Наш ответ ЖУКам

ЖУК - сокращение от Жилищная Управляющая Компания

В последнее время обострилась проблема доступа в нежилые помещения, предназначенные для обслуживания более одной квартиры в доме (далее - «***НЖПОД***»).

Управляющие компании часто под прикрытием муниципальных властей и без ведома собственников, под угрозой демонтажа внутридомовой разводки сети, обязывают Оператора связи платить деньги «за воздух». Такие требования прикрываются необходимостью заключить договор. Предметом договора предлагается прописать например: «обслуживание кабельной сети Оператора», возможность «размещения волоконно-оптических кабелей» или «оборудования слаботочной канализации», право «использования конструктивных элементов многоквартирного дома», или «на производство строительно-монтажных и ремонтных работ по размещению оборудования». Но единственным верным будет «использование общего имущества собственников».

Данный вывод сделан исходя из текста пунктов 1 и 4 ст. 36, Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - «***ЖКРФ***»):

Ст. 36: п.1.: «Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения...

4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц».

При этом является ложью уверения ЖУКов о том, что они по умолчанию наделены собственниками полномочиями по решению вопросов пользования общим имуществом собственников (далее - «***ПОИС***») в соответствии с договорами управления многоквартирными домами.

Данный вывод следует из анализа норм статей 161-162 ЖКРФ, по которым ЖУК в рамках договора управления многоквартирным домом (далее - «***МД***») «оказывает собственникам услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме...».

А в соответствии с п./п. 3) и 3.1.) п. 2 ст. 44 ЖК РФ и п. 3. ст. 6 федерального закона «О связи» №126-ФЗ полномочие предоставлять право ПОИС отнесено к исключительной компетенции общего собрания собственников (далее - «***ОСС***»).

При этом в соответствии с п./п. 3.1.) п. 2 ст. 44 ОСС может предоставить ЖУКам право заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МД на условиях, определенных решением общего собрания.

Из вышеуказанных норм определенно следует, что:

1) ОСС в каждом конкретном случае решает предоставить или не предоставить право ПОИС;

2) ОСС определяет условия договора ПОИС;

3) ЖУКи могут только заключать договоры от имени ОСС.

При этом следует отметить, что кворум для вышеуказанных решений весьма строг. В соответствии с п.1 ст. 46 ЖКРФ данные решения «принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме».

Таким образом, для подписания договора о ПОИС необходимо письменно запросить у ЖУКов надлежащим образом удостоверенные копии протоколов ОСС по каждому ЖД с решением вопросов:

1. О предоставлении данному Оператору связи права ПОИС;
2. Об установлении условий договора использования ОИС;
3. О предоставлении ЖУКу полномочий на заключение договора об использовании ОИС.

И всегда следует помнить о рисках признания недействительными сделок с ЖУКами в соответствии

со ст. 170 и 174 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - «***ГКРФ***»), если они совершены:

1) без намерения создать соответствующие им последствия (ЖУКи не имеют права выдавать разрешение на строительство, а кабельную сеть обслуживает сам Оператор);

2) за пределами полномочий, предусмотренных договором управления ЖМД.

При этом в соответствии с нормой п. 2 статьи 167 ГКРФ «При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке...». Кроме того неотвратимы соответствующие последствия со стороны налоговой инспекции.

И задачей Оператора связи является доведение информации о возможных для ЖУКов последствиях заключения сделок без вышеуказанных решений ОСС.

Особенно возмущают угрозы ЖУКов отказать в предоставлении доступа в ЖД и демонтировать оборудование Оператора.

Напомню, что в соответствии с п./п. 2 п. 5.6.24 постановления Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170, ЖУКи обязаны «обеспечивать беспрепятственный допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения».

Кроме того, руководителю ЖУКа следует напомнить об ответственности за подобные противоправные действия в виде:

1) штрафа на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей (см. п. 2 ст. 13.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях);

2) штрафа в размере до сорока тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до трех месяцев, либо обязательными работами на срок от ста до ста восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до одного года, либо арестом на срок до трех месяцев, либо лишением свободы на срок до двух лет (см. п.1 ст. 167 Уголовного кодекса Российской Федерации, далее - «***УКРФ***»).

В заключении хотелось бы дать совет по существу. Учитывая риски мелкого пакостничества со стороны неизвестных, и/или признания оборудования Оператора бесхозным и/или его демонтажа/присвоения по иску собственников, и/или невозможность единичного собственника осуществить выдел в натуре и/или отчуждать свою долю в праве общей собственности в ЖД (см. п. 4 ст. 37 ЖКРФ), Операторам необходимо озаботиться проблемой сбора подписей с жильцов на предоставление права ПОИС.

А вот в этом вопросе Операторам могут помочь как ЖУКи, так и старшие по дому-подъезду, но за небольшую плату.

Имея решение же ОСС, получаем независимость от смены ЖУКов, и обязанность ЖУКа согласовать порядок доступа Оператора в НЖПОД для обслуживания его сети.

Также необходимо напомнить Оператору заключить с электроснабжающей организацией договор на электроснабжение технических средств связи Оператора. В противном случае к руководителю Оператора может быть применены санкции, предусмотренные нормой ст. 158 УКРФ за хищение электричества.

Обновленный текст статьи с законодательством и практикой находится здесь

Д.М. ГАЛУШКО*, кандидат юридических наук, руководитель проекта www.ordercom.ru.*