлений в подъезде жилого дома либо на территории коттеджного поселка, в социальных мессенджерах Telegram, WhatsApp⁹ и др.). Указанные документы можно направлять заявителю в электронном виде, в том числе в форме электронного документа

⁹ Продукт компании Meta. Российский суд 21 марта 2022 г. признал Meta экстремистской организацией и запретил ее деятельность на территории РФ.

либо скан-копий запрашиваемых документов (сведений)¹⁰.

Данная проблема повлекла за собой формирование дискуссионной судебной практики. С одной стороны, члены товариществ и не являющиеся членами собственники помещений стали безгранично пользоваться информационными правами, закрепленными в ст. 143.1 ЖК РФ¹¹. При этом законодательство не содержит сведений о том, за чей счет предоставлять документы (информацию), несмотря на то, что, очевидно, их формирование и последующее предоставление влекут за собой материальные затраты товарищества. Так, согласно существующей редакции рассматриваемой нормы волю на получение информации одного либо нескольких членов товарищества, а также лиц, вовсе не являющихся членами товарищества, обеспечивают в материальном плане (оплачивают) другие участники гражданско-правового сообщества. Нормативно не установлены ни величина платы в размере себестоимости копирования документов, ни порядок ее оплаты (предварительной оплаты). Например, в акционерных обществах данная плата не может превышать затраты на изготовление копий документов, а также уставом может быть установлено правило о предварительной оплате стоимости предоставляемых копий документов (п. 11 ст. 91 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» (далее — Закон об АО)). Похожие подходы законодательно установлены в обществах с ограниченной ответственностью и хозяйственных партнерствах (ст. 50 и 50.1 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее — Закон об ООО), ст. 21 Федерального закона от 03.12.2011 № 380-ФЗ «О хозяйственных партнерствах»).

Для корпоративной практики существенным является правило о том, что срок предоставле-

ния информации о деятельности хозяйственных обществ начинается исчисляться только с даты подписания лицом, изъявившим желание запросить документы, договора о нераспространении информации (соглашения о конфиденциальности) по форме, принятой в обществе (п. 5 ст. 50 Закона об ООО, п. 12 ст. 91 Закона об АО). Таким образом, обществом самостоятельно определяются форма данного договора (соглашения), условия об ответственности лица, в чье распоряжение попадает конфиденциальная информация¹². При этом речь идет не только о коммерческой тайне (свойственной для коммерческих организаций), но и о персональных данных физических лиц, оборот которых разрешен в установленном законом порядке (ст. 6 и 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»¹³). Отказ от подписания данного документа влечет отказ от предоставления информации. Указанный опыт должен применяться и в ТСН.

Существующее положение дел не свидетельствует о балансе интересов всех участников общественных отношений в сфере управления многоквартирными домами и приравненными к ним коттеджными поселками в России. Полагаем не имеющим значение тот факт, что ТСН — некоммерческая корпоративная организация, а хозяйственные общества коммерческие. В данном случае мы говорим об информационных правах всех лиц, которые желают ознакомиться с информацией о деятельности товарищества, вне зависимости от целей предоставления.

Пределы реализации информационных прав

Парадокс в жилищном законодательстве заключается в том, что наделение не членом товарищества (собственников помещений) равным правом на получение информации в рамках

¹⁰ Соловяненко Н. И. Электронный документооборот. Зачем нужно правовое регулирование? // BIS Journal-Информационная безопасность банков. 2016. № 2 (21). С. 82–84.

¹¹ СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 1.

¹² Указ Президента РФ от 06.03.1997 № 188 «Об утверждении Перечня сведений конфиденциального характера» // СЗ РФ. 1997. № 10. Ст. 1127.

¹³ СЗ РФ. 2006. № 31 (ч. I). Ст. 3451.

ст. 143.1 ЖК РФ, по сути, разрушает конструкцию корпоративного юридического лица. Нет никакого смысла входить в состав товарищества, участвовать в его корпоративной жизни, поскольку во всех случаях не члены товарищества обладают таким же доступом ко всей информации о деятельности ТСН. Во всех коммерческих корпоративных организациях предоставление информации о деятельности регламентируется только применительно к реализации права на информацию членами данных корпоративных организаций (например, ст. 91 Закона об АО, ст. 50 Закона об ООО, ст. 21 Федерального закона «О хозяйственных партнерствах»).

Исключения составляют случаи, когда информацию запрашивают выбывшие члены корпоративной организации, да и то при условии указания деловой цели предоставления информации, в частности для расчета действительной стоимости доли при выходе из состава общества¹⁴. Расширяя круг участников, обладающих правом на получение информации о деятельности корпоративной организации, судебная практика исходит из наличия охраняемого законом материально-правового интереса в предоставлении информации (п. 4–7 Обобщения судебной практики по корпоративным спорам о предоставлении информации хозяйственными обществами¹⁵). Таким образом, реализация права на информацию непосредственно связана с охраняемым законом материально-правовым интересом (ст. 12 ГК РФ). Такое правило установлено в том числе для предотвращения злоупотреблений посредством фишинга¹⁶.

В этой связи непонятно, по каким причинам не члены товарищества могут запрашивать

реестр членов товарищества, бюллетени голосования и доверенности (п. 2 и 7 ч. 3 ст. 143.1 ЖК РФ). Ведь в силу ч. 6 ст. 46 ЖК РФ у собственников есть право на обжалование решений общего собрания собственников помещений дома (гражданско-правового сообщества) и в данной норме не упоминается о праве на обжалование решений товарищества¹⁷. Известно, что членство в товариществе возникает у собственника помещения в многоквартирном доме; соответственно, обладая информацией о реестре членов товарищества, владелец имеет сведения о собственности (совместно указанные сведения образуют персональные данные).

Данные положения нуждаются в доработке, поскольку, с одной стороны, законодатель ограничивает доступ к открытым сведениям Росреестра, закрепив правило о том, что при получении сторонними лицами выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении недвижимого имущества граждан такие сведения предоставляются в обезличенной форме применительно к правообладателю (ч. 13–15 ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹⁸), но, с другой стороны, в жилищном законодательстве рассматриваемые нормы позволяют без труда получить указанную информацию третьими лицами только не через Росреестр, но и через товарищество.

Для лучшего понимания значимости проблематики приведем ряд примеров из деятельности корпоративных коммерческих организаций, в отношении которых на законодательном уровне установлены ограничения на получение

¹⁴ См.: п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 18.01.2011 № 144 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами споров о предоставлении информации участникам хозяйственных обществ» // Вестник ВАС РФ. 2011. № 3.

¹⁵ Утверждены Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023 (URL: <https://vsrf.ru/> (дата обращения: 28.01.2024)).

¹⁶ От англ. fishing — «рыбная ловля, выуживание». Термин используется в корпоративной практике для обозначения действий по выуживанию новой информации.

¹⁷ В судебной практике также разделяются обжалования решений общего собрания и товарищества (см.: вопрос 5 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ за II квартал 2013 г., утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.11.2013 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 1).

¹⁸ СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

информации. Так, примером служат положения ст. 50.1 Закона об ООО, ст. 92.2 Закона об АО и ст. 30.1 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг», введенные в 2017 г.¹⁹ в части раскрытия информации о деятельности отдельных физических и юридических лиц. В указанных статьях была сделана отсылка к актам Правительства РФ, которыми могут быть установлены случаи, освобождающие от обязанности раскрывать информацию либо существенно ограничивающие объект ее раскрытия²⁰. Поводами для установления данных ограничений, в частности, могут выступать цели обеспечения безопасности страны²¹ и иные объективно требующие этого случаи.

Корпоративное законодательство, особенно в отношении хозяйственных обществ, содержит пределы реализации информационных прав членов корпоративной организации. Ряд установленных законом ограничений в предоставлении информации о деятельности корпорации являются объективной необходимостью, предотвращающей злоупотребления.

