

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2022.18.89.010

Опыт, проблемы и предпосылки повышения эффективности управления общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома

Гирченко Мария Александровна

Аспирант,
Российский университет транспорта (МИИТ),
127994, Российская Федерация, Москва, ул. Образцова, 9/9;
e-mail: mariya-girchenko@yandex.ru

Баяндурова Александра Александровна

Старший преподаватель,
Российский университет транспорта (МИИТ),
127994, Российская Федерация, Москва, ул. Образцова, 9/9;
e-mail: alexandra.bayandurova@mail.ru

Аннотация

В статье автором рассмотрен вопрос взаимодействия собственников многоквартирных жилых домов при распоряжении общим имуществом, выделены существующие проблемы в этом вопросе, а также описаны возможные решения выхода из сложившейся ситуации в данной отрасли. В частности, с целью повышения эффективности управления и принятия решений общим собранием собственников многоквартирных жилых домов автор предлагает законодательно установить перечень вопросов, относящихся к исключительной необходимости принятия решений собственниками помещений МКД в соответствующем квотуме; расширить компетенцию Совета МКД и Председателя МКД или иного лица, делегировав ему полномочия по принятию решений, относящихся к компетенции общего собрания собственников, и т.д.

Для цитирования в научных исследованиях

Гирченко М.А., Баяндурова А.А. Опыт, проблемы и предпосылки повышения эффективности управления общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома // Вопросы российского и международного права. 2022. Том 12. № 10А. С. 278-299. DOI: 10.34670/AR.2022.18.89.010

Ключевые слова

Распоряжение общим имуществом, эффективное управление, жилищно-коммунальное хозяйство, Жилищный кодекс РФ, собрание собственников многоквартирного дома.

Введение

Одной из важных тем в жизни современного общества в целом и каждого индивидуума в частности является обеспечение его комфортной средой для «обитания» или жизнедеятельности. В этой связи наиболее острой и обсуждаемой темой на сегодняшний день является жилищно-коммунальное хозяйство, которое очень часто и зачастую оправданно подвергается резкой критике со стороны обычного потребителя.

Обычного гражданина, как потребителя, интересует качество оказываемых услуг и поставляемых ресурсов, и, несомненно, очень важным аспектом является оплата за данные предоставленные коммунальные услуги и ресурсы, а в случае некачественного их предоставления, – соответственно, порядок перерасчета или возможности полного отказа от оплаты некачественно оказанных услуг или вовсе не оказанных.

В этой связи важной и очень острой темой для потребителей и собственников жилых и нежилых помещений является проблема управления общим имуществом собственником многоквартирного жилого дома.

С развитием программы по приватизации жилищного фонда основными собственниками жилых и нежилых помещений являются физические и юридические лица, в частной собственности которых находится большая часть существующего жилищного фонда.

Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), принятым в 2004 году, были утверждены и предоставлены собственникам помещений в многоквартирном доме широкие права и обязанности, а также закреплен правовой режим регулирования и управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Вместе с тем множество проблем, связанных с управлением общим имуществом многоквартирных жилых домов, так и не решены по причине того, что собственники помещений в подавляющем своем большинстве так и не смогли стать главными действующими лицами, определяющими, кто, как, на каком основании и на каких условиях управляет их домами и, соответственно, принимает решения по распоряжению их общим имуществом.

Основная часть

Несмотря на большие права и ответственность, делегированные государством собственникам общего имущества многоквартирных домов для принятия решения, нужно отметить такую существующую на протяжении многих лет проблему, как пассивность собственников жилья, отсутствие какого-либо интереса к принятию решений и выраженную ориентацию на перекладывание ответственности за принятие соответствующих решений за состояние жилищно-коммунальной сферы на государство. Особо следует отметить тенденцию, которой подвержено старшее поколение, выросшее при советской власти и до настоящего времени так и не переориентировавшееся на настоящую рыночную систему, которое считает, что принятие таких ответственных решений является прерогативой только государственных органов, а также полагающее, что им «должно» государство, поскольку большую часть своих трудовых ресурсов и сил они отдали государству.

