



Совершенствование системы управления МКД в целях защиты прав и интересов собственников жилья

Максим Владиславович Федорченко

Председатель комиссии по вопросам ЖКХ, градостроительства, дорожного комплекса
Общественной палаты Новосибирской области

Вице-президент Российского союза строителей,
Координатор НОСТРОЙ и НОПРИЗ по Сибирскому федеральному округу

Совершенствование системы управления МКД в целях защиты прав и интересов собственников жилья

Обязанность создания органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище является одной из составляющих этого права

Ст. 40 Конституции РФ

В статье 1 Жилищного кодекса РФ сформулированы основные начала жилищного законодательства, в том числе необходимость обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления беспрепятственного осуществления прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению, а также осуществление гражданами своих жилищных прав по своему усмотрению

Возможности для законной и добросовестной реализации гражданами своих интересов в сфере жилищных отношений должны определять эффективность правового регулирования данной сферы общественных отношений

Проблемы в сфере правового регулирования жилищных отношений

1

Отсутствие действенного правового механизма, позволяющего гражданам беспрепятственно получить **актуальный реестр собственников помещений** многоквартирного дома.

Со вступлением в силу с **1 марта 2023** года Федерального закона от **14.07.2022 № 266-ФЗ**, который предусматривает, что предоставление содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) персональных данных правообладателя о фамилии, имени, отчестве и дате рождения гражданина в составе выписки из ЕГРН, содержащей общедоступные сведения, осуществляется только при наличии в ЕГРН записи о возможности предоставления персональных данных правообладателя, внесенной по заявлению таких лиц (их представителей), а при отсутствии такой записи - только отдельным категориям лиц и нотариусу

Частями **14 - 14.1** статьи **62** Федерального закона от **13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»** установлен исчерпывающий перечень лиц, имеющих право на получение сведений из ЕГРН, в который не входят управляющие организации, товарищества собственников жилья

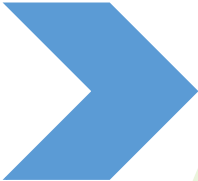
Данная ситуация обозначена в письме **Минстроя от 12.01.2024 № 825-ДН/00**, в качестве ее решения управляющим организациям для актуализации информации в реестре собственников предлагается обращаться к нотариусам за совершением соответствующего нотариального действия

Однако нотариусы также отказывают в выполнении таких действий

Проблемы в сфере правового регулирования жилищных отношений

В действующей редакции **части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса РФ** закреплено положение, согласно которому реестр собственников помещений предоставляется лицам, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в течение пяти дней с момента получения обращения. Этой же нормой предусмотрена обязанность управляющей организации, правления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Получение актуального реестра собственников необходимо для проведения легитимного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, определения кворума собрания и принятия решений, отвечающих интересам большинства собственников



Предлагается рассмотреть возможность на законодательном уровне предоставить право управляющим организациям на основании запроса лица, инициирующего общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, запрашивать и получать актуальные для формирования реестра сведения через орган государственного жилищного надзора в отношении многоквартирного дома, управление которым такая управляющая организация осуществляет.



Такой механизм минимизирует риски незаконного доступа к персональным данным собственников помещений в многоквартирном доме, и в то же время позволит снять существующие в настоящее время препятствия при созыве и проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Проблемы в сфере правового регулирования жилищных отношений

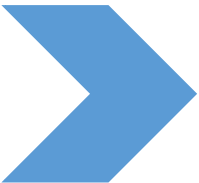
2

Фальсификация протоколов общих собраний, проверка их легитимности

Существующие пробелы правового регулирования в данной сфере создают почву для злоупотреблений, откровенных мошеннических действий

В части 1.1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ предусмотрена норма, согласно которой орган государственного жилищного надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания

Обращает на себя внимание усеченность оснований для проведения такой проверки, отсутствие четкой регламентации и методики проведения проверки, отсутствие четких критериев для установления фальсификации и возможности внесудебного урегулирования последствий при установлении факта фальсификации



Усилить работу органов государственного жилищного надзора с органами прокуратуры, а именно - сформировать алгоритм совместных действий в случае поступления от собственников сведений о фальсификации их подписей в протоколах, который включает, в частности, следующее:

- при поступлении в органы государственного жилищного надзора обращений собственников о фактах фальсификации их подписей в протоколах общих собраний, органы государственного жилищного надзора направляют соответствующие материалы в органы прокуратуры для формирования правовой оценки ситуации;
- до получения правовой оценки от органов прокуратуры, органы государственного жилищного надзора не принимают во внимание решения, зафиксированные в соответствующем протоколе общего собрания.

Данный алгоритм может быть закреплён в совместных документах

Проблемы в сфере правового регулирования жилищных отношений

3 Проблема практической реализации положений Жилищного кодекса РФ, регулирующих отношения государственного жилищного надзора

В статье 20 Жилищного кодекса РФ определен предмет государственного жилищного надзора, которым является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, законодательством о газоснабжении в РФ в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда, а именно:

- требований к использованию и сохранности жилищного фонда; требований к формированию фондов капитального ремонта;
- требований к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах;
- правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения и так далее.

Проблемы в сфере правового регулирования жилищных отношений

Государственный жилищный надзор осуществляется органами государственного жилищного надзора в соответствии с положением, утверждаемым высшим исполнительным органом субъекта РФ и общими требованиями к организации и осуществлению государственного жилищного надзора, утвержденными постановлением Правительства РФ от 30.09.2021 № 1670



Предлагается разгрузить органы государственного жилищного надзора, установив возможность передавать часть полномочий саморегулируемым организациям, созданным управляющими компаниями на добровольной основе. Создание механизма саморегулирования в данной сфере позволило бы сфокусировать работу на ключевых направлениях и обеспечить эффективную реализацию данных полномочий без расходования бюджетных средств на расширение аппарата, а также создать дополнительные рычаги воздействия на недобросовестные управляющие организации.

Создание механизма саморегулирования в данной сфере позволило бы:

- освободить органы государственного жилищного надзора от чрезмерной нагрузки;
- предоставить возможность сфокусировать работу на ключевых направлениях;
- обеспечить эффективную реализацию данных полномочий без расходования бюджетных средств на расширение аппарата;
- создать дополнительные рычаги воздействия на недобросовестные управляющие организации