Развитие цифровых технологий позволяет корпоративным организациям размещать правоустанавливающие документы и документы о производственно-хозяйственной деятельности в сети «Интернет», что исключает необходимость в их повторном предоставлении, в ином случае

будет иметь место дублирование. Все заинтересованные лица и государственные органы могут ознакомиться с содержанием публично размещенных документов товарищества.

В случаях, когда информация уже была предоставлена надлежащим образом организацией ее участнику, повторное требование о предоставлении информации в пределах трехлетнего срока не является разумным. Трехлетний срок привязан к общему сроку исковой давности, в течение которого реализуется право на судебную защиту (ст. 196, 199 и 200 ГК РФ). В этой связи отсутствует целесообразность запрашивать документы прошлых периодов (более трех лет), поскольку по прошествии срока исковой давности суд отказывает в защите нарушенного права²². Кроме того, нормативно закрепляются сроки хранения документов в сфере ЖКХ²³.

Полагаем, что каждый член товарищества и каждый не являющийся членом товарищества собственник помещений дома должны указывать цель (деловую цель) получения запрашиваемой информации. Такое правило будет препятствием для недобросовестной реализации информационных прав.

Не представляется обоснованным наделение правом запрашивать документы по прошлым периодам для тех членов или не членов товарищества, которые не владели на тот момент

¹⁹ Федеральный закон от 31.12.2017 № 481-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2018. № 1 (ч. I). Ст. 65.

²⁰ См., например: постановление Правительства РФ от 15.01.2018 № 10 «Об определении случаев освобождения общества с ограниченной ответственностью от обязанности раскрывать и (или) предоставлять информацию, касающуюся крупных сделок и (или) сделок, в совершении которых имеется заинтересованность» // СЗ РФ. 2018. № 4. Ст. 628 ; постановление Правительства РФ от 05.04.2022 № 586 «О некоторых особенностях раскрытия и (или) предоставления информации в соответствии с отдельными законодательными актами Российской Федерации» // СЗ РФ. 2022. № 15. Ст. 2504.

²¹ См. пояснительную записку к законопроекту № 318825-7 (URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/318825-7> (дата обращения: 28.01.2024)).

²² См.: п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 12.

²³ Например, см.: постановление Правительства РФ от 26.01.2023 № 108 «О стандартах раскрытия информации в сфере водоснабжения и водоотведения» // СЗ РФ. 2023. № 6. Ст. 949 ; постановление Правительства РФ от 26.01.2023 № 110 «О стандартах раскрытия информации теплоснабжающими организациями, теплосетевыми организациями и органами регулирования тарифов в сфере теплоснабжения» // СЗ РФ. 2023. № 6. Ст. 951 ; приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к

собственностью. Даже если и имели место нарушения в деятельности товарищества, но указанные нарушения не касались в тот момент материально-правовых интересов лиц, которые приобрели собственность позже, целесообразность ознакомления с данными документами отсутствует.

Видится сложным вопрос об установлении порогового значения для членов ТСН и не являющихся членами собственников помещений дома (например, по площади квартиры либо земельного участка в коттеджном поселке) для реализации права на получение информации. Корпоративным законодательством не случайно разделены объемы прав на информацию мажоритарных и миноритарных участников хозяйственных обществ. В частности, Федеральным законом от 14.03.2022 № 55-ФЗ²⁴ установлен пятипроцентный порог участия для доступа к информации о деятельности общества.

Кроме того, неясна причина того, что в ст. 143.1 ЖК РФ не только членам, но и не членам товарищества предоставлено право запрашивать бюллетени для голосования. Возникает резонный вопрос: зачем третьим лицам (не членам товарищества) данные документы и что они будут делать с ними после получения? Заново пересчитывать и подводить итоги голосования? Очевидно, что нет. Поскольку однозначно установлен способ защиты нарушенного права, если такое нарушение и имело место, — иск о признании недействительным решения общего собрания. Данное право принадлежит члену товарищества, который не участвовал в засе-

дании (заочном голосовании) либо голосовал против принятия соответствующего решения. Если говорить о собственниках помещений, не являющихся членами товарищества, вовсе не понятно, для чего им бюллетени голосования, поскольку по общему правилу лишь члены корпоративной организации могут обжаловать ее решения (п. 3 ст. 181.4 ГК РФ)²⁵.

