РАБОЧЕЕ СОВЕЩАНИЕ

по вопросу

«О законодательных инициативах, предусматривающих изменения порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и освобождение от налогообложения доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами»

**ПРОТОКОЛ**

**заседания**

19 октября 2023 года г. Абакан № 10

Председательствовал

на рабочем совещании:

заместитель Председателя

Верховного Совета

Республики Хакасия –

председатель комитета

Верховного Совета

Республики Хакасия

по экономической политике,

промышленности, строительству

и транспорту **Быков Л.М.**

Присутствовали:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Комаров Д.В. | – | Заместитель министра - руководитель Департамента жилищного надзора Министерства строительства и ЖКХ Республики Хакасия |
| Коробицын А.Г. | – | Заместитель министра – руководитель департамента министерства финансов Республики Хакасия |
| Свинаренко В.В. | – | Заместитель министра – руководитель департамента министерства финансов Республики Хакасия |
| Евдокимова Н.Н. | – | главный советник (юрист) правового отдела Аппарата Верховного Совета Республики Хакасия |
| Худяков Р.А. | – | главный советник (юрист) Аппарата Верховного Совета Республики Хакасия |

**СЛУШАЛИ:**

**Быкова Л.М.** с информацией о том, что в адрес Верховного Совета Республики Хакасия обратился гражданин Лобанов Владимир Михайлович с предложением рассмотреть законодательные инициативы, предусматривающие изменение порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и освобождение от налогообложения доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами.

Лобанов В.М. отмечает, что в связи с низкой общественной активностью большинства собственников помещений в многоквартирном жилом доме, другие собственники помещений не могут выполнить требование, указанное в пункте 1 статья 45 ЖК РФ в части соблюдения требования к кворуму общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, действующие нормы статьи 45 и 46 Жилищного кодекса Российской Федерации к кворуму собрания не позволяют реализовать законные права активным собственникам помещений в многоквартирном жилом доме.

В связи с этим, Лобанов В.М. обращается в Верховный Совет Республики Хакасия, как к органу публичной власти, имеющему право законодательной инициативы в Федеральном Собрании Российской Федерации, рассмотреть вопрос о внесении в Жилищный кодекс Российской Федерации необходимые изменения, которые бы позволили реализовать свои права активным собственникам помещений в многоквартирном доме.

Предлагается Верховному Совету Республики Хакасия рассмотреть возможность внесения изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, дополнив статью 45, устанавливающую Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, пунктом 3.3 следующего содержания:

«3.3. При отсутствии кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме лицо, инициировавшее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 1 статьи 46 настоящего Кодекса, оформляет решение и протокол о признании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме несостоявшимся.

После представления лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, подлинников и копий решений и протокола несостоявшегося общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в органы и организации, указанные в пункте 1 статьи 46 настоящего Кодекса, проводится повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме с той же повесткой вопросов.

Повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие не менее десятью процентов голосов от общего числа голосов.

Решения повторного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по всем вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме».

 Также, гражданин Лобанов В.М. предложил внести изменение в статью 217 Налогового кодекса Российской Федерации, предусматривающее освобождение от налогообложения доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами, если в соответствии с решением общего собрания и заключенными договорами эти доходы направляются на текущий и капитальный ремонт общего имущества, формирование фонда капитального ремонта, благоустройство прилегающей территории, монтаж систем видеонаблюдения и пожарной безопасности, модернизацию систем обеспечения коммунальными услугами, разработку и внедрение мероприятий по повышению энергоэффективности дома, разработку проектно-сметной документации для перечисленных выше направлений использования средств.

Целью рабочего совещания, пояснил Быков Л.М., является обсуждение с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия, Министерством финансов Республики Хакасия, правовым отделом Аппарата Верховного Совета Республики Хакасия вопроса о целесообразности и возможности реализации представленных инициатив гражданина Лобанова В.М.

**Евдокимову Н.Н.** с пояснением инициативы Лобанова В.М. с точки зрения правового обоснования и соответствия действующему законодательству.

Евдокимова Н.Н. отметила, что снижение требования к кворуму общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренного статьей 45 Жилищного кодекса Российской Федерации приведет к нарушению порядка принятия решений, предусмотренного статьей 46 Жилищного кодекса Российской Федерации. Таким образом, правовое регулирование, предлагаемое в инициативе гражданина Лобанова В.М. может создать правовую возможность для недобросовестного поведения со стороны собственников помещений многоквартирного дома, в результате чего пострадают законные интересы и права других собственников помещений, что в итоге приведет к нарушению справедливого баланса интересов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Также необходимо учитывать положение части 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающей, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

**Комарова Д.В.** о целесообразности инициативы по изменению требования к кворуму общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Комаров Д.В. указал, что действующая редакция статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. По сути, указанное требование направлено на снижения количества конфликтов между собственниками помещений многоквартирного дома, а также для уменьшения числа фальсификаций документов общих собраний. Данная норма позволяет управляющим организациям переходить к долгосрочному планированию и сконцентрироваться на выполнении своих основных задач, что в целом положительно отразится на качестве работы управлению многоквартирным домом.

Кроме того, принятие такой законодательной инициативы будет противоречить Указу Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204, устанавливающему цель о создании механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды, увеличении доли граждан, принимающих участие в решении вопросов городской среды.

**Коробицына А.Г., