

**Принято на заседании Совета
25 мая 2023 г.
№ 229-1/2023**

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по проекту федерального закона № 342275-8 «О внесении изменений
в Жилищный кодекс Российской Федерации»**

Проект федерального закона № 342275-8 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Проект) рассмотрен по инициативе Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (далее – Совет).

Проект внесен в Государственную Думу Государственным Советом Удмуртской Республики и находится на стадии подготовки к рассмотрению в первом чтении.

Согласно пояснительной записке Проект разработан в целях устранения трудновыполнимых условий осуществления реконструкции, перепланировки и (или) переустройства помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах. По мнению разработчиков Проекта положения статей 36 и 40 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), предусматривающие необходимость получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения об уменьшении размера общего имущества (статья 36 ЖК РФ) и для использования общего имущества для реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений (статья 40 ЖК РФ), создают препятствия в реализации муниципальных задач, в частности, при установке пандусов, расширении дверных проемов в целях противопожарной безопасности и пр.

В связи с этим в Проекте предусматривается внесение изменений в статьи 36 и 40 ЖК РФ, а также предлагается установить в новом пункте 1.1-2 части 2

статьи 44 ЖК РФ, что решения о реконструкции, переустройстве и (или) перепланировке помещений многоквартирного дома с присоединением к таким помещениям части общего имущества многоквартирного дома, решения о реконструкции помещений многоквартирного дома, влекущие уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, принимаются не единогласно, а большинством в две трети голосов от общего числа собственников многоквартирного дома, когда такие работы необходимо выполнить в целях:

а) исполнения обязательных требований, установленных федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми;

б) исполнения судебных решений;

в) исполнения предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля;

г) проведения мероприятий по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации;

д) предупреждения возникновения чрезвычайных ситуаций, ликвидации последствий причинения вреда.

Разработчики Проекта поднимают важную проблему согласования частной воли собственников помещений в многоквартирных домах, публичного интереса в контроле за соблюдением положений императивных требований законодательства Российской Федерации и общественного интереса в реализации муниципальных задач. Между тем в Проекте не учитывается, что многие изложенные в пояснительной записке к Проекту проблемы могут быть решены и без внесения изменений в ЖК РФ, а также не принимается во

внимание необходимость обеспечения единых подходов к регламентации правового режима владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирных домов и иных зданий.

1. Несмотря на то, что проблема установки пандусов названа в пояснительной записке к Проекту в качестве основной, этот случай нельзя отнести к ситуациям уменьшения общего имущества многоквартирного дома, поскольку в результате установки пандуса не происходит такого уменьшения. Речь можно вести скорее об изменении качественных характеристик и пространственных параметров общего имущества (возможно, в сторону их увеличения).

В то же время применительно к ситуациям уменьшения площади или объема общего имущества следует учитывать, что проблема определения необходимого количества голосов и кворума для принятия решения общего собрания является общей не только для собственников помещений в многоквартирных домах, но и для собственников помещений в иных зданиях, в том числе нежилых. В связи с изложенным при рассмотрении вопроса о процедуре принятия решений об уменьшении площади или объема общего имущества необходимо обеспечить единообразие правового регулирования этих отношений в различных федеральных законах.

В настоящее время Комитетом Государственной Думы по государственному строительству и законодательству создана рабочая группа по совершенствованию правового регулирования права общей собственности на общее имущество собственников недвижимых вещей (решение Комитета № 56 (17) от 17 октября 2022 г.). Указанной рабочей группой ведется выработка согласованных законодательных подходов к регулированию отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в различных объединениях собственников недвижимости с целью закрепления этих единых подходов в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) и их развития в федеральных законах.

2. Общее правило о единогласном принятии решения об уменьшении площади общего имущества обусловлено принципом недопустимости принудительного лишения права собственности и необходимостью учета прав и законных интересов всех собственников, поскольку размер имущества, приходящегося на их доли в праве собственности, изменяется в результате уменьшения площади общего имущества.

В соответствии со статьей 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

Особенности осуществления права общей долевой собственности на общее имущество зданий и многоквартирных домов установлены в главе 17.1 ГК РФ и главе 6 ЖК РФ.

Проблема согласования воли одних собственников, считающих необходимым осуществить реконструкцию, которая приводит к уменьшению общего имущества, и воли других собственников, которые не хотят лишаться части своего имущества, была решена законодателем в пользу принципа неприкосновенности права собственности, т.е. недопустимости принудительного лишения собственников их имущества, особенно если это решение принимается в пользу другого частного собственника (как в случае с присоединением части общего имущества к помещению в результате его реконструкции или перепланировки, что регулируется частью 2 статьи 40 ЖК РФ).

Однако этим не исключается необходимость регламентации такой процедуры принятия решения общего собрания, которая сделает принятие общего решения осуществимым и реальным с учетом того, что некоторые собственники могут не иметь возражений по существу вопроса, однако по личным причинам не желают выразить свою волю на общем собрании, в результате чего делают невозможным принятие единогласного решения. В

связи с этим являются принципиально разными ситуации, в которых часть собственников вовсе не принимает участие в общем собрании и в которых часть собственников категорически возражает против уменьшения их имущества.

При этом в Проекте не учитывается, что воля собственников помещений в многоквартирном доме в любом случае не может противоречить императивным требованиям законодательства Российской Федерации, поскольку в противном случае нарушалось бы требование о соответствии решения общего собрания закону или иному правовому акту (статьи 168, 181.3 ГК РФ). В связи с этим, если императивными требованиями законодательства Российской Федерации предписано совершение определенных действий в отношении общего имущества многоквартирного дома, например, установка пандуса для нужд маломобильных групп населения, то собственники не вправе препятствовать их совершению, поскольку это нарушало бы право маломобильных граждан на передвижение и доступность жилой инфраструктуры (статья 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»).

3. В Проекте не учитывается, что для исполнения судебных решений и предписаний государственных органов (подпункты «б», «в» пункта 1.1-2 части 2 статьи 44 ЖК РФ в редакции Проекта) не требуется согласие всех собственников многоквартирного дома, поскольку эти решения являются обязательными к исполнению независимо от воли собственников.

Так, например, если суд вынес решение о приведении общего имущества здания в соответствие с установленными параметрами (статья 222 ГК РФ), то для исполнения решения не требуется принятия дополнительного решения общего собрания, что следует из принципа обязательности судебных решений и постановлений (статья 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статья 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Предписания уполномоченных органов, выданные в рамках их компетенции, также являются обязательными для собственников помещений в многоквартирном доме, что подтверждается и судебной практикой (определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10 октября 2017 г. № 18-КГ17-164, от 18 января 2022 г. № 5-КГ21-153-К2, определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 27 мая 2021 г. № 88-11341/2021).

В связи с изложенным предлагаемые изменения в части необходимости получения согласия собственников помещений в многоквартирных домах большинством в две трети голосов для исполнения решений судов и уполномоченных органов не соотносятся с принципом обязательности их исполнения.

4. В подпунктах «г» и «д» пункта 1.1-2 части 2 статьи 44 ЖК РФ предлагается установить необходимость принятия собственниками помещений в многоквартирных домах решения об уменьшении площади общего имущества в целях проведения мероприятий по предотвращению причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации и предупреждения возникновения чрезвычайных ситуаций, ликвидации последствий причинения вреда.

В пояснительной записке к Проекту указанное положение обосновывается тем, что «реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку зданий, помещений, которые требуют присоединения части общего имущества в МКД, невозможно выполнить без согласия всех собственников помещений МКД, даже если этого требуют интересы личной безопасности граждан, сохранения объектов культурного наследия (например, когда дом является объектом культурного наследия) или эти требования отражены в предписаниях контролирующих или судебных органов».

Вместе с тем, если уполномоченный орган в соответствии со своей компетенцией принимает решение о необходимости изменения общего имущества многоквартирного дома (например, в связи с несоответствием размера дверного проема требованиям, установленным нормативно-правовыми актами в сфере противопожарной безопасности), то это требование также подлежит исполнению независимо от того, принято ли единогласное или иное решение собственников помещений в многоквартирном доме. Однако в Проекте предлагается установить необходимость получения согласия более чем двух третей собственников для исполнения императивных требований законодательства Российской Федерации, что не соотносится с целями, заявленными в пояснительной записке к Проекту.

Если же требование уполномоченного органа об изменении размера общего имущества многоквартирного дома выходит за пределы его компетенции и мотивировано произвольным вмешательством в частные отношения, то оно может быть оспорено заинтересованными лицами в судебном порядке.

В связи с изложенным обязательность императивных требований законодательства Российской Федерации, предписаний государственных органов и решений судов не оставляет места для предлагаемого в Проекте решения.

х х х

Вывод: проект федерального закона № 342275-8 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» не может быть поддержан.

Председатель Совета

П.В. Крашенинников