Полагаем необходимым установить ограничения в предоставлении информации как для членов товарищества, так и для иных собственников помещений в следующих случаях:

1) электронная версия запрашиваемого документа на момент предъявления требования размещена на сайте товарищества в сети «Интернет» в свободном доступе либо раскрыта иным образом (например, на доске объявлений в подъезде жилого дома либо на территории коттеджного поселка, в социальных мессенджерах и т.д.);

2) документ запрашивается повторно в течение трех лет при условии, что первое требование о его предоставлении было надлежащим образом исполнено товариществом;

3) документ относится к прошлым периодам деятельности товарищества (более трех лет до момента обращения с требованием);

4) в требовании члена (не члена) товарищества о предоставлении документов не указана цель (деловая цель), с которой запрашивается документ, либо указанная цель не является разумной, либо состав и содержание запрошенных документов явно не соответствуют указанной в запросе цели;

оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

²⁴ Федеральный закон от 14.03.2022 № 55-ФЗ «О внесении изменений в статьи 6 и 7 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» и статью 21 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2022. № 12. Ст. 1782.

²⁵ См. также: постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 № 5-П «По делу о проверке конституционности положений статей 181.4 и 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С. А. Логинова» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2018. № 3.

5) лицо, обратившееся с требованием о предоставлении доступа к документам, не обладает правом доступа к соответствующей категории документов;

6) документ относится к периодам, не относящимся к сроку владения членом (не членом) товарищества в собственности помещением многоквартирного дома.

Предлагаемые положения не являются чем-то новым и соответствуют добросовестной корпоративной практике взаимодействия членов и иных лиц с корпорацией. В частности, примером может служить рекомендованный Банком России Кодекс корпоративного управления для публичных акционерных обществ²⁶. Можно сказать, что состав членов ТСН и реализация прав на информацию не членов товарищества (собственников помещений) в какой-то степени напоминают публичные коммерческие корпоративные организации, в которых состав участников обезличен, собственно, почему они и обозначаются, прежде всего, «объединением капиталов», а не «объединением лиц», как в непубличных корпорациях.

Персональные данные и злоупотребления правом

В последние годы в правоведении небеспокойно задумались о порядке оборота персональных данных в условиях развития цифровых технологий. Множество сведений, составляющих конфиденциальную информацию, стало храниться в облачных сервисах на базе дата-центров, администрируемых на территории иностранных государств лицами, деятельность которых подчинена иностранным правовым порядкам (например, Microsoft, Apple и др.). Собранные сведения big data в отсутствие ярко выраженной

воли правообладателя и норм законодательства могут произвольно использоваться их фактическими владельцами²⁷.

Логика законодателя, определяющего в ст. 143.1 ЖК РФ право на информацию лиц, являющихся собственниками помещений многоквартирного дома и приравненных к ним коттеджных поселков, была построена на предупреждении возможных злоупотреблений при управлении общим имуществом, включая оказание некачественных услуг (работ) жильцам дома (поселка). Вместе с тем, лаконично закрепив без каких-либо оговорок в жилищном законодательстве право на информацию всех членов гражданско-правового сообщества (сособственников), мы можем столкнуться со следующими злоупотреблениями, т.е. с обратной стороной реализации данных правомочий.

1. Получение третьими лицами информации о жильцах. Как бы ни хотел законодатель ограничить возможность сторонних лиц получать информацию о правообладателях (собственниках) — физических лицах путем закрытия сведений Единого государственного реестра недвижимости, статья 143.1 ЖК РФ без труда позволяет получить данную информацию. Достаточно приобрести на «один день» в собственность квартиру в многоквартирном доме либо жилой дом в коттеджном поселке, после чего запросить в ТСН соответствующую информацию (реестр членов товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, протоколы общих собраний членов товарищества, бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей и др.).

Жилищный кодекс РФ не содержит каких-либо ограничений в реализации прав на информацию, даже минимальной гарантии — фразы «за исключением установленных законом слу-

²⁶ Письмо Банка России от 10.04.2014 № 06-52/2463 «О Кодексе корпоративного управления» // Вестник Банка России. 2014. № 40.

²⁷ См., например: Защита данных : научно-практический комментарий к судебной практике / Э. В. Алимов, Д. Р. Алимова, Х. И. Гаджиев [и др.] ; отв. ред. В. В. Лазарев, Х. И. Гаджиев ; ИЗИСП при Правительстве РФ. М. : Контракт, 2020 ; *Савельев А. И.* Гражданско-правовые аспекты регулирования оборота персональных данных // Вестник гражданского права. 2021. № 4. С. 104–129 ; *Донников Ю. Е.* Значение институтов согласия на использование изображения гражданина и согласия на обработку персональных данных для регулирования рынка гражданского оборота данных // Хозяйство и право. 2022. № 3. С. 53–61.

чаев». Так, в распоряжение сторонних лиц могут попасть сведения о лицах, находящихся под государственной защитой, о государственных служащих и членах их семей и иная информация, которая не должна свободно передаваться третьим лицам в силу ст. 2 Федерального закона от 20.08.2004 № 119-ФЗ «О государственной защите потерпевших, свидетелей и иных участников уголовного судопроизводства»²⁸, ст. 2 Федерального закона от 20.04.1995 № 45-ФЗ «О государственной защите судей, должностных лиц правоохранительных и контролирующих органов»²⁹ и т.д.³⁰ Особенно это касается запросов от лиц, не являющихся членами товарищества.

Видится необходимым решение вопроса о порядке предоставления информации членам товарищества (в том числе «временным» членам), а также не являющимся членами товарищества собственникам помещений исключительно через призму положений Федерального закона «О персональных данных».

2. *Смена управляющего общим имуществом.* Образованные жильцами с целью минимизации затрат на управление общим имуществом ТСН становятся вполне оправданной альтернативой ранее действовавшим управляющим организациям, которые привлекались застройщиками к управлению новостройками либо вновь созданными коттеджными поселками³¹.

На практике встречаются случаи, когда застройщики для возврата контроля над бизнесом по управлению общим имуществом многоквартирного дома (коттеджного поселка) через аффилированное лицо — собственника поме-

щений дома, в том числе и не являющегося членом товарищества, получают информацию о расходах на содержание (сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет) с целью сделать более «конкурентное» предложение, однако фактически являющееся неисполнимым, с тем чтобы впоследствии пересмотреть расходы на содержание в таком ключе, что они значительно превысят стоимость расходов по смете, утвержденной товариществом в текущем периоде.

3. *Мошенничество с использованием сведений о жильцах.* Участвовавшие в последние годы случаи мошенничества в банковской сфере³² являются следствием в том числе неправомерного доступа не только к персональным данным (сведениям о физическом лице, его паспортных данных, принадлежащем имуществе и т.д.), но и к актуальным образцам подписи указанного лица (например, из бюллетеней голосования либо доверенностей).

Обязанность дальнейшего сохранения конфиденциальности информации лицом, получившим сведения в порядке ст. 143.1 ЖК РФ, на практике является декларативной, не исключая дальнейшее неправомерное использование полученных сведений.

Выводы

Практика деятельности товариществ свидетельствует о необходимости доработки положений ст. 143.1 ЖК РФ, в результате которой права на информацию членов и не являющихся членами

²⁸ СЗ РФ. 2004. № 34. Ст. 3534.

²⁹ СЗ РФ. 1995. № 17. Ст. 1455.

³⁰ См., например: Бикмиев Р. Г., Бурганов Р. С. Правовое регулирование безопасности участников уголовного судопроизводства // Администратор суда. 2023. № 4. С. 2–6; Эстамирова Л. П., Палагин Д. Н. Меры обеспечения собственной безопасности полиции: понятие, виды, сущность и содержание // Административное право и процесс. 2023. № 4. С. 34–39; Каримов Р. М. Использование специальных средств для обеспечения независимости судей // Российский судья. 2021. № 4. С. 41–45.