Отсутствие самоорганизации собственников многоквартирных домов и их правовой нигилизм, несомненно, обусловлены как объективными, так и субъективными причинами. Это и высокий уровень износа подавляющего большинства жилого фонда и инженерных

коммуникаций, неразвитость инфраструктуры жилищно-коммунальных услуг, высокая «забюрократизированность» сферы управления жилищным фондом, большое количество случаев мошенничества с финансовыми средствами граждан, отсутствие информированности населения, а также негативное отношение к сфере жилищно-коммунального хозяйства со стороны средств массовой информации и освещение исключительно негативной практики в данном вопросе. Все эти факторы в совокупности и приводят к тому, что собственники остаются равнодушными к принятию существенно важных решений, а люди преклонного возраста попросту боятся брать ответственность при принятии каких-либо решений, поскольку либо ничего в этом не понимают, либо боятся быть обманутыми мошенниками, о чем так часто рассказывают средства массовой информации с телевизионных экранов.

В соответствии с п. 1 ст. 249 и п. 1 ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом [Богомольный, Блех, www]. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников. Согласно ст. 36 и 44 ЖК РФ, использование общего имущества многоквартирного дома решается собственниками этого имущества – собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании [Свит, 2017].

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (п. 1 ст. 290 ГК РФ) [Гражданский кодекс Российской Федерации, www].

Перечень общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, определен статьей 36 ЖК РФ и пунктами 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В силу ч. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме [Беспалов, Беспалов, 2018]. Согласно ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Предусмотренное ч. 2 ст. 36 ЖК РФ право собственников помещений в многоквартирном доме владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать те же самые права других собственников, а интерес одного собственника противопоставлять интересам других собственников (п. 23 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017) [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018].

Данная правовая позиция находит свое отражение и в определении Верховного Суда РФ от 29.10.2018 № 307-ЭС18-16531 по делу № А56-59412/2017, согласно которому решение о порядке пользования, распоряжения, взимания платы за размещение объектов на общем имуществе многоквартирного дома и ее размере оформляется протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и находится в его исключительной

компетенции.

Одно из первоначальных решений, которые должны принять собственники на общем собрании, – это выбор способа управления, который в соответствии со статьей 161 ЖК РФ может осуществляться только одним из трех способов:

- непосредственное управление (для домов количество квартир в котором не превышает тридцати);
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Наиболее распространенным и востребованным способом в нашей стране является такой способ управления, как управление управляющей организацией [Бирюков, 2011].

Существует мнение, что данным способом законодатель переложил ответственность за принятие решений и, как следствие, ответственность за состояние общего имущества на управляющие компании и товарищества собственников жилья. Вместе с тем товарищества собственников жилья (ТСЖ) и управляющие организации не являются представителями собственников, не принимают управленческих решений и не распоряжаются общим имуществом, а являются некоммерческими и коммерческими организациями, которые действуют от своего имени и за свой счет, только на основании полномочий в соответствии с договором управления, проект которого опять-таки утверждается общим собранием собственников многоквартирного дома.

В настоящее время собственники помещений не имеют эффективных механизмов совместного управления общим имуществом, не имеют механизмов представления и защиты общих интересов и прав, в случае такой необходимости не имеют возможности реализовать такую защиту из-за трудностей созыва, проведения, наличия надлежащего кворума и оформления результатов общих собраний.

Право распоряжения и право принятия решений в отношении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома относится к исключительной компетенции общего собрания, оформленного протоколом такого собрания.

В настоящей статье мы рассмотрим вопрос взаимодействия собственников многоквартирных жилых в отношении распоряжения общим имуществом многоквартирного дома. Общеизвестно, что в процессе управления общим имуществом многоквартирного дома перед собственниками зачастую встают вопросы о проведении капитального и текущего ремонтов, принятии решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и размере его взноса, о получении займа на капитальный ремонт, принятии решений о пределах пользования земельным участком и его последующем благоустройстве, размещении элементов озеленения и благоустройства, о проведении общих собраний с использованием региональной информационной системы и определении администратора, принятии решений о наделении уполномоченных лиц на совершение действий по подписанию договоров, подаче заявления о государственном кадастровом учете и регистрации прав на объекты недвижимости, входящих в состав общего имущества, принятии решений о полномочиях Председателя Совета и Совета многоквартирного дома, а также принятии решений о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки и прочие вопросы.

