УДК 347.471:332.871.1(470)

Л.В. Метлицкая*

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ КАК ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ СООБЩЕСТВО

В статье анализируется правовая природа общего собрания собственников и совета многоквартирного дома. Автором проводится анализ особенностей этих правовых сообществ, их компетенции. Отмечаются основные отличия совета дома и общего собрания собственников.

Ключевые слова: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, совет многоквартирного дома.

У всех собственников квартир рано или поздно возникают вопросы об общем имуществе в доме. Комфортное проживание в одной квартире невозможно без сохранения всего здания в целом. Кто должен заниматься вопросами текущего и капитального ремонта, реконструкции дома, порядком пользования земельным участком на котором расположен дом, контролировать оказание услуг и выполнение работ по управлению домом, выбирать способ управления домом, а главное кто принимает решения по всем перечисленным вопросам.

Действующий Жилищный кодекс оперирует двумя понятиями – общее собрание собственников и совет дома. На первый взгляд эти понятия весьма близки друг другу, но внимательно изучив закон, обнаруживается их принципиальная разница.

18 июня 2011 года вступили в силу изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации. В частности была введена в действие статья 161.1 ЖК РФ «Совет многоквартирного дома». В соответствии с этой статьей, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

Совет дома не является совершенно новым институтом в жилищном праве, его прообразы существовали ранее и назывались домовыми комитетами. Идея придать правовой статус такому совету исходила из положительной практики, сложившейся в сфере управления многоквартирными домами. В домах, где инициативные жильцы брали на себя ответственность за организацию взаимодействия с управляющей компанией, как правило, достаточно быстро наводился порядок, решались вопросы по содержанию и ремонту общего имущества. Диаметрально противоположная ситуация складывалась в домах, где таких людей не было, безразличие самих жильцов порождало множество про-

* Метлицкая Лидия Владимировна – магистрантка ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права», 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 11, e-mail: mlida88@mail.ru.

блем, которые можно было бы преодолеть, создав в своем доме совет многоквартирного дома. По замыслу законодателя, наличие совета и председателя совета многоквартирного дома должно позволить более эффективно решать вопросы, возникающие в процессе управления домом.

В компетенцию совета многоквартирного дома входит:

1. Организация и контроль над выполнением решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Контроль над оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

3. Планирование и организация деятельности по управлению многоквартирным домом.

Важным моментом является то, что регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не требуется. Это означает, что совет многоквартирного дома не является юридическим лицом, а, следовательно, не обязан платить госпошлины за создание и регистрацию, заказывать печать, открывать расчетные счета, подавать налоговую, бухгалтерскую, статистическую отчетность, исчислять и оплачивать налоги. Совет многоквартирного дома избирается на общем собрании из числа собственников помещений в многоквартирном доме. Из числа членов совета избирается его председатель. К людям, которые войдут в совет дома, не предъявляется никаких квалификационных требований. Совет-это всего лишь совещательный орган, который просто сможет стоять на защите прав и интересов собственников.Получается, что совет многоквартирного дома выполняет организационно-контрольные функции при управлении многоквартирным домом.

Если с советом дома как гражданско-правовым сообществом все более или менее ясно, по крайней мере, в литературе сложно встретить споры по данному вопросу, то статус общего собрания жильцов многоквартирного дома неоднозначен.

В соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников. Эта точка зрения отражена у ряда авторов В.М. Жуйкова, С.Л. Филимонова, Г.Ф. Шешко, которые отмечают что порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме собственники определяют путем принятия совместных решений на общем собрании. Принятие таких решений есть ни что иное, как управление многоквартирным домом, а общее собрание собственников-орган такого управления [2, с. 163]. Следует отметить, что под понятие органа управления именно собственников жилья в многоквартирном доме общее собрание тоже не вполне попадает. Орган управления формирует и выражает волю субъекта права вовне, а общее собрание лишь формирует ее, а выражаться вовне она может только через специальных лиц.

Законодатель в ряде случаев отождествляет общее собрание собственников жилья и субъектов правоотношений по управлению многоквартирным жилым домом. Принятие решений по вопросам относящиеся к компетенции обще-

го собрания по реконструкции многоквартирного дома, строительстве хоз. построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте, пользовании общим имуществом собственников помещений наделяет общее собрание право-и дееспособностью. Возможность обжалования решения принятого общим собрание собственников говорит о его деликтоспособности. Представители теории права совокупность этих качеств называют правосубъектностью, таким образом, они признают за общим собранием жильцов многоквартирного дома статус субъекта права. Данное утверждение является весьма спорным, и в первую очередь оно противоречит ч. 2 ст. 4 ЖК РФ и ч. 2 п. 1 ст. 2 ГК РФ, в силу которых никаких иных субъектов кроме граждан, юридических лиц и публично-правовых образований ни в гражданских, ни в жилищных правоотношениях быть не может.

В.К. Михайлов указывает на наличие понятийно-терминологической проблемы в определении общего собрания: не совсем ясно органом, какой организации оно является, потому как само понятие «орган управления» подразумевает принадлежность к той или иной организации[4,с.50]. Автор делает вывод о наличии у общего собрания признаков субъекта права и отмечает что официальное признание общего собрания высшим органом управления неоправданно расширяет его компетенцию и преувеличивает роль.

В литературе можно встретить и другие точки зрения на природу общего собрания. Так, В.Н. Литовкин полагает, что общее собрание следует рассматривать в качестве органа общественной самодеятельности. С.Г. Певницкий и Е.А. Чефранова оспаривая его мнение, пишут, что оно не является общественным объединением, основано на членстве и не имеет устава [3, с. 47]. Все представленные позиции, лишь подтверждают отсутствие единого мнения в понимании правовой сущности общего собрания собственников.

Законом к компетенции общего собрания собственников отнесены принятия решений о реконструкции многоквартирного дома, о текущем и капитальном ремонте общего имущества, об использовании земельного участка, о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами. Получается, что решения по всем вопросам, вынесенным на повестку дня, принимает именно общее собрание собственников. Правом голосования на таком собрании обладают собственники помещений в данном доме. Общее собрание собственников правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех, кто не участвовал в голосовании.

У собственника есть право обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если этим решением нарушены его права и законные интересы. Необходимо подать заявление в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. При этом важно отметить,

что ЖК РФ не содержит даже приблизительных критериев, позволяющих квалифицировать то или иное нарушение в качестве существенного или, наоборот, малозначительного. Тем самым законодатель оставил определение существенности нарушения на усмотрение суда.

Проведя сравнительный анализ совета многоквартирного дома и общего собрания собственников, можно утверждать, что это два разных сообщества, и главным их отличием являются выполняемые функции. Совет многоквартирного дома позиционируется в качестве дополнительного способа осуществления общественного контроля и выражения общественного мнения при управлении многоквартирным домом, и является всего лишь вспомогательным инструментом, призванным обеспечивать реализацию решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Как пишет М. Билинец, совет многоквартирного дома является гарантом обеспечения выполнения решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.[1,с.24].

Список использованной литературы

1. Билинец М. Управляйте своим домом самостоятельно. Создание университетов МКД // Жилищное право. – 2013. – № 11. – С. 14–25

2. Жуйков В.М., Шешко Г.Ф., Филимонов С.Л., Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). – М. : ИНФРА-М, 2008. – 760 с.

3. Исмайлов М.В. Общее собрание в системе органов по управлению ногоквартирным домом // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 2. – С. 46–48.

4. Михайлов В.К. Статус общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в свете решений Конституционного Суда // Жилищное право. – 2009. – № 9. – С. 35–39.