

30.10.2017 | Нюансы проведения общих собраний. Часть 2

Ранее на сайте АКАТО опубликована первая часть статьи, посвященной разъяснениям отдельных нюансов проведения общих собраний собственников помещений (далее — ОСС) многоквартирных домов (далее — МКД). В настоящей публикации рассмотрены еще несколько моментов, которые часто вызывают затруднения у инициаторов собраний.

Муниципальная (государственная) собственность

В соответствии с частью 2 статьи 8.1, статьей 219 и частью 2 статьи 223 ГК РФ право собственности на жилое помещение возникает с момента государственной регистрации такого права.

Однако, довольно часто встречаются жилые помещения, сведения о собственниках которых отсутствуют в государственном реестре, то есть право собственности на них не оформлено. Попробуем разобраться, имеются ли у таких жилых помещений собственники, и если имеются, то кто такими собственниками является.

Необходимо напомнить, что до 1991 года весь жилищный фонд принадлежал исключительно Российской Федерации, а в 1991 году началась передача указанного фонда в собственность муниципальных образований (за исключением территорий городов Москвы и Санкт-Петербурга) и в государственную собственность городов Москвы и Санкт-Петербурга. Передача федеральной государственной собственности производилась в соответствии с Постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность». Именно на основании указанного Постановления ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1 весь жилищный фонд стал муниципальной собственностью (а на территориях Москвы и Санкт-Петербурга — государственной собственностью городов федерального значения, соответственно, Москвы и Санкт-Петербурга).

Таким образом, жилые помещения, право собственности на которые не оформлено, имеют собственника в силу закона, и таким собственником является муниципальное образование, на территории которого расположено помещение, от имени которого действует уполномоченный орган местного самоуправления, а для территорий Москвы и Санкт-Петербурга — соответствующий город, от имени которого действует уполномоченный орган государственной власти.

Кажущегося противоречия с требованиями гражданского законодательства РФ об обязательной государственной регистрации не возникает, поскольку, например часть 2 статьи 8.1 ГК РФ сформулирована следующим образом: «Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, **если иное не установлено законом**». Случай определения собственника жилого помещения, право собственности на которое не оформлено, подпадает под оговорку «иное установлено законом».

В отношении нежилых помещений вопрос несколько сложнее.

Необходимо обратить внимание, что Постановлением ВС РФ от 27.12.1991 № 3020-1 установлена необходимость передачи в муниципальную собственность поселений и в государственную собственность таких субъектов РФ как Москва и Санкт-Петербург, не только жилищного фонда, но и нежилого фонда. И если в отношении жилищного фонда сомнений в наличии конкретных собственников не возникает (очевидно, что жилые помещения не относятся к общему имуществу), то по нежилым помещениям исключить такие сомнения затруднительно.

Понятно, что в случае наличия государственной регистрации права собственности на нежилое помещение, собственник такого помещения однозначно определяется по Выписке из ЕГРП. Но при отсутствии такой регистрации вопрос отнесения нежилого помещения к общему имуществу или к имуществу конкретных собственников, имеющих право участвовать в общем собрании, остается открытым.

Собственники нежилых помещений

Жилищное законодательство РФ устанавливает право собственников помещений принимать участие в ОСС, при этом статьи 44-48 ЖК РФ, регламентирующие порядок проведения общего собрания, не устанавливают различий между собственниками жилых и нежилых помещений. В том числе, для собственников как жилых, так и нежилых помещений, устанавливается одинаковый порядок определения количества голосов —

количество голосов пропорционально доле в общем имуществе, которая, в свою очередь, пропорциональна площади помещения.