Например, важную роль в жизни современного общества и человека занимают

телекоммуникационные услуги (Интернет, мобильная связь, теле- и радиовещание), без них уже невозможно представить нашу повседневную жизнь. Услуги связи и доступ в сеть Интернет являются социально значимыми услугами в системе улучшения коммуникативного потенциала жителей городов и мегаполисов, в том числе имеющих ограничения жизнедеятельности, и зачастую единственным каналом связи для жителей городов, вынужденных находясь в режиме самоизоляции в период действия ограничительных мер, связанных с предупреждением распространения новой коронавирусной инфекцией. Ограничение доступа к телекоммуникационным услугам однозначно вызовет социальную напряженность в обществе. В процессе использования операторами коммуникаций связи потребляются коммунальные ресурсы, в частности электрическая энергия, которую потребляет оборудование, расположенное на общем имуществе многоквартирного дома. К этому же следует отнести и принятие решений по предоставлению в возмездное или безвозмездное пользование такого общего имущества собственников, как например, часть фасада или иного конструктивного элемента общего имущества для размещения рекламных или иных конструкций, предоставление части подвальных, чердачных, колясочных или иных помещений в аренду, наем или безвозмездное пользование, которые принимаются исключительно на общих собраниях собственников, оформленных соответствующим протоколом собственников. Согласно ст. 46 ЖК РФ, решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества данного дома, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей [Свит, 2017; Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018].

В складывающихся отношениях возникает острая необходимость привести сложившиеся взаимоотношения собственников многоквартирных домов и третьих лиц, предоставляющих услуги, в правовое поле и, как следствие, проблема созыва, проведения и принятия соответствующих решений собственниками, оформленных Протоколом общего собрания.

В соответствии с ч. 4 ст. 36 ЖК РФ, вопросы передачи объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование третьим лицам принимаются на общем собрании собственников данного многоквартирного дома в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц [Жилищный кодекс Российской Федерации, www]. При этом такие решения, согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

То есть, перед собственниками общего имущества и третьими лицами (операторами связи, лицами, предоставляющими телекоммуникационные услуги, предполагаемыми арендаторами и иными потенциальными пользователями общего имущества, предоставляющими услуги) краеугольным камнем, зачастую препятствующим, а часто и вообще делающим невозможным перевести правоотношения в правовое поле, встает проблема проведения общего собрания собственников и наличие необходимого кворума собственников в количестве не менее двух трети голосов.

Как правило, помимо проблемы созыва, поиска инициатора собрания, оформления всех необходимых документов в соответствии с требованиями действующего законодательства, остро встает проблема отсутствия необходимого количества голосов собственников. Соответствующие условия принятия решений представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Сравнительная таблица наличия необходимого кворума для принятия собственниками многоквартирного дома соответствующего решения в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]	Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)	Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников	Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников
«Принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта, о переустройстве и (или) перепланировке помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме» (пункт 1 части 2 ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Свит, 2017]	«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, предусмотренным пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме»	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]
«Принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете» (пункт 1.1 части 2 ст. 44 ЖК РФ)	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов»	Ч. 1 ст. 46 «Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, предусмотренным пунктами 1.1, 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]
«Принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно	«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая

<p>Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]</p>	<p>Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)</p>	<p>Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников</p>	<p>Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников</p>
<p>установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации» (пункт 1.1.-1 части 2 ст. 44 ЖК РФ) [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]</p>	<p>(имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]</p>	<p>доме по вопросам, предусмотренным пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме» [Бирюков, 2011]</p>	<p>щая управление данным многоквартирным домом по договору управления» [Жилищный кодекс Российской Федерации, www]</p>
<p>«Принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора</p>	<p>«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Свит, 2017]</p>	<p>«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме»</p>	<p>«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]</p>

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]	Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)	Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников	Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников
займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства» (пункт 1.2 части 2 ст. 44 ЖК РФ) [Жилищный кодекс Российской Федерации, www; Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]			
«Принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме» (пункт 2 части 2 ст. 44 ЖК РФ)	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Свит, 2017]	«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, предусмотренным пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме»	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]
«Принятие решений о благоустройстве земельного	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном	Ч. 1 ст. 46 «Решения общего собрания соб-	«Собственник либо управляющая органи-

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]	Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)	Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников	Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников
участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке» (пункт 2.1. части 2 ст.44 ЖК РФ)	доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов»	ственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	зация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]
«Принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» (пункт 3 части 2 ст. 44 ЖК РФ) [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Свит, 2017]	«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме»	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления»
«Принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций),	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Свит, 2017]	«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]

<p>Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]</p>	<p>Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)</p>	<p>Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников</p>	<p>Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников</p>
<p>на представление документов на согласование переустройства и (или) перепланировки помещения, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, на заключение соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и о лицах, уполномоченных на подписание указанных соглашений, а также о порядке получения денежных средств, предусмотренных указанными соглашениями на условиях, определенных решением общего собрания» (пункт 3.1. части 2 ст. 44 ЖК РФ) [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]</p>		<p>голосов собственников помещений в многоквартирном доме»</p>	
<p>«Принятие решений об использовании при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования системы или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного</p>	<p>«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Свит, 2017]</p>	<p>«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]</p>	<p>«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления»</p>

