

О Федеральном законе "О товариществах собственников жилья"

Постановление · № 140-СФ · от 11.04.1996 · Совет Федерации · Действует без изменений

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О Федеральном законе "О товариществах собственников жилья"

Рассмотрев принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 3 апреля 1996 года Федеральный закон "О товариществах собственников жилья", в соответствии с частью 4 статьи 105 Конституции Российской Федерации Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации постановляет:

1. Отклонить Федеральный закон "О товариществах собственников жилья".
2. Предложить Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации создать согласительную комиссию для преодоления разногласий, возникших по указанному Федеральному закону, избрав в ее состав от Совета Федерации заместителя председателя Комитета Совета Федерации по вопросам экономической политики Козерадского Анатолия Александровича.
3. Поручить члену согласительной комиссии от Совета Федерации в своей работе руководствоваться замечаниями, изложенными в заключении Комитета Совета Федерации по вопросам экономической политики по Федеральному закону "О товариществах собственников жилья" (прилагается), а также замечаниями, высказанными в ходе обсуждения указанного Федерального закона на заседании Совета Федерации.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель

Совета Федерации Федерального

Собрания Российской Федерации Е. С. СТРОЕВ

Москва

11 апреля 1996 года

N 140-СФ

Приложение

к постановлению

Совета Федерации

Федерального Собрания

Российской Федерации

от 11 апреля 1996 года

N 140-СФ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ Комитета Совета Федерации по вопросам

экономической политики по Федеральному закону "О товариществах собственников жилья"

Рассмотрев Федеральный закон "О товариществах собственников жилья" (далее - Закон), принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 3 апреля 1996 года, Комитет Совета Федерации по вопросам экономической политики отмечает следующее.

Закон не подлежит обязательному рассмотрению в Совете Федерации в соответствии со статьей 106 Конституции Российской Федерации.

Закон регламентирует правовые отношения, возникшие в процессе приватизации жилого фонда и нежилых помещений на территории Российской Федерации.

Первое упоминание о кондоминиумах содержится в статьях 1 и 8 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики".

В статье 21 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской

Федерации" предусмотрено право на образование собственниками жилья товариществ и иных объединений в целях обслуживания и ремонта приватизированных жилых помещений.

Статьями 289, 290 и 291 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены общее имущество собственников квартир в многоквартирном жилом доме и образование товарищества собственников жилья для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом собственников квартир (жилья).

Указом Президента Российской Федерации от 23 декабря 1993 года N 2275 утверждено Временное положение о кондоминиуме, согласно которому домовладельцы в кондоминиуме составляют товарищество домовладельцев, обеспечивающее согласие домовладельцев о порядке реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью.

Актуальность разработки Закона связана в первую очередь с тем, что в настоящее время уже около 60 процентов жилищного фонда России находится в частной собственности и практически в каждом многоквартирном доме сосредоточено большое число различных собственников. На законодательном уровне взаимные интересы, права и обязанности этих собственников не отрегулированы. Кроме того, во Временном положении о кондоминиуме не в полной мере отрегулированы вопросы социальной защиты собственников квартир.

Принятие Закона не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет федерального бюджета, и в конечном итоге должно способствовать созданию более эффективной системы управления жилищным фондом и его эксплуатации, снижению расходов из бюджетов всех уровней. Закон был принят впервые (с учетом поправок Комитета Совета Федерации по вопросам экономической реформы, собственности, имущественным отношениям и замечаний Московской городской Думы) Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации 8 декабря 1995 года и отклонен Президентом Российской Федерации (письмо от 12 января 1996 года N Пр-42) в связи с его противоречием Конституции Российской Федерации и Гражданскому кодексу Российской Федерации. В дополнительном письме от 13 февраля 1996 года N Пр-306 Президентом Российской Федерации обращено внимание на необходимость коренной переработки Закона. После согласования текста Закона с Главным государственно-правовым управлением Президента Российской Федерации Закон был повторно рассмотрен и принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации с учетом предложений Президента Российской Федерации 3 апреля 1996 года.

Правовая экспертиза показала, что многие положения Закона вступают в противоречие с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом РСФСР и другими законодательными актами.

Это прежде всего касается предмета регулирования. Закон выходит за рамки тех целей, для которых статьей 291 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено образование товарищества собственников жилья (для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом). В Законе в нарушение указанной статьи основное внимание уделено регулированию отношения, связанных с кондоминиумами. Практически в Законе из восьми глав лишь две главы (V и VII) посвящены товариществам собственников жилья, да и то в связи с их деятельностью в кондоминиумах.

Закон обязывает объединяться собственников жилых помещений, что противоречит конституционному принципу добровольности вступления в какое-либо объединение или пребывания в нем. Кроме того, в Законе предусматриваются, по существу, принудительное навязывание собственникам жилых помещений форм управления общим имуществом и решение этого вопроса не по соглашению всех собственников, как предусмотрено законодательством, а на общем собрании домовладельцев (статьи 15-17).

Измененная по сравнению с Законом от 8 декабря 1995 года редакция пункта 2 статьи 25 о том, что для обеспечения требования об уплате товариществу принадлежит залоговое право на помещения в

кондоминиуме, находящиеся в собственности домовладельца, фактически не устраняет несоответствие данного положения статье 334 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом, по нашему мнению, следует учесть, что согласно пункту 2 статьи 335 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации залогодателем вещи может быть ее собственник либо лицо, имеющее на нее право хозяйственного ведения.

Неуточненными остались объекты, относимые к единому комплексу недвижимого имущества (кондоминиуму) и собственности товарищества, а также ряд положений, связанных с предпринимательской деятельностью товарищества собственников жилья. В частности, положения статей 5-8, 35 и 36 Закона не согласуются с перечнем объектов, которые могут принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам квартир, и с целями образования товарищества собственников жилья (пункт 1 статьи 290 и пункт 1 статьи 291 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации). Особенно это касается земельных участков и недвижимого имущества. Полагаем, что предоставление товариществу собственников жилья прав отчуждения недвижимости и осуществления строительства не соответствует целям, для достижения которых предусмотрено его создание.

В статьях 41 и 42 Закона содержатся положения, касающиеся земельных отношений, которые должны регулироваться не данным Законом, а земельным законодательством.

Установление в Законе (статьи 23, 48) специального порядка регистрации товарищества собственников жилья не соответствует статье 51 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей единый порядок государственной регистрации юридических лиц, определяемый законом об их регистрации.

Пункт 3 статьи 15 и статья 38 Закона, касающиеся вопросов реорганизации и ликвидации товарищества собственников жилья, вступают в противоречие со статьями 57, 61 и другими статьями главы 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации.

Комитет Совета Федерации по вопросам экономической политики в соответствии с пунктом "б" части 2 статьи 108 Регламента Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации рекомендует Совету Федерации Федерального Собрания Российской Федерации рассмотреть Закон на своем заседании.