Таким образом, в случае наличия государственной регистрации права собственности на нежилое помещение собственник указанного помещения имеет право участвовать в общем собрании. А вот при отсутствии такой регистрации вопрос установления собственника (и самого факта наличия такого собственника) нежилого помещения необходимо, как это указано в предыдущем разделе настоящей статьи, разрешать дополнительно. В случае, если нежилое помещение признается частью общего имущества МКД, указанное помещение не должно учитываться в общей площади помещений, применяемой при расчете долей в общем имуществе и при определении кворума

В ряде случаев возникают вопросы об отнесении нежилых помещений (как находящихся в собственности конкретных владельцев, так и относящихся к общему имуществу) к составу многоквартирного дома вообще. Обычно такие вопросы возникают в отношении пристроенных и встроенно-пристроенных помещений, но иногда затруднения вызывает и учет помещений, находящихся в подвалах, на технических этажах и указанных в Технических паспортах на отдельных страницах, не учтенных в общей площади всех помещений дома.

Необходимо отметить, что важнейшим признаком, по которому помещение необходимо считать частью конкретного здания (в том числе — многоквартирного дома), является адрес этого помещения, указанный в Выписке из ЕГРП (в случае оформления права собственности на указанное помещение). Кроме того, нежилые помещения (как оформленные в собственность, так и не имеющие государственной регистрации права собственности) относятся к конкретному зданию (в том числе — МКД) в случае, если такое помещение учтено в Техническом паспорте соответствующего здания (МКД), независимо от того, на какой странице этого паспорта указано помещение, учтена ли его площадь в общей площади помещений здания (МКД) или нет. Вполне логично полагать, что Технический паспорт конкретного здания (МКД) содержит исключительно сведения о помещениях именно этого здания (МКД) и не может содержать никаких сведений о помещениях, находящихся за пределами этого здания (МКД).

Минстрой России дает по указанному вопросу разъяснения письмом от **05.10.2017 № 35851-ЕС/04**:

«Нежилое помещение является частью того здания, в составе которого это помещение находится согласно техническому паспорту. В случае, если в составе многоквартирного дома согласно технической документации имеется нежилое помещение, указанное помещение является частью этого МКД. При этом в случае оформления нежилого помещения в собственность, площадь указанного помещения учитывается в общей площади помещений, собственники которых совместно владеют общим имуществом в многоквартирном доме и имеют право участвовать в общем собрании собственников помещений. Собственник нежилого помещения в числе прочих участвует в общем

собрании, количество голосов собственника такого помещения пропорционально площади указанного помещения.

Необходимо отметить, что действующее законодательство РФ предусматривает наличие в составе МКД таких помещений, как встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные — все перечисленные помещения являются частями многоквартирного дома, если они встроены в этот дом, пристроены к нему, либо частично встроены, частично пристроены».

Доверенности на участие в ОСС

Согласно части 2 статьи 48 ЖК РФ «Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально».

При этом части 3 и 4 статьи 185.1 ГК РФ устанавливают:

«3. Доверенность на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями, на получение вознаграждения авторов и изобретателей, пенсий, пособий и стипендий или на получение корреспонденции, за исключением ценной корреспонденции, может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Такая доверенность удостоверяется бесплатно.

4. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами».

Из представленных норм следуют выводы:

- Доверенность на участие в ОСС от имени собственника, являющегося юридическим лицом, выдается представителю руководителем юридического лица или иным лицом, уполномоченным на это в соответствии с законом и учредительными документами;
- Доверенность на участие в ОСС от имени собственника, являющегося физическим лицом, может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится;
- Доверенность на участие в ОСС от имени собственника, являющегося физическим

лицом, может быть удостоверена администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором доверитель находится на излечении;

- Во всех иных случаях доверенность должна быть удостоверена нотариально.

Следовательно, в случае если доверитель, являющийся физическим лицом, не находится на излечении в стационарном лечебном учреждении, не трудоустроен (например, является пенсионером), то единственным допустимым форматом доверенности признается нотариально удостоверенная доверенность.

Нюансы проведения общих собраний. Часть 1 >>>

Нюансы проведения общих собраний. Часть 3 >>>

Нюансы проведения общих собраний. Часть 4 >>>

Автор:Нифонтов Д.Ю.