<p>Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]</p>	<p>Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)</p>	<p>Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников</p>	<p>Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников</p>
<p>голосования (далее - региональная информационная система), при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также иных информационных систем независимо от способа управления многоквартирным домом» (пункт 3.2 части 2 ст.44 ЖК РФ) [Свит, 2017; Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018; Бирюков, 2011]</p>			
<p>«Принятие решения о порядке приема администратором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы» (пункт 3.4 части 2 ст. 44 ЖК РФ) [2; Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]</p>	<p>«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Свит, 2017]</p>	<p>«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]</p>	<p>«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления» [Свит, 2017]</p>
<p>«Принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного</p>	<p>«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Свит, 2017]</p>	<p>«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего</p>	<p>«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления»</p>

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]	Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)	Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников	Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников
кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса» (пункт 3.5 части 2 ст. 44 ЖК РФ) [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	дающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Бирюков, 2011]	числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	
«Принятие решений об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на подачу заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома в связи с изменением его характеристик в результате реконструкции или при перепланировке расположенных в нем помещений» (пункт 3.6 части 2 ст. 44 ЖК РФ) [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов»	«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления»
«Выбор способа управления многоквартирным домом» (пункт 4 части 2 ст. 44 ЖК РФ)	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Свит,	«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании соб-	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления».

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]	Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)	Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников	Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников
	2017]	ственников помещений в многоквартирном доме» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	
«Принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме» (пункт 4.1 части 2.ст.44 ЖК РФ) [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов»	«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме»	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления»
«Принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме» (пункт 4.2 часть 2 ст. 44 ЖК РФ) [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов»	Ч. 1 ст. 46 «Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, предусмотренных пунктами 1.1, 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления»
«Принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоя-	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или	«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.3 части 2	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления»

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]	Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)	Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников	Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников
щего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» (пункт 4.3 части 2 ст. 44 ЖК РФ) [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов»	статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме»	
«Принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами» (пункт 4.4 части 2 ст. 44 ЖК РФ).	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов» [Бирюков, 2011]	«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления» [Бирюков, 2011]
«Принятие решения о согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение» (пункт 4.5 части 2 ст. 44 ЖК РФ)	Ч. 3 ст. 45 «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое по вопросу, указанному в пункте 4.5	Ч.1.2.ст.46. ЖК. «1.2. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренное пунктом 4.5 части	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления».

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]	Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)	Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников	Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников
	<p>части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, правомочно (имеет кворум): (в ред. Федерального закона от 30.12.2020 № 494-ФЗ):</p> <p>1) при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме, в том числе собственники помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников;</p> <p>2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов</p>	<p>2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимается:</p> <p>1) при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме при условии голосования за принятие такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающими большинством голосов от общего числа голосов таких собственников, принимающих участие в этом собрании;</p> <p>2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в многоквартирном доме» [Свит, 2017] (часть 1.2 введена Федеральным законом от 29.05.2019 № 116-ФЗ)</p>	

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]	Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)	Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников	Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников
	от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме»		
«Принятие решения о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, а также принятие решения об исключении многоквартирного дома из границ такой территории, из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки или из решения о комплексном развитии территории жилой застройки» (П. 4.6 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	П. 3.2 ст. 45 «В рассмотрении вопроса, предусмотренного пунктом 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимают участие собственники жилых помещений в многоквартирном доме или их представители. Такое общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники жилых помещений либо их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме. При этом при рассмотрении данного вопроса в отношении жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма или по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, представителями собственников признаются наниматели таких жилых помещений»	Ч. 1.3 ст. 46 «1.3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, указанным в пункте 4.6 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, принимается: 1) по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, не менее чем двумя третями голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме; 2) по вопросу об исключении многоквартирного дома из границ территории, подлежащей комплексному развитию, и из проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки не менее чем одной третью	«Собственник либо управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления». + Ч. 2.1 ст. 45 «Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения по вопросу о включении многоквартирного дома в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию в соответствии с проектом решения о комплексном развитии такой территории, может быть созвано по инициативе уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления, подготовивших указанный проект решения, либо юридического лица, определенного Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации для реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки»

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ) [Бирюков, 2011]	Правомочность общего собрания собственников помещений (ст. 45 ЖК РФ)	Кворум, необходимый для принятия решения на общем собрании собственников	Лица, которые имеют право выступать инициаторами общего собрания собственников
		голосов собственников жилых помещений либо их представителей от общего числа голосов собственников таких жилых помещений в многоквартирном доме» (часть 1.3 введена Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ)	
«Другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018] (П. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)	«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов»	«Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме» [Беспалов, Беспалов, Касаткина, 2018]	

Поскольку на практике провести собрание собственников с необходимым кворумом фактически невозможно, как следствие, возникают проблемы незаконного использования общего имущества собственников третьими лицами, которыми, как правило, являются операторы связи и лица, размещающие коммутационное оборудование, собственники нежилых помещений, размещающие свои рекламные конструкции на фасаде и иных элементах многоквартирного дома, а также проблемы несанкционированного потребления электрической энергии, порчи общего имущества [Жилищный кодекс Российской Федерации, www]. В свою очередь, собственники теряют источник потенциального дохода в виде отсутствия взимания соответствующей платы за использование общего имущества многоквартирного дома, а в случае подключения оборудования к общедомовым электрическим сетям платят за их несанкционированный расход в части несения расходов по статье в виде коммунального ресурса при использовании общего имущества по электрической энергии.

Учитывая вышеизложенное, автор статьи считает, что законодательство, действующее в отношении регулирования порядка размещения коммуникаций связи на общем имуществе собственников помещений многоквартирного дома (МКД), не отвечает критериям социальной обусловленности и адекватности способа правового регулирования социальной действительности. В частности, как уже отмечалось, проведение собрания собственников МКД с кворумом не менее двух трети от всех собственников фактически невозможно.

В свою очередь, размещение коммуникаций связи, рекламных и иных конструкций, передача имущества во временное пользование третьим лицам не требует кардинальных и существенных изменений в общем имуществе собственников, но, в свою очередь, может являться источником постоянного дохода или предусматривать иные материальные блага для общего имущества (например, обязанность произвести конкретные ремонтные работы, установить элементы благоустройства и прочее) и может существенно улучшить состояние общего имущества или снизить размер вносимой платы со стороны собственников платы в адрес управляющей организации или ТСЖ.

Заключение

С целью повышения эффективности управления и принятия решений общим собранием собственников многоквартирных жилых домов автор предлагает следующее:

- 1) Законодательно установить перечень вопросов, относящихся к исключительной необходимости принятия решений собственниками помещений МКД в соответствующем кворуме.
- 2) Расширить компетенцию Совета МКД и Председателя МКД или иного лица (возможно на договорной основе, профессионального управляющего), делегировав ему полномочия по принятию решений, относящихся к компетенции общего собрания собственников.
- 3) При отсутствии необходимого кворума для принятия решений, при проведении первоначального собрания, снизить в два раза размер необходимого соответствующего кворума от количества числа лиц, принявших участие в общем собрании собственников, при проведении собрания в течение следующих 30 календарных дней с аналогичной повесткой для голосования на общем собрании.
- 4) Определить лицо (делегата) от каждого подъезда МКД (при количестве подъездов в соответствующем МКД более трех или количеством квартир в каждом подъезде более десяти, который наделен полномочиями на принятие соответствующих решений собственниками помещений, избравшими его, количеством голосов, принадлежащих им.
- 5) Обязать инициатора общего собрания собственников МКД доводить до сведения собственника проекты решений по каждому из вопросов, поставленных на голосование.
- 6) Установить дополнительные требования к оповещению собственников МКД о созыве общего собрания МКД, в том числе посредством сервиса Госуслуги, СМС-оповещения посредством отправки сообщения о проведении общего собрания с советующей повесткой его проведения, и аналогично посредством оповещения по электронной почте.
- 7) Включить в перечень лиц, по чьей инициативе могут созываться общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме третьих лиц, каким-либо образом заинтересованных в возможном использовании общего имущества собственников МКД:

представителей фонда капитального ремонта, представителей муниципальных организаций, операторов связи и лиц, предоставляющих телекоммуникационные услуги.

Библиография

1. Беспалов Ю.Ф., Беспалов А.Ю., Касаткина А.Ю. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике. М.: Проспект, 2018. 912 с.
2. Бирюков Б.М. Полный юридический справочник владельца квартиры, агента по недвижимости, покупателя жилья. СПб., Питер, 2011. 400 с.
3. Богомольный Е.И., Блех Е.М., Веселова М.В. Всё о ЖКХ. Нормативные правовые акты. Сборник: в 2 т. // ЭБС «Консультант студента». URL: <https://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785392215850.html>.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс».
5. Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 13 июля 2015 года) (редакция, действующая с 30 августа 2015 года) // СПС «КонсультантПлюс».
6. Ибатуллина Р.З. Гражданско-правовой режим управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2007. 23 с.
7. Кабанов О.М. ТСЖ: за ошибки управляющих платят жильцы (ответственность жильцов по долгам ТСЖ). URL: <http://www.kzpg-info.ru/prensa/tsjl60209.htm>.
8. Кобжицкая Н.З., Кобжицкий А.В. Некоторые правовые вопросы управления многоквартирными домами // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2014. № 1 (84). С. 206-210.
9. Комов В. Все начинается с собрания // Квартирный ряд. 2000. № 11. С. 3-4.
10. Кузьмина О.А. Проблемы определения понятия многоквартирного дома в рамках действующего законодательства Российской Федерации // Общество: политика, экономика, право. 2014. № 2. С. 53-56.
11. Лейба А. Негативные последствия банкротства ТСЖ... // ЭЖ-Юрист. 2014. № 46.
12. Макаренко Г.Н. Товарищество собственников жилья – проблемы и перспективы развития // Юрист. 2006. № 12. С. 37-38.
13. Мишулина Е.С. Многоквартирный жилой дом как объект гражданского права // Общество и право. 2009. № 3. С. 79-81.
14. О связи: федер. закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2021) // СПС «КонсультантПлюс».
15. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 // СПС «КонсультантПлюс».
16. Определение Верховного Суда РФ от 29.10.2018 N 307-ЭС18-16531 по делу № А56-59412/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
17. Осипова З. Субсидиарная ответственность руководителя управляющей организации в сфере ЖКХ // Жилищное право. 2018. № 2. С. 7-16.
18. Романовская М.Н. Некоторые аспекты социально-экономического основания уголовно-правового запрета мошенничества в сфере деятельности по управлению многоквартирными домами // Российский следователь. 2017. № 13. С. 37-41.
19. Рудакова Е.Н. Споры о праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Экономика. Право. Печать. Вестник КСЭИ. 2012. № 1-2 (53-54). С. 61-66.
20. Рыжов А.Б. О государственном контроле за деятельностью товариществ собственников жилья // Жилищное право. 2008. № 4. С. 47-56.
21. Свит Ю.П. Банкротство некоммерческих корпораций в жилищной сфере // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 12. С. 95-99.
22. Свит Ю.П. Жилищное право. М.: Юрайт, 2017. 222 с.
23. Семенов Д.О. Управление многоквартирным домом в случае банкротства УК // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. № 10. С. 63-71.
24. Сулова С.И. Правовые формы жилищных отношений: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2015. 37 с.
25. Токарева Е.В. Юридическая ответственность и финансовая состоятельность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации // Современное право. 2010. № 12. С. 74-79.
26. Филатова У.Б., Горбач О.В. Доктрина «снятия корпоративной вуали»: некоторые аспекты применения // Гражданское право. 2019. № 1. С. 7-10.
27. Цахоев А.Н. История российского законодательства об управлении многоквартирными домами // Вестник Международного института экономики и права. 2011. № 2. С. 153-161.

Experience, problems and prerequisites for improving the efficiency of the management of the common property of the owners of the premises of an apartment building

Mariya A. Girchenko

Postgraduate Student,
Russian University of Transport (MIIT),
127994, 9/9 Obraztsova str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: mariya-girchenko@yandex.ru

Aleksandra A. Bayandurova

Senior Lecturer,
Russian University of Transport (MIIT),
127994, 9/9 Obraztsova str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: alexandra.bayandurova@mail.ru

Abstract

The article considers the issue of interaction between the owners of an apartment building in the management of common property, highlights the existing problems in this matter, and describes possible solutions to overcome the current situation in this industry. In particular, in order to improve the efficiency of management and decision-making by the general meeting of owners of an apartment building, the authors propose to legislatively establish a list of issues related to the exceptional need for decision-making by the owners of premises of an apartment building in the appropriate quorum; expand the competence of an apartment building Council and the Chairman of an apartment building or another person, delegating to him or her the authority to make decisions that fall within the competence of the general meeting of owners, etc.

For citation

Girchenko M.A., Bayandurova A.A. (2022) Opyt, problemy i predposylki povysheniya effektivnosti upravleniya obshchim imushchestvom sobstvennikov pomeshchenii mnogokvartirnogo doma [Experience, problems and prerequisites for improving the efficiency of the management of the common property of the owners of the premises of an apartment building]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 12 (10A), pp. 278-299. DOI: 10.34670/AR.2022.18.89.010

Keywords

Disposal of common property, effective management, housing and communal services, Housing Code of the Russian Federation, meeting of owners of an apartment building.

References

1. Bepalov Yu.F., Bepalov A.Yu., Kasatkina A.Yu. (2018) *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii. Postateinyi kommentarii. Putevoditel' po sudebnoi praktike* [Housing Code of the Russian Federation. Article commentary. Guide to Judicial Practice]. Moscow: Prospekt Publ.
2. Biryukov B.M. (2011) *Polnyi yuridicheskii spravochnik vladel'tsa kvartiry, agenta po nedvizhimosti, pokupatelya zhil'ya* [Complete legal guide for apartment owner, real estate agent, homebuyer]. Saint Petersburg: Piter Publ.
3. Bogomol'nyi E.I., Blekh E.M., Veselova M.V. Vse o ZhKKh. Normativnye pravovye akty. Sbornik: v 2 t. [All about housing and communal services. Normative legal acts. Collection: in 2 volumes]. *EBS "Konsul'tant studenta"* [Student Consultant]. Available at: <https://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785392215850.html> [Accessed 12/11/2022].
4. Chistyakova M.A. *Bankrotstvo TShh* [Bankruptcy of the housing cooperative]. Available at: <https://www.lawmix.ru/bux> [Accessed 12/11/2022].
5. Filatova U.B., Gorbach O.V. (2019) Doktrina "snyatiya korporativnoi vuali": nekotorye aspekty primeneniya [The Doctrine of "Removing the Corporate Veil": Some Aspects of Application]. *Grazhdanskoe pravo* [Civil Law], 1, pp. 7-10.
6. Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii [Civil Code of the Russian Federation]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].
7. Ibatullina R.Z. (2007) *Grazhdansko-pravovoi rezhim upravleniya obshchim nedvizhimym imushchestvom v mnogokvartirnykh domakh. Dokt. Diss. Abstract* [Civil law regime of management of common real estate in apartment buildings. Doct. Diss. Abstract]. Kazan'.
8. Kabanov O.M. *TShh: za oshibki upravlyayushchikh platyat zhil'tsy (otvetstvennost' zhil'tsov po dolgam TShh)* [housing cooperative: tenants pay for the mistakes of managers (responsibility of tenants for the debts of the housing cooperative)]. Available at: <http://www.kzpg-info.ru/prensa/tsj160209.htm> [Accessed 12/11/2022].
9. Kobzhitskaya N.Z., Kobzhitskii A.V. (2014) Nekotorye pravovye voprosy upravleniya mnogokvartirnymi domami [Some legal issues of managing apartment buildings]. *Vestnik Irkutskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta* [Bulletin of the Irkutsk State Technical University], 1 (84), pp. 206-210.
10. Komov V. (2000) Vse nachinaetsya s sobraniya [Everything starts with a meeting]. *Kvartirnyi ryad* [Apartment row], 11, pp. 3-4.
11. Kuz'mina O.A. (2014) Problemy opredeleniya ponyatiya mnogokvartirnogo doma v ramkakh deistvuyushchego zakonodatel'stva Rossiiskoi Federatsii [Problems of defining the concept of an apartment building within the framework of the current legislation of the Russian Federation]. *Obshchestvo: politika, ekonomika, pravo* [Society: politics, economics, law], 2, pp. 53-56.
12. Leiba A. Negativnye posledstviya bankrotstva TShh... [Negative consequences of the bankruptcy of the housing cooperative ...]. *EZh-Yurist*, 46.
13. Makarenko G.N. (2006) Tovarishchestvo sobstvennikov zhil'ya – problemy i perspektivy razvitiya [Association of homeowners – problems and development prospects]. *Yurist* [Lawyer], 12, pp. 37-38.
14. Mishulina E.S. (2009) Mnogokvartirnyi zhiloi dom kak ob"ekt grazhdanskogo prava [Multi-apartment residential building as an object of civil law]. *Obshchestvo i pravo* [Society and Law], 3, pp. 79-81.
15. O svyazi: feder. zakon ot 07.07.2003 № 126-FZ (red. ot 30.04.2021) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.06.2021) [About communication: Federal Law No. 126-FZ of July 7, 2003 (as amended and supplemented, effective from June 1, 2021)]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].
16. Ob utverzhdenii Pravil sodержaniya obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome i pravil izmeneniya razmera platy za sodержanie zhilogo pomescheniya v sluchae okazaniya uslug i vypolneniya rabot po upravleniyu, sodержaniyu i remontu obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome nenadlezhashchego kachestva i (ili) s pereryvami, prevyshayushchimi ustanovlennuyu prodolzhitel'nost': postanovlenie Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 13.08.2006 № 491 [On approval of the Rules for the maintenance of common property in an apartment building and the rules for changing the amount of payment for the maintenance of residential premises in the event of the provision of services and performance of work on the management, maintenance and repair of common property in an apartment building of inadequate quality and (or) with interruptions exceeding the established duration : Decree of the Government of the Russian Federation No. 491 of August 13, 2006]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].
17. Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 29.10.2018 N 307-ES18-16531 po delu № A56-59412/2017 [Determination of the Supreme Court of the Russian Federation of October 29, 2018 No. 307-ES18-16531 in case No. A56-59412/2017]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant]
18. Osipova Z. (2018) Subsidiarnaya otvetstvennost' rukovoditelya upravlyayushchei organizatsii v sfere ZhKKh [Subsidiary responsibility of the head of the managing organization in the housing sector]. *Zhilishchnoe pravo* [Housing Law], 2, pp. 7-16.
19. Romanovskaya M.N. (2017) Nekotorye aspekty sotsial'no-ekonomicheskogo osnovaniya ugolovno- pravovogo zapreta moshennichestva v sfere deyatel'nosti po upravleniyu mnogokvartirnymi domami [Some aspects of the socio-economic basis of the criminal law prohibition of fraud in the field of activities for the management of apartment buildings].

-
- Rossiiskii sledovatel'* [Russian investigator], 13, pp. 37-41.
20. Rudakova E.N. (2012) Spory o prave sobstvennosti na obshchee imushchestvo v mnogokvar-tirnom dome [Disputes about ownership of common property in an apartment building]. *Ekonomika. Pravo. Pechat'. Vestnik KSEI* [Economics. Right. Seal. Bulletin of KSEI], 1-2 (53-54), pp. 61-66.
 21. Ryzhov A.B. (2008) O gosudarstvennom kontrole za deyatel'nost'yu tovarishchestv sobstvennikov zhil'ya [On state control over the activities of homeowners' associations]. *Zhilishchnoe pravo* [Housing Law], 4, pp. 47-56.
 22. Semenov D.O. (2017) Upravlenie mnogokvartirnym domom v sluchae bankrotstva UK [Management of an apartment building in the event of bankruptcy of the Criminal Code]. *Zhilishchno-kommunal'noe khozyaistvo: bukhgalterskii uchet i nalogooblozhenie* [Housing and communal services: accounting and taxation], 10, pp. 63-71.
 23. Suslova S.I. (2015) *Pravovye formy zhilishchnykh otnoshenii. Dokt. Diss. Abstract* [Legal forms of housing relations. Dokt. Diss. Abstract]. Moscow.
 24. Svit Yu.P. (2014) Bankrotstvo nekommercheskikh korporatsii v zhilishchnoi sfere [Bankruptcy of non-profit corporations in the housing sector]. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika* [Laws of Russia: experience, analysis, practice], 12, pp. 95-99.
 25. Svit Yu.P. (2017) *Zhilishchnoe pravo* [Housing law]. Moscow Yurait Publ.
 26. Tokareva E.V. (2010) Yuridicheskaya otvetstvennost' i finansovaya sostoyatel'nost' tovarishchestva sobstvennikov zhil'ya kak nekommercheskoi organizatsii [Legal responsibility and financial viability of a homeowners association as a non-profit organization]. *Sovremennoe pravo* [Modern law], 12, pp. 74-79.
 27. Tsakhoev A.N. (2011) Istoriya rossiiskogo zakonodatel'stva ob upravlenii mnogokvar-tirnymi domami [History of Russian legislation on the management of apartment buildings]. *Vestnik Mezhdunarodnogo instituta ekonomiki i prava* [Bulletin of the International Institute of Economics and Law], 2, pp. 153-161.
 28. Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii (s izmeneniyami na 13 iyulya 2015 goda) (redaktsiya, deistvuyushchaya s 30 avgusta 2015 goda) [Housing Code of the Russian Federation (as amended on July 13, 2015) (edition effective from August 30, 2015)]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].