



**УДК 349.444**

Акманов Дмитрий Рустемович

Московский государственный юридический университет

имени О.Е. Кутафина (МГЮА)

Институт частного права

Россия, Москва

[dakmanov01@mail.ru](mailto:dakmanov01@mail.ru)

Akmanov Dmitry

Kutafin Moscow State Law University (MSAL)

Russia, Moscow

## **О ПРАВОВОМ СТАТУСЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**Аннотация:** в статье анализируются доктринальные подходы к определению правового статуса общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД). Делается вывод о том, что общее собрание представляет собой орган, обеспечивающий формирование общей воли коллектива собственников помещений в МКД, в целях надлежащей эксплуатации МКД.

**Ключевые слова:** общее собрание, многоквартирный дом, правовой статус, правосубъектность, коллектив собственников, формирование воли.

## **ABOUT THE LEGAL STATUS OF THE GENERAL MEETING OF OWNERS OF PREMISES IN AN APARTMENT BUILDING**

**Annotation:** the article analyzes doctrinal approaches to determining the legal status of the general meeting of owners of premises in an apartment building (hereinafter referred to as the AB). It is concluded that the general meeting is a body that ensures



the formation of a common will of the collective of owners of premises in the AB, in order to properly operate the AB.

**Key words:** general meeting, apartment building, legal status, legal personality, collective of owners, formation of will.

Российское жилищное законодательство ограничивает круг субъектов жилищных правоотношений физическими лицами, юридическими лицами и публично-правовыми образованиями. Не наделяя общее собрание собственников помещений в МКД правовым статусом юридического лица, законодатель, тем самым, подразумевает, что данное образование не является правосубъектным. Однако в юридической литературе нередко обращается внимание на определенные обстоятельства, исходя из которых, отдельными учеными выдвигаются предположения о способности общего собрания быть участником правоотношений [7, с. 36]. Прежде всего, указывается на тот факт, что общее собрание обладает собственной компетенцией. Под компетенцией обычно понимается совокупность полномочий, предоставленных законом, уставом или иным актом конкретному органу или должностному лицу. Предполагается, что общее собрание, реализуя предоставленные ему законом полномочия, тем самым приобретает или же реализует определенные права и обязанности. Таким образом, делается вывод о наличии право- и дееспособности у общего собрания собственников помещений в МКД. Обращается внимание и на возможность обжалования в судебном порядке решений общего собрания [4, с. 117 - 122]. Отмена решения в таком случае трактуется как мера юридической ответственности, налагаемая на общее собрание за неправомерные деяния. Следуя такой логике, закономерным представляется вывод о деликтоспособности общего собрания собственников помещений в МКД.

По мнению большей части представителей юридического научного сообщества, лицо, обладающее в совокупности признаками правоспособности и



дееспособности следует считать правосубъектным [1, с. 163 - 167]. Однако законодатель, как уже упоминалось выше, не наделяет общее собрание таким качеством. Представляется, что причины тому отчасти кроются в характере предоставленной законом общему собранию компетенции. Да, безусловно, оно может реализовывать предоставленные ему полномочия по принятию решений о реконструкции многоквартирного дома, о пределах использования земельного участка, о пользовании общим имуществом собственников помещений и др. Но можно ли говорить о том, что общее собрание собственников помещений в МКД как независимый субъект правоотношений имеет возможность самостоятельно реализовывать свои полномочия в собственных интересах? Ответ на этот вопрос содержится в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, где определяется, что решения общего собрания удостоверяют факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения собственников от этих прав и обязанностей. То есть единственным назначением решений общего собрания, как, собственно говоря, и самого собрания, является изменение объема прав и обязанностей собственников помещений в МКД. Этим ограничиваются и пределы компетенции рассматриваемого органа. Между тем понятие дееспособности предполагает возможность обладающего ей субъекта выступать в гражданском обороте от собственного имени, самостоятельно приобретать, осуществлять свои права и распоряжаться ими. Все эти характеристики общему собранию собственников помещений в МКД не присущи. С точки зрения теории, оно обладает лишь отдельным признаком трансдееспособности, а именно способностью своими действиями создавать для других лиц права и обязанности [5, с. 252]. Однако этого явно не достаточно для того, чтобы считать общее собрание право- и дееспособным субъектом.



Отдельного внимания заслуживает вопрос о деликтоспособности общего собрания собственников помещений в МКД. Ранее уже упоминалось, что отмена решения общего собрания представляет собой меру ответственности. Но вопрос в том, на кого суд накладывает данную меру. Исходя из судебной практики, ответчиками по делам о признании недействительными решений общих собраний собственников помещений в МКД могут быть признаны инициатор, председатель, секретарь, члены счетной комиссии собрания, но никогда не само собрание [8]. Иное вызвало бы возникновение ряда правоприменительных проблем. Как известно, общее собрание не может быть субъектом имущественных прав и, как следствие, иметь на балансе обособленное имущество. В то же время, требования о признании недействительными решений общих собраний не редко сопровождаются иными, зачастую имущественными притязаниями истцов. Очевидно, что удовлетворить имущественные требования общее собрание никак не в силах ввиду вышеназванного обстоятельства. Такие требования заведомо оставались бы без удовлетворения. Кроме того, представляется, что привлечение общего собрания в качестве ответчика в судебный процесс, исключило бы возможность привлечения к ответственности лиц, фактически ответственных за совершение неправомерных действий в результате которых, было принято недействительное решение. Таким образом, общее собрание собственников помещений в МКД не может быть субъектом юридической ответственности и как следствие – деликтоспособным образованием.

