Пояснительная записка

к проекту Федерального закона «О товариществах собственников жилья»

Проект Федерального закона «О товариществах собственников жилья» разработан по инициативе собственников помещений в многоквартирных домах, а также руководителей действующих в настоящее время управляющих компаний и товариществ собственников жилья.

С момента принятия Жилищного кодекса Российской Федерации был накоплен определенный опыт практики применения его норм, регулирующих деятельность товариществ собственников жилья, а также иных нормативных правовых актов в области жилищных правоотношений. Однако утверждать, что действующая система управления в данной сфере эффективна, не представляется возможным.

Масштаб злоупотреблений со стороны недобросовестных собственников, не желающих участвовать в принятии решений по управлению многоквартирным домом, нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, обжалующих все принятые решения на общих собраниях собственников и блокирующих таким образом систему управления в многоквартирном доме, требует пересмотра норм Жилищного, Гражданского, Градостроительного кодексов Российской Федерации и принятия нового закона, регулирующего отношения собственников по управлению многоквартирным домом.

Предложенный нами законопроект создан с учетом судебной практики применения норм Жилищного и Гражданского кодексов РФ, направлен на устранение недочетов, противоречий и пробелов действующего законодательства Российской Федерации в части управления многоквартирным домом при выбранном способе управления через товарищество собственников жилья.

Законопроект направлен на детальное правовое урегулирование правоотношений, которые возникают при способе управления многоквартирных домов - товарищество собственников жилья.

Законопроект распространяется на все товарищества собственников жилья, созданные или создаваемые на территории Российской Федерации с участием граждан Российской Федерации, иностранных физических и юридических лиц, лиц без гражданства (статья 1 законопроекта). Также положения законопроекта затрагивают деятельность жилищных и жилищно-строительных кооперативов, которые до настоящего времени осуществляют деятельность по управлению многоквартирными жилыми домами. Однако, как показывает практика, такая форма управления не является эффективной, так как не обеспечивает надлежащий учет мнений собственников помещений в таком доме при эксплуатации, содержании и восстановлении общего имущества.

Правовой основой предлагаемого законопроекта является признание товарищества собственников жилья новой разновидностью унитарных организаций, в которой собственники помещений приобретают статус учредителей такой организации при выборе способа управления многоквартирным домом – товарищество собственников жилья (статья 2 законопроекта). Такой статус возникает при приобретении помещения в многоквартирном доме с таким способом управления, а также при передаче помещений во вновь построенных многоквартирных домах по завершению строительства (часть 2 статьи 6 законопроекта). Законопроект регулирует порядок создания товарищества собственников жилья в существующем многоквартирном доме, нескольких многоквартирных домах, жилых домах, а также во вновь построенных многоквартирных домах (часть 2 статьи 6 законопроекта). Товарищество собственников жилья во вновь построенных домах может быть создано как собственниками, так и застройщиком. В случае, если вновь построенный дом создается в рамках Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», учреждение товарищества собственников жилья является обязанностью застройщика. Теперь не требуется состоять в членстве товарищества для управления. Приобретение статуса учредителя (лица, принимающего решения) по своей правовой конструкции возникает автоматически при выборе способа управления многоквартирным домом через товарищество собственников жилья.

Данная правовая конструкция создана для обеспечения непосредственного активного участия всех собственников помещений в многоквартирном доме при решении вопросов по управлению, содержанию, сохранению и определению судьбы общего имущества такого дома (часть 3 статьи 23 законопроекта). Законопроект направлен стимулировать недобросовестных собственников к исполнению обязанностей по оплате за коммунальных услуги, несению расходов по содержанию и ремонту общего имущества, недопущения несправедливого распределения обязанности по оплате таких расходов между другими собственниками помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 23 законопроекта). Также законопроект направлен на обеспечение интересов и защиту дольщиков, инвесторов при передаче им помещений от застройщика, обеспечение контроля надлежащего качества вновь создаваемых многоквартирных домов (части 14,15 статьи 31, статья 32 законопроекта).

Законопроект содержит в себе нормы об основных органах управления в Товариществе: Общее собрание собственников жилья (высший орган управления), Правление товарищества (обеспечивает руководство текущей деятельностью товарищества собственников жилья), Председатель товарищества (обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений, Правления товарищества, а также имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно). Органы управления в товариществе находятся в введении самих собственников помещений, так как в состав принимающих решения органов управления входят только собственники помещений (статьи 12,13 законопроекта). Так, Правление Товарищества формируется из состава собственников помещений в многоквартирном доме (статья 22 законопроекта). Следует обратить внимание, что Председатель товарищества выделен в отдельный орган управления. Председатель выбирается/назначается непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании, что обеспечивает непосредственное участие собственников при выборе лица, которому они доверяют управление текущими делами в товариществе (статьи 12, 24 законопроекта). Тем не менее, контроль за исполнением обязанностей Председателя ведет Правление Товарищества (статья 23 законопроекта).

Законопроектом вводится должность Председателя товарищества, которая требует наличия соответствующего опыта, знаний, квалификации в области управления многоквартирными домами. Работа на такой должности становится оплачиваемой, регулируется нормами настоящего законопроекта и Трудового кодекса Российской Федерации. Данные положения направлены на создание грамотных управленческих кадров для эффективной работы товарищества собственников жилья по управлению многоквартирными домами (статья 24 законопроекта).

Законопроект содержит нормы, которые определяют права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме при управлении домом посредством Товарищества собственников жилья в целях сохранности и безопасности общего имущества (статья 28 законопроекта). Определен порядок принятия решений по передаче в пользование общего имущества многоквартирного дома на общем собрании всех собственников. Теперь вопросы проведения капитального ремонта, текущего ремонта общего имущества, вопросы накопления денежных средств на целевых и иных счетах находятся в прямом ведении всех собственников. Перечень работ, сметы, сроки выполнения таких работ определяют сами собственники помещений в многоквартирном доме путем принятия участия в общих собраниях (статья 13 законопроекта).

Законопроект детально регулирует процессы голосования и принятия решений на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме с учетом новых реалий - с использованием информационных систем голосования. Система используется для размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, для размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ст. 16 законопроекта). Таким образом, обеспечена возможность каждому собственнику высказать свое мнение при решении вопросов, поставленных на голосование. Также теперь для принятия решений на общем собрании требуется простое большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (статья 18 законопроекта). Результаты голосования являются открытыми.

Кроме того, законопроект содержит нормы, регулирующие ликвидацию, реорганизацию и банкротство товарищества собственников жилья, которые ранее отсутствовали в законодательстве Российской Федерации (статьи 31, 32 законопроекта).