³¹ Лаптев В. А. Виды управления общим имуществом (правовые аспекты) // Юридический мир. 2024. № 1. С. 37–40.

³² См., например: Долганов С. И. Мошенничество в сфере ипотечного кредитования с участием банковских служащих // Адвокатская практика. 2020. № 6. С. 25–28; Савченко М. М. Уголовно-правовая характеристика мошенничества в сфере кредитования // Безопасность бизнеса. 2022. № 5. С. 50–53.

ТСН собственников помещений будут разграничены.

Члены товарищества вправе получать информацию, обеспечивающую защиту их прав и законных интересов с учетом установленных законодательством способов защиты. Не являющиеся членами товарищества собственники помещений дома вправе получать от товарищества информацию, связанную с качеством оказания работ и услуг по управлению и содержанию многоквартирного дома (коттеджного поселка).

При реализации права на информацию должны быть закреплены ограничения с учетом особого режима персональных данных и в иных установленных законодательством случаях (например, когда запрашиваемая информация размещена в сети «Интернет», при повторном в течение трех лет запросе ранее полученного документа, запросе документов прошлых периодов, в отсутствие деловой цели запроса, при отсутствии права доступа к соответствующей категории информации и т.д.).

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Бикмиев Р. Г., Бурганов Р. С. Правовое регулирование безопасности участников уголовного судопроизводства // Администратор суда. — 2023. — № 4. — С. 2–6.
2. Донников Ю. Е. Значение институтов согласия на использование изображения гражданина и согласия на обработку персональных данных для регулирования рынка гражданского оборота данных // Хозяйство и право. — 2022. — № 3. — С. 53–61.
3. Защита данных : научно-практический комментарий к судебной практике / Э. В. Алимов, Д. Р. Алимова, Х. И. Гаджиев [и др.] ; отв. ред. В. В. Лазарев, Х. И. Гаджиев ; Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. — М. : Контракт, 2020. — 176 с.
4. Каримов Р. М. Использование специальных средств для обеспечения независимости судей // Российский судья. — 2021. — № 4. — С. 41–45.
5. Лаптев В. А. Гражданско-правовое сообщество в системе управления корпорацией: задачи законодателя и реалии судебной практики // Вестник Арбитражного суда Московского округа. — 2022. — № 4. — С. 46–57.
6. Лаптев В. А. Корпоративное право: правовая организация корпоративных систем. — М. : Проспект, 2019. — 384 с.
7. Маркова И. В., Рузанова В. Д. Товарищество собственников жилья как собственник и объединение собственников // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2017. — № 2. — С. 28–32.
8. Маслова О. В. Особенности обжалования решения общего собрания членов товарищества собственников жилья // Судья. — 2015. — № 3. — С. 15–17.
9. Перепелкина Н. В. Право собственника жилого помещения на информацию // Законы России: опыт, анализ, практика. — 2013. — № 3. — С. 104–107.
10. Савельев А. И. Гражданско-правовые аспекты регулирования оборота персональных данных // Вестник гражданского права. — 2021. — № 4. — С. 104–129.
11. Соловых С. Ж. Гарантии частных и коллективных интересов при реализации собственниками, не являющимися членами товарищества в многоквартирном доме, прав на участие в управлении имуществом многоквартирного дома // Семейное и жилищное право. — 2022. — № 4. — С. 46–48.
12. Соловяненко Н. И. Электронный документооборот. Зачем нужно правовое регулирование? // BIS Journal-Информационная безопасность банков. — 2016. — № 2 (21). — С. 82–84.
13. Филипенко Н. В. Осуществление права на информацию в объединениях собственников недвижимости // Закон. — 2017. — № 10. — С. 122–134.

14. Шешко Г. Ф. К вопросу обоснованности и целесообразности изменений, внесенных в Жилищный кодекс РФ Федеральными законами от 04.06.2011 № 123-ФЗ и от 18.07.2011 № 242-ФЗ // Жилищное право. — 2011. — № 10. — С. 5–15.
15. Эстамирова Л. П., Палагин Д. Н. Меры обеспечения собственной безопасности полиции: понятие, виды, сущность и содержание // Административное право и процесс. — 2023. — № 4. — С. 34–39.