Из сказанного выше, следует вывод о том, что рассматриваемый орган не способен выступать в качестве самостоятельного субъекта правоотношений. В то же время, исходя из положений уже упомянутого ранее п. 1 ст. 46 ЖК РФ и того факта, что участниками общего собрания могут быть только собственники помещений соответствующего многоквартирного дома весьма логичным представляется предположение о том, что собственники посредством общего собрания решают вопросы о собственных правах и обязанностях. При таком



ходе мысли, общее собрание может представлять собой особое правовое средство согласования воли собственников помещений в МКД. Похожей позиции, к слову сказать, придерживается Юрьева Л. А., указывая, что общее собрание является особым способом согласования интересов участников общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома [9]. В последнем определении, что интересно, собственники помещений рассматриваются в первую очередь как участники общей долевой собственности. Следует отметить, что в соответствии со ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД. При этом, исходя из ст. ст. 246 и 247 ГК РФ, владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется по соглашению всех её участников. Можно предположить, что общее собрание и является тем средством, благодаря которому достигается указанное соглашение. Само по себе соглашение подразумевает достижение всеми его сторонами полного консенсуса относительно содержания соглашения. Однако для принятия решения общего собрания достижения всеобщего соглашения не требуется. Достаточно того, чтобы за решение проголосовали собственники, обладающие в совокупности большинством от общего числа голосов. Кроме того, решение общего собрания, в отличие от стандартного соглашения участников долевой собственности, обязательно для всех собственников помещений в доме, включая тех, которые, независимо от причин, не приняли участие в голосовании [6, с. 32]. Таким образом, общее собрание является скорее средством формирования общей воли собственников помещений в МКД, а не способом согласования чего бы то ни было.

Отмеченные особенности, помимо прочего, указывают на схожесть рассматриваемого органа с коллегиальными органами управления юридических лиц. Но в отличие от последних, общее собрание действует в рамках неправосубъектного образования – коллектива собственников помещений в



МКД. Допустимо ли с точки зрения действующего законодательства подобное положение вещей? Как отмечают некоторые авторы, противоречия в том, что неправомочному объединению принадлежит какое либо право, нет, поскольку право можно приписать тому, чья воля и чье господство признается законом, даже если закон отрицает его в качестве субъекта гражданско-правовых отношений [2, с. 4 - 41], [3]. Если обратиться к содержанию норм Гражданского кодекса РФ, посвященных регулированию отношений общей долевой собственности, становится понятно, что законодатель ждет от участников долевой собственности формирования единой коллективной воли. Коллектив собственников помещений, таким образом, может обладать правом собственности на общее имущество в МКД и формировать свою волю посредством проведения общего собрания. Исходя из этого, общее собрание собственников помещений в МКД следует определить как орган, обеспечивающий формирование общей воли коллектива собственников помещений в МКД, в целях надлежащей эксплуатации МКД.

### Список литературы:

1. Белозерцева В.В. Правосубъектность как предпосылка осуществления субъективного гражданского права. Алтайский юридический вестник. 2022. № 4 (40). С. 163-167.
2. Егоров А.В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав сособственников // Вестник гражданского права. 2012. Т. 12. № 4. С. 4 - 41.
3. Зарубин А.В. Коллектив как субъект права общей долевой собственности // Актуальные проблемы российского права, 2019, № 7.
4. Измайлов М.В. Общее собрание как субъект правоотношений по управлению многоквартирным домом собственниками помещений / Философия социальных коммуникаций. 2012. № 4 (21). С. 117-122.
5. Красавчиков О.А.. Советское гражданское право: Учебник. В 2 т. Т. 1. М., 1985. С. 252.



6. Крюкова Е.С. Управление многоквартирным домом: учеб. пособие / Е.С. Крюкова, И.В. Маркова, В.Д. Рузанова. – Самара: Изд-во Самарского университета, 2018. С. 32.

7. Макаренко Г.Н. Правовое положение общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах как органа жилищного самоуправления // Бюллетень нотариальной практики. 2007. № 2. С. 36.

8. Степанов В.В. Особенности субъектного состава спора о недействительности решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме // Арбитражный и гражданский процесс, 2020, № 7.

9. Юрьева Л.А. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме: проблемы правового статуса и реализации отдельных полномочий // "Актуальные проблемы российского права", 2019, № 10.