



ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

06.04.2022

РЕШЕНИЕ

№ 1248

Об Обращении депутатов Думы городского округа Тольятти в Самарскую Губернскую Думу

Рассмотрев Обращение депутатов Думы городского округа Тольятти в Самарскую Губернскую Думу по вопросу внесения изменений в законодательство в части проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, Дума

РЕШИЛА:

1. Принять Обращение депутатов Думы городского округа Тольятти в Самарскую Губернскую Думу согласно приложению.

2. Рекомендовать председателю Думы (Остудин Н.И.) направить настоящее решение:

- 1) в Самарскую Губернскую Думу;
- 2) в представительные органы муниципальных образований Самарской области с целью поддержки Обращения.

Срок - по мере готовности.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по городскому хозяйству (Денисов А.В.).

Председатель Думы

Н.И.Остудин

004572

ОБРАЩЕНИЕ ДЕПУТАТОВ ДУМЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ В САМАРСКУЮ ГУБЕРНСКУЮ ДУМУ

В городском округе Тольятти и Самарской области в целом периодически возникает ситуация с широкомасштабной кампанией нелегитимного перехода многоквартирных домов (далее – МКД) от одной управляющей компании в другую, в том числе с фальсификацией подписей собственников МКД и возможной подделкой протоколов общего собрания собственников МКД.

Для всестороннего рассмотрения данного вопроса в Думе городского округа Тольятти состоялось рабочее совещание по данному вопросу с участием представителей многоквартирных домов, управляющих компаний города, Государственной жилищной инспекции, прокуратуры г.Тольятти, депутатов Думы городского округа Тольятти.

В ходе обсуждения вопроса была затронута проблематика злоупотребления правом собственников МКД при проведении общего собрания в целях перехода в другие управляющие компании, не имеющие зачастую материальных и трудовых ресурсов для выполнения необходимого перечня и объемов работ, и необходимости оперативного проведения повторного общего собрания собственников МКД для максимально быстрого разрешения ситуации нелегитимного перехода в другую управляющую организацию и предоставления в Государственную жилищную инспекцию протокола общего собрания.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание) является органом управления многоквартирным домом и проводится путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, не реже одного раза в год. 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, за исключением общего собрания собственников помещений, проводимого по вопросам, указанным в пунктах 4.5 и 4.6 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Действующим законодательством предусмотрена как процедура проведения общего собрания собственников, так и процедура обжалования в судебном порядке решения, принятого общим собранием собственников, а также уголовная ответственность за подделку протокола общих собраний собственников.

ЖК РФ и Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) определено, что собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Случаи, в которых решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, указаны в части 1 статьи 181.4 ГК РФ. Кроме того, обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме либо общим собранием членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований ЖК РФ вправе орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля.

Таким образом, можно констатировать существенную протяженность во времени процедур проведения общих собраний собственников и обжалования решений вышеуказанных собраний.

При этом решения общего собрания собственников, в особенности в случае обнаружения собственниками случаев злоупотребления их законными правами (например, в случае перевода МКД в другие управляющие компании, не имеющие зачастую материальных и трудовых ресурсов для выполнения необходимого перечня и объемов работ), необходимо принимать в максимально короткий срок. Однако, проведение общего собрания собственников в кратчайшие сроки, особенно при значительном количестве квартир и собственников в МКД, существенно затруднено в силу различных причин.

Кроме того, вышеобозначенная ситуация с переводом МКД в другие управляющие компании, не имеющие материальных и трудовых ресурсов для выполнения необходимого перечня и объемов работ, возникает также в силу отсутствия в лицензионных требованиях к управляющим организациям, определенных ЖК РФ, обязательного наличия необходимого персонала и технического обеспечения для осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Данная проблематика не является новой, но в настоящее время активно поднимается как на федеральном уровне, так и на уровне высшего руководства Самарской области. Вопрос был рассмотрен на встрече Губернатора Самарской области Д.И.Азарова с активом многоквартирных домов региона 15 февраля 2022 года, а также всесторонне обсуждался на заседании Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации 2 марта 2022 года.

Для решения вопросов, поставленных в настоящем Обращении, считаем необходимым и предлагаем депутатам Самарской Губернской Думы обратиться с инициативой в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации о внесении изменений в ЖК РФ в части:

- дополнения возможностью проведения общего собрания собственников МКД путем проведения конференции граждан с участием представителей собственников МКД, представляющих не менее 50% голосов собственников МКД, при условии участия в конференции не менее двух третей избранных делегатов (при этом предусмотреть обязательное участие муниципального образования как собственника помещений в МКД в качестве указанного представителя собственников МКД);

- предусмотреть в законодательстве Российской Федерации нормы, позволяющие предоставлять возможность доступа к информации и документам о проведенном общем собрании собственников помещений в МКД по вопросам смены управляющей компании в информационной системе ГИС ЖКХ неограниченному кругу лиц;

- внесения в лицензионные требования к управляющим организациям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, обязательности наличия необходимого количества сотрудников и соответствующей материально-технической базы в зависимости от предполагаемого объема обслуживания жилищного фонда.
