

*Руководитель практики*

*«Коммунальный комплекс и ресурсоснабжение»*

*Измайлов М.В.*

## **ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ КАК СУБЪЕКТ ПРАВООТНОШЕНИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ**

**Ключевые слова:** многоквартирный жилой дом; общее собрание жильцов; собственник; представитель собственника; третье лицо; волеизъявляющий орган; волеобразующий орган.

В соответствии с ч. 2 ст. 4 ЖК РФ участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. По своей сути эта норма повторяет ч. 2 п. 1 ст. 2 ГК РФ, указывающую на аналогичный субъектный состав гражданских правоотношений. Таким образом, законодатель, на первый взгляд, не выходит за рамки традиционного подхода к видовому составу субъектов правоотношений. Однако это не совсем так.

Анализируя нормы ЖК РФ, посвященные непосредственному управлению многоквартирным жилым домом, констатируем, что законодатель в ряде случаев, на наш взгляд, отождествляет общее собрание собственников жилья и субъектов правоотношений по управлению многоквартирным жилым домом.

Так, в соответствии с ч. 2 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме принимает решение о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме и т. п. Таким образом, общее собрание наделяется право- и дееспособностью.

В соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме. Следовательно, общее собрание наделено законом деликтоспособностью.

Из всего вышеизложенного следует, что общее собрание может приобретать и осуществлять имущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

Анализируя возможность признания субъектом правоотношений, представители теории права указывают, что для участия в правоотношениях «люди и организации должны обладать определенными качествами, признанными или установленными законом для всех и каждого из будущих участников правоотношения. Совокупность этих качеств образует по-

нятие правосубъектности»<sup>1</sup>. Таким образом, «субъектами права являются лица или организации, за которыми признано законом особое юридическое свойство (качество) правосубъектности, дающее возможность участвовать в различных правоотношениях с другими лицами и организациями»<sup>2</sup>.

Как показывает проведенный выше анализ ЖК РФ, общее собрание наделено способностью иметь права и обязанности, предусмотренные законом (правоспособностью), способностью своими действиями приобретать права и налагать на себя юридические обязанности (дееспособностью), способностью выступать в суде и нести ответственность (деликтоспособностью).

Представители теории права более широко, по сравнению с гражданским и жилищным правом, определяют субъектный состав правоотношений, указывая на то, что «участниками правоотношений являются субъекты права, под которыми понимаются люди и их объединения, выступающие в качестве носителей предусмотренных законом прав и обязанностей»<sup>3</sup>.

Таким образом, с точки зрения теории права, признание за общим собранием жильцов многоквартирного жилого дома статуса субъекта права вполне возможно.

Однако этот вывод противоречит приведенным нами выше 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 правоотношениях, ни конкретно в жилищных быть не может. Да и некоторые другие признаки или отсутствие этих признаков свидетельствуют о том, что общее собрание полноценным субъектом права выступать не может.

Так, невозможно обособить общее имущество многоквартирного дома от имущества, относящегося к отдельным жилым помещениям. Признание обратного позволило бы вовлечь общее имущество в гражданский оборот отдельно от имущества жилых помещений (квартир), что недопустимо и прямо запрещено законом (п. 2 ст. 290 ГК РФ). Невозможно общим собранием нести самостоятельную имущественную ответственность своим имуществом, так как такового у него просто нет. Невозможно, опять-таки в силу отсутствия, выступление в гражданском обороте от собственного имени.

Таким образом, статус общего собрания жильцов многоквартирного дома неоднозначен.

Понимая это, законодатель в ч. 1 ст. 44 ЖК РФ указывает на то, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Эта точка зрения отражена и в юридической литературе. В частности, В. М. Жуйков, С. Л. Филимонов, Г. Ф. Шешко, обосновывая данную позицию, отмечают, что порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме собственники помещений определяют путем принятия коллегиальных решений на общих собраниях. Принятие таких решений есть не что иное, как управление многоквартирным домом, а общее собрание собственников - орган такого управления<sup>4</sup>.

Однако здесь необходимо отметить, что под понятие органа управления именно собственников жилья в многоквартирном доме общее собрание тоже не вполне подпадает.

Орган управления формирует и выражает воле субъекта права<sup>5</sup>. Органы управления выступают в имущественном обороте от имени субъекта права, иначе говоря, их действия признаются действиями самого субъекта права. Органы управления без доверенности представляют интересы субъекта права в отношениях с третьими лицами, управляют и руководят его деятельностью<sup>6</sup>.

Однако в нашем случае единого субъекта права нет, так как в общее собрание входят все обладатели жилыми помещениями в многоквартирном доме на праве собственности. Следо-

<sup>1</sup> Теория государства и права: учебник / А. И. Абрамова [и др.]; под ред. А. С. Пиголкина. - М.: Городец, 2003.-С. 234.

<sup>2</sup> Там же.

<sup>3</sup> Матузов Н. И., Малько А. В. Теория государства и права: учеб. - М.: Юристъ, 2004. - С. 341.

<sup>4</sup> См.: Жуйков В. М., Филимонов С. Л., Шешко Г. Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / под ред. В. М. Жуйкова. - М.: Контракт, 2006. - С. 45.

<sup>5</sup> См.: Гражданское право. Общая часть: учебник: в 4 т. - 3-е изд., перераб. и доп. / В. С. Ем [и др.]; под ред. Е. А. Суханова. - М.: Волтерс Клувер, 2008. - Т. 1. - С. 567.

<sup>6</sup> См.: Гражданское право: учебник: в 2 т. / О. В. Гутников [и др.]; под ред. О. Н. Садикова. - М.: Контракт, ИНФРА-М, 2006. - Т. 1. - С. 342.

вательно, в случае управления многоквартирным домом общее собрание жильцов формирует волю собственников (вывод вытекает из анализа ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), но не может выразить ее вовне.

Общее собрание не выражает интересы собственников жилья в отношениях с третьими лицами. Этот вывод подтверждается п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, где говорится, что общее собрание собственников жилья должно определить лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, выразить волю собственников вовне могут специальные лица, назначенные общим собранием, но не оно само.

Конечно, подводя теоретическую основу под статус общего собрания жильцов, можно классифицировать этот орган управления как волеобразующий, который формирует волю субъекта, но не выражает ее вовне. Сформированную же указанными органами волю должны реализовывать единоличные исполнительные органы. Они являются, таким образом, волеизъявляющими органами, и прежде всего по их действиям можно судить о воле субъекта права<sup>1</sup>.

В литературе имеются и другие точки зрения на природу общего собрания жильцов многоквартирного дома. В частности, В. Н. Литовкин полагает, что общее собрание следует рассматривать в качестве органа общественной самодеятельности<sup>2</sup>. Это вывод оспаривается рядом ученых. Так, С. Г. Певницкий и Е. А. Чефранова полагают, что общее собрание собственников помещений многоквартирного дома не является органом общественной самодеятельности в силу того, что оно не является общественным объединением. Общее собрание основано на членстве, причем членом общего собрания может быть только собственник помещения в данном доме. Кроме того, у общего собрания нет устава<sup>3</sup>.

Исходя из действующего законодательства, в частности ст. 12 Федерального закона от 19 мая 1995 года № 82-ФЗ «Об общественных объединениях»<sup>4</sup>, указывающей на признаки органа общественной самодеятельности (отсутствие членства, неограниченный круг лиц и т. д.), последнюю точку зрения следует считать обоснованной.

Реализовывать выработанную общим собранием жильцов волю вовне, согласно ст. 44 ЖК РФ, должны лица, определенные общим собранием. Этот вывод выглядел бы вполне логичным и обоснованным, если бы не ст. 164 ЖК РФ, которая говорит, что при непосредственном управлении многоквартирным домом договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества собственники помещений заключают на основании решений общего собрания. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров (ч. 1 ст. 164 ЖК РФ). Таким образом, от имени собственников жилых помещений многоквартирного дома действует уже не общее собрание и не лица, определенные общим собранием, а все или большинство собственников.

Однако это не последнее решение, которое предлагает нам законодатель. Так, в этой же ст. 164 ЖК РФ, в ч. 2 предложен другой вариант: договоры о холодном и горячем водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, отоплении заключаются каждым собственником помещения от своего имени.

В ч. 3 ст. 164 ЖК РФ дополнительно указывается на то, что на основании решения общего собрания собственников помещений от имени собственников в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему всеми или большинством собственников помещений в тагом доме.

---

<sup>1</sup>В научной литературе различают органы юридического лица, которые формируют его волю (волеобразующие органы), и органы юридического лица, которые одновременно и формируют волю, и выражают ее вовне в имущественном обороте (волеизъявляющие органы). См.: Черепихин Б. Б. Волеобразование и волеизъявление юридического лица // Труды по гражданскому праву. - М., 2001. - С. 301.

<sup>2</sup>См.: Шешко Г. Ф., Литовкин В. Н. Качество закона, или Работа над ошибками // Закон. - 2005. - № 6. - С. 8.

<sup>3</sup>См.: Певницкий С. Г., Чефранова Е. А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. - М.: Статут, 2006.-С. 431.

<sup>4</sup>Об общественных объединениях: Федеральный закон от 19 мая 1995 года № 82-ФЗ (ред. от 1 июля 2011 года)//Собрание законодательства Российской Федерации. - 1995.-№21.-Ст. 1930.

Следовательно, ч. 3 ст. 164 ЖК РФ позволяет собственникам помещений уполномочивать любое лицо, в том числе юридическое, на действия в отношении с третьими лицами. В данном случае, как указывают С. Г. Певницкий и Е. А. Чефранова, возможно участие некой «квазиуправляющей» компании, действующей на основе договора поручения (или агентского договора) от имени и за счет собственников, причем ответственность такой «квазиуправляющей» компании сводится к ответственности за надлежащее исполнение поручений доверителя. Как видно, в этом случае ответственность сокращается по сравнению с ответственностью управляющей компании в смысле ст. 161 ЖК РФ, которая несет ответственность перед собственниками по договору управления и перед поставщиками ресурсов, работ и услуг по договорам с ними<sup>1</sup>. Помимо этого при определении субъектного состава отношений следует учитывать, что если собственник не согласен с решением общего собрания о поручении конкретному лицу заключить договор от имени всех собственников, то он может самостоятельно заключать договоры от своего имени. Этот вывод подтвержден определением Конституционного Суда РФ от 24 февраля 2011 года № 160-0-0<sup>2</sup>, где указывается, что оспариваемая ч. 3 ст. 164 ЖК РФ в системном единстве с ч. 2 данной статьи и правилами предоставления коммунальных услуг гражданам<sup>3</sup> не исключает возможности заключения собственниками помещений договоров о теплоснабжении напрямую с ресурсоснабжающей организацией при непосредственном управлении многоквартирным домом.

Проведенный анализ показывает, что от имени собственников жилых помещений выступает общее собрание либо лицо, назначенное общим собранием жильцов согласно ст. 44 ЖК РФ, то есть волеизъявляющий орган, действующий без доверенности, либо лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему всеми или большинством собственников помещений согласно ст. 164 ЖК РФ (то есть здесь речь идет о представительстве), либо отдельно каждый собственник жилого помещения.

Таким образом, нами не поддерживается высказанная в научной литературе точка зрения, что закон предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме два варианта участия в его управлении - лично или через своих представителей<sup>4</sup>. Если следовать сделанным нами выводам, то вариантов как минимум три, так как полномочия общего собрания, выступающего как орган управления, к институту представительства не относятся.

Но и это не полный перечень субъектов, которые могут выступать от имени собственников жилого помещения. Дело в том, жилое помещение может не принадлежать на праве собственности одному собственнику, а находиться в общей совместной или общей долевой собственности. Как нужно решать вопрос в этом случае? Все ли собственники могут выступать от своего имени в заключаемых договорах?

Согласно действующему законодательству владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников (п. 1 ст. 247 ГК РФ), а совместной собственностью - сообща, если иное не предусмотрено соглашением между ними (п. 1 ст. 252 ГК РФ). Следовательно, непосредственное управление осуществляется либо единоличным собственником помещения, либо всеми или одним участником общей совместной собственности на помещение, либо всеми участниками общей долевой собственности или по отдельности каждым участником общей долевой собственности на помещение.

Этот вывод подтверждается и судебными комментариями. Так, согласно обзору законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за IV квартал 2006 года, утвержденному постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 7 марта 2007 года<sup>5</sup>, если жилое помещение находится в общей долевой собственности нескольких лиц, то в соответствии со ст. 249 ГК РФ каждый из них вправе в зависимости от размера своей

1См.: Певницкий С. Г., Чефранова Е. А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. - С. 431.

2Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Каменевой Татьяны Евгеньевны на нарушение ее конституционных прав частью 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации: Определение КС РФ от 24 февраля 2011 года № 160-0-0 // СПС «КонсультантПлюс».

3См.: О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам: Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2006. - № 23. - Ст. 2501.

4См.: Жуйков В. М., Филимонов С. Л., Шешко Г. Ф. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). - С. 45.

доли в праве собственности требовать заключения с ним отдельного договора. Собственники жилых помещений вправе заключить соглашение между собой, и их интересы будет представлять выбранное ими лицо, либо каждый вправе представлять свои интересы.

Таким образом, от имени собственников жилых помещений выступает:

-общее собрание;

-лицо, назначенное общим собранием жильцов согласно ст. 44 ЖК РФ, то есть волеизъявляющий орган, действующий без доверенности;

-лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной ему всеми или большинством собственников помещений, согласно ст. 164 ЖК РФ (то есть здесь речь идет о представительстве при сохранении возможности несогласных собственников выступить в отношениях от своего имени);

-отдельно каждый собственник жилого помещения (включая сособственников в случае наличия общей собственности на жилое помещение).

### Библиографический список

- 1.Гражданское право. Общая часть: учебник: в 4 т. Т. 1 / В. С. Ем [и др.]; под ред. Е. А. Суханова. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Волтерс Клувер, 2008.
- 2.Гражданское право: учебник: в 2 т. Т. 1 / О. В. Гутников [и др.]; под ред. О. Н. Садикова. - М.: Контракт, ИНФРА-М, 2006.
- 3.Жуйков, В. М. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / В. М. Жуйков, С. Л. Филимонов, Г. Ф. Шешко; под ред. В. М. Жуйкова. - М.: Контракт, 2006.
- 4.Матузов, Н. И. Теория государства и права: учебник / Н. И. Матузов, А. В. Малько. - М.: Юристъ, 2004.
- 5.Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за IV квартал 2006 года (утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 7 марта 2007 года) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - 2007. -№ 8.
- 6.Определение КС РФ от 24 февраля 2011 года № 160-0-0 «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Каменевоы Татьяны Евгеньевны на нарушение ее конституционных прав частью 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
- 7.Певницкий, С. Г. Многоквартирные дома: проблемы и решения / С. Г. Певницкий, Е. А. Чефранова. - М.: Статут, 2006.
- 8.Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2006. - № 23. - Ст. 2501.
- 9.Теория государства и права: учебник / А. И. Абрамова [и др.]; под ред. А. С. Пиголкина. - М.: Городец, 2003.
- 10.Федеральный закон от 19 мая 1995 года № 82-ФЗ «Об общественных объединениях» (ред. от 1 июля 2011 года) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1995. - №21; СПС «КонсультантПлюс».
- 11.Черепакин, Б. Б. Волеобразование и волеизъявление юридического лица/Б. Б. Черепакин // Труды по гражданскому праву. - М., 2001.
- 12.Шешко, Г. Ф. Качество закона, или Работа над ошибками / Г. Ф. Шешко, В. Н. Литовкин//Закон.-2005.-№6.

---

5Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за IV квартал 2006 года (утв. Постановлением Президиума ВС РФ от 7 марта 2007 года) // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. - 2007. -№ 8. - С. 5.