Материал поступил в редакцию 30 января 2024 г.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Bikmiev R. G., Burganov R. S. Pravovoe regulirovanie bezopasnosti uchastnikov ugolovnogogo sudoproizvodstva // Administrator suda. — 2023. — № 4. — S. 2–6.
2. Donnikov Yu. E. Znachenie institutov soglasiya na ispolzovanie izobrazheniya grazhdanina i soglasiya na obrabotku personalnykh dannykh dlya regulirovaniya rynka grazhdanskogo oborota dannykh // Khozyaystvo i pravo. — 2022. — № 3. — S. 53–61.
3. Zashchita dannykh: nauchno-prakticheskiy kommentariy k sudebnoy praktike / E. V. Alimov, D. R. Alimova, Kh. I. Gadzhiev [i dr.]; otv. red. V. V. Lazarev, Kh. I. Gadzhiev; Institut zakonodatelstva i sravnitel'nogo pravovedeniya pri Pravitelstve RF. — M.: Kontrakt, 2020. — 176 s.
4. Karimov R. M. Ispolzovanie spetsialnykh sredstv dlya obespecheniya nezavisimosti sudey // Rossiyskiy sudya. — 2021. — № 4. — S. 41–45.
5. Laptev V. A. Grazhdansko-pravovoe soobshchestvo v sisteme upravleniya korporatsiy: zadachi zakonodatel'ya i realii sudebnoy praktiki // Vestnik Arbitrazhnogo suda Moskovskogo okruga. — 2022. — № 4. — S. 46–57.
6. Laptev V. A. Korporativnoe pravo: pravovaya organizatsiya korporativnykh sistem. — M.: Prospekt, 2019. — 384 s.
7. Markova I. V., Ruzanova V. D. Tovarishchestvo sobstvennikov zhilya kak sobstvennik i obedinenie sobstvennikov // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika. — 2017. — № 2. — S. 28–32.
8. Maslova O. V. Osobennosti obzhalovaniya resheniya obshchego sobraniya chlenov tovarishchestva sobstvennikov zhilya // Sudya. — 2015. — № 3. — S. 15–17.
9. Perepelkina N. V. Pravo sobstvennika zhilogo pomeshcheniya na informatsiyu // Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika. — 2013. — № 3. — S. 104–107.
10. Savelev A. I. Grazhdansko-pravovye aspekty regulirovaniya oborota personalnykh dannykh // Vestnik grazhdanskogo prava. — 2021. — № 4. — S. 104–129.
11. Solovykh S. Zh. Garantii chastnykh i kollektivnykh interesov pri realizatsii sobstvennikami, ne yavlyayushchimisya chlenami tovarishchestva v mnogokvartirnom dome, prav na uchastie v upravlenii imushchestvom mnogokvartirnogo doma // Semeynoe i zhilishchnoe pravo. — 2022. — № 4. — S. 46–48.
12. Solovyanenko N. I. Elektronnyy dokumentooborot. Zachem nuzhno pravovoe regulirovanie? // BIS Journal- Informatsionnaya bezopasnost bankov. — 2016. — № 2 (21). — S. 82–84.
13. Filipenko N. V. Osushchestvlenie prava na informatsiyu v obedineniyakh sobstvennikov nedvizhimosti // Zakon. — 2017. — № 10. — S. 122–134.
14. Sheshko G. F. K voprosu obosnovannosti i tselesoobraznosti izmeneniy, vnesennykh v Zhilishchnyy kodeks RF Federalnymi zakonami ot 04.06.2011 № 123-FZ i ot 18.07.2011 № 242-FZ // Zhilishchnoe pravo. — 2011. — № 10. — S. 5–15.
15. Estamirova L. P., Palagin D. N. Mery obespecheniya sobstvennoy bezopasnosti politzii: ponyatie, vidy, sushchnost i sodержanie // Administrativnoe pravo i protsess. — 2023. — № 4. — S. 34–39.