

Крюкова Полина
Kryukova Polina

Научный руководитель: к.ю.н., доцент **Поваров Ю.С.**,
Supervisor: Candidate degree in Law, associate professor **Povarov Y.S.**
Самарский университет, студент 3 курса
Samara University, a third year student

Решения общих собраний: понятие и видовое многообразие
Decisions of general meetings: the concept and species diversity

The article discusses the role of general meetings in the system of legal facts, analyzes their difference from transactions, reveals the specifics of organizing and conducting general meetings of owners of an apartment building.

Keywords: decisions of general meetings, forms of holding meetings.

В статье рассматривается роль общих собраний в системе юридических фактов, проанализировано их отличие от сделок, выявлена специфика организации и проведения общих собраний собственников многоквартирного дома.

Ключевые слова: решения общих собраний, формы проведения собраний.

Как известно, самостоятельное место в системе юридических фактов законодателем отводится решениям собраний (гл. 9.1 ГК РФ). Решение собрания, в отличие от сделки, порождает правовые последствия, на которые оно направлено, для всех лиц, имеющих право участвовать в данном собрании, в том числе и для не присутствовавших на нем. ГК РФ закрепил общие правила относительно порядка принятия и оформления решений собраний, а также относительно оснований их недействительности. Вместе с тем, следует учитывать, что обозначенные правила применяются, если законом не предусмотрено иное. Так, специфика проведения и виды общего собрания собственников помещений многоквартирного дома отражена в ЖК РФ.

Согласно положениям жилищного законодательства общее имущество многоквартирного дома находится в общей долевой собственности собственников помещений в нем, в этой связи возникает необходимость управления таким имуществом. В качестве органа управления многоквартирным домом законодатель в ст. 44 ЖК РФ называет общее собрание собственников помещений дома. По поводу употребления законодателем термина «орган управления» применительно к общему собранию собственников в литературе высказана справедливая, на наш взгляд, критика⁸¹, поскольку данная формулировка характерна для организаций, имеющих систему органов. Согласны с теми авторами, которые считают, что в данном случае речь идет лишь о форме согласования воли собственников, способе достижения соглашения по вопросам осуществления права общей долевой собственности⁸².

Общее собрание наделено достаточно широким объемом полномочий, закрепленных в ст. 45 ЖК РФ, поэтому приобретает особую значимость установленный законом порядок проведения собрания и оформления его решений. В свете сказанного необходимо четко

⁸¹ См., например: Бобров Е.В., Колпакова Л.С. Проблемы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме // Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование. 2013. Выпуск 4. С.138

⁸² См.: Голубев А.В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор // Законодательство и экономика. 2010. № 7 С. 60-68; Миронов И.Б. Общее собрание собственников помещений как механизм управления многоквартирным домом // Семейное и жилищное право. 2005. № 4 С. 35-36.

разграничить различные варианты проведения собрания собственников, выявить пределы и ограничения для каждого из видов собраний, обозначить их преимущества и недостатки.

Используемое в корпоративном праве деление собраний на два вида: очередные (годовые) и внеочередные применимо и при проведении собраний в многоквартирном доме. Легально такое деление закреплено в ст.45 ЖК РФ. Годовое собрание проходит в обязательном порядке и имеет целью подведение итогов предшествующего отчетного года. Сроки проведения такого собрания установлены законодателем. Внеочередные собрания проводятся для решения текущих вопросов, нуждающихся в согласовании. Правом созыва внеочередного собрания наделен любой собственник.

ЖК РФ упоминает также о повторном собрании, имеющем место при отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений дома. Поскольку оно производно от первого несостоявшегося годового собрания, цели и обязательность его проведения сохраняются в прежнем виде. К сожалению, законодатель не содержит норм о снижении требований к кворуму такого собрания, что сводит на нет смысл существования данного института.

Полагаем, важно обособить и первое общее собрание собственников, поскольку при его организации собственникам необходимо строго ориентироваться на указанный в ст. 45 ЖК РФ способ направления сообщения о его проведении, в последующем же способ может быть изменен с учетом пожеланий собственников дома. На нем же принимаются решения по ряду важных организационных вопросов.

В зависимости от формы проведения ЖК РФ выделяет собрание, проводимое посредством очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), заочного голосования (опросным путем или с использованием системы) и очно-заочного голосования.

Выбор формы проведения собрания не всегда зависит только от волеизъявления собственников в многоквартирном доме. Так, заочная форма может иметь место только при отсутствии кворума при проведении собрания путем совместного присутствия, что вытекает из ст. 47 ЖК РФ. Хотя в теории этот вывод поставлен под сомнение⁸³, судебная практика изобилует случаями признания решений общего собрания собственников дома недействительным именно в связи с этим обстоятельством. В целом можно сделать вывод о второстепенном (вспомогательном) характере данной формы проведения собрания касательно многоквартирных домов в отличие, например, от корпоративного законодательства, где данная форма имеет самостоятельную ценность, хотя и не может быть применима при голосовании во всех без исключения случаях.

ЖК РФ лишь в общем виде излагает порядок проведения собрания в очно-заочной форме, не детализируя его. Преимущества очно-заочной формы состоят в том, что ознакомившись с повесткой собрания и оценив важность поставленных на голосование вопросов, собственник сможет принять для себя решение, насколько ему необходимо присутствовать на собрании. Если обратиться к положениям корпоративного законодательства, то в ряду форм проведения общих собраний очно-заочное голосование не обособлено (прослеживается его понимание в качестве разновидности очной формы). В этом смысле в ЖК РФ использован иной подход: путем прямого указания ст. 44.1 ЖК РФ исследуемая форма заняла самостоятельное место в системе вариантов проведения собрания. Учитывая наличие в ЖК РФ обобщающих положений, посвященных общим собраниям, следует, на наш взгляд, именно в них обозначить все возможные формы проведения общих собраний и четко определить их соотношение между собой, что позволит использовать единый подход и терминологию применительно к данному правовому институту.

⁸³ См.: Рузанова В.Д. Особенности управления многоквартирным домом посредством товарищества собственников жилья // Юрист Поволжья. 2013. № 1-2 (109) С. 36-38.