



НОРМОТВОРЧЕСКИЕ ИНИЦИАТИВЫ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ - 2024

Предложения о введении в Жилищный кодекс Российской Федерации изменений, направленных на защиту прав потребителей

1. О необходимости введения в Жилищный кодекс Российской Федерации нормы, распространяющей действие потребительского законодательства на отношения, возникающие из договора по капремонту между региональным оператором и организаций - подрядчиком.

В настоящее время нормы Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяются к указанным отношениям, если взносы на капремонт аккумулируются на счетах регионального оператора, который выступает заказчиком работ.

Суды, вынося решения по искам граждан о нарушении сроков капитального ремонта или выявлении недостатков, ссылаются на то обстоятельство, что договор заключается между региональным оператором и подрядчиком. При этом единая практика судов отсутствует.

Это противоречит понятию «потребитель» и сути возникающих отношений, которые создаются в интересах потребителей и за их счет.

По смыслу положений Жилищного кодекса Российской Федерации (части 2 статьи 154 и части 1 статьи 169) собственники жилых помещений при уплате взносов за капремонт относятся к потребителям. Соответственно, к спорным отношениям должен применяться Закон РФ «О защите прав потребителей».

Закон "О защите прав потребителей" регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг). При этом под потребителем понимается гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий работы (услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а исполнителем - организация независимо от ее организационно-правовой формы, выполняющая работы или оказывающая услуги потребителям по возмездному договору.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме согласно части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации включает в себя, в том числе и взнос на капитальный ремонт.

При этом доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется его долей в праве общей собственности на общее имущество, которая, в свою очередь, пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения в этом доме (часть 1 статьи 37, часть 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, в силу приведённых положений закона собственники помещений в многоквартирном доме являются потребителями, участниками возмездных отношений, направленных на приобретение работ для личных нужд, следовательно, вправе руководствоваться в случае нарушения сроков работ, выявления недостатков работ или непредоставления необходимой информации положениями Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей".

Это позволит потребителям применять к подрядчику, в частности,

- пункт 5 статьи 28 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей", где предусмотрено, что в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере 3% цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа.

- статью 15 Закона «О защите прав потребителей» о моральном вреде и др.

В этой связи в ст. 188 Жилищного кодекса Российской Федерации **«Ответственность регионального оператора» целесообразно изложить в следующей редакции (к обсуждению):**

«1. Региональный оператор несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, в соответствии с гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей.»

2. Об ответственности субъекта Российской Федерации по обязательствам регионального оператора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по капремонту.

Согласно части 2 статьи 188 Жилищного кодекса Российской Федерации субъект Российской Федерации несет **субсидиарную** ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах по

возмещению убытков, причинённых собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с ЖК РФ.

Таким образом, исходя из статьи 399 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующей субсидиарную ответственность, если региональный оператор отказался удовлетворить требование собственника, это требование может быть предъявлено субъекту Российской Федерации.

Такое правовое регулирование на практике дает сбой.

Региональные операторы отказывают собственникам в возмещении убытков на стадии исполнительных документов, ссылаясь на статьи 174 и 179 Жилищного кодекса, проще говоря, на отсутствие денежных средств для возмещения убытков.

Собственникам приходится повторно обращаться в суд - к субъекту Российской Федерации.

В результате собственники, "потерпевшие" от некачественно выполненного капитального ремонта, зачастую несут бремя "двойных" разбирательств по возмещению убытков.

В виду изложенного представляется целесообразным внести в часть 2 статьи 188 Жилищного кодекса Российской Федерации поправку, изменив редакцию части 1 на следующую редакцию:

"2. Субъект Российской Федерации и региональный оператор **солидарно** отвечают за исполнение обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанных в части 1 настоящей статьи".

Такая поправка позволит собственникам в одном судебном процессе привлекать в ответчики как регионального оператора, так и субъект Российской Федерации, оставив должникам возможность впоследствии самим разбираться между собой в финансовых обязательствах.

3. О дополнении части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации основанием лишения управляющей организации лицензии на предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирным домом, связанным с фальсификацией результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Из взаимосвязанных положений части 4 и части 7 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющие организации, осуществляющие управление многоквартирным домом по договору управления, вправе выступать инициатором созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

При этом Жилищный кодекс Российской Федерации возлагает на лиц, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязанность по осуществлению всех необходимых процедур.

Организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме включает ряд мероприятий для проведения такого собрания, в том числе уведомление о проведении собрания каждого собственника помещения в данном доме, оформление необходимых документов по результатам собрания, обеспечение доведения принятых решений и итогов голосования до сведения собственников помещений в данном доме и т.п.

На практике нередко управляющие организации, получающие доступ к процедурам проведения общего собрания собственников, злоупотребляют своими правами, а именно: подделывают протоколы.

Однако даже при наличии сегодня уголовной ответственности за подделку протоколов по статье 327 Уголовного кодекса Российской Федерации (за подделку официальных документов, предоставляющих права или освобождающих от обязанностей) такое грубое нарушение со стороны организатора ОСС (управляющей организации) не является основанием для лишения управляющей организации лицензии.

В этой связи в целях защиты прав собственников и повышения ответственности управляющей организации при инициации и проведении процедур общего собрания собственников представляется целесообразным

дополнить часть 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации основанием, связанным с наличием установленным судом или следственными органами фактов подделки протоколов общего собрания по организационным вопросам.

4. Объединение потребителей также считает целесообразным внести изменения в статьи 44 и 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, направленные на упрощение порядка принятия решений общим собранием собственников по вопросам управления в доме и упрощение порядка наделения полномочиями председателя совета многоквартирного дома (МКД).

В частности, планируется проработать предложения:

- о расширении перечня вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников, дополнив его следующими положениями:
- об утверждении общим собранием собственников ежегодного отчета управляющей организации;
- о принятии общим собранием собственников решения о выплате вознаграждения администратору собрания в случае, если он не является членом Совета МКД (наряду с положением о выплате вознаграждения председателю совета МКД, членам совета МКД - п. 8.1 ч. 8 ст. 161.1 ЖК РФ);
- о принятии решения об открытии собственниками помещений в МКД счетов для сбора денежных средств на нужды МКД, определении лиц, уполномоченных на открытие таких счетов, порядке расходования таких средств;

- об изменении порядка наделения полномочиями Председателя Совета МКД заключать договоры, подписывать акты приемки услуг, акты о недостатках услуг и др. (пункты 3,4,5 ст. 161.1 ЖК РФ). Здесь, в частности, предлагается исключить из пунктов 3,4,5 ч.8 ст. 161.1 ЖК РФ такое основание полномочий председателя многоквартирного дома как доверенности - в виду нечеткости формулировки данного положения и избыточности такого основания.

В действующей норме нет четкого указания на число доверенностей, достаточных для возникновения полномочий. Можно предположить, что их число не может быть меньше, чем требуется голосов собственников для принятия решения о наделении полномочиями председателя совета на ОСС. При таком подходе сбор необходимого количества доверенностей затратен по времени, громоздок по процедуре (для собственников) и оставляет сомнения в легитимности полномочий.

В свою очередь решение ОСС - простой и прозрачный, способ наделения председателя совета МКД полномочиями, не оставляющий сомнений в их легитимности, в связи с чем может быть единственным основанием возникновения указанных полномочий.

- о делегировании членам совета дома полномочий председателя совета многоквартирного дома по представлению интересов собственников в суде. В действующей редакции таким полномочием наделен только председатель совета многоквартирного дома;

- о принятии решений общим собранием собственников по всем вопросам относительным большинством голосов - то есть более чем пятьюдесятью процентами голосов, принимающих участие в собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.1 ст. 46 ЖК РФ в зависимости от вопроса, поставленного на голосование, предусмотрено три варианта принятия решений общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме:

- большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

- более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

- большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Действующий порядок принятия решений ОСС в зависимости от поставленного на голосование приводит на практике к судебным спорам, отменам решений, необходимости обращаться за разъяснениями в различные инстанции (Минстрой России, ГЖИ и др) (см., например, Письмо Минстроя России от 10.03.2019 N 8125-ОО/06 "О решениях общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Предлагается оставить общее правило - принятие решения по вопросам, поставленным на голосование, большинством (более чем пятьюдесятью) голосов от общего числа голосов собственников, участвовавших в этом собрании (ч. 1, п. 2 ч. 1.2 ст. 46 ЖК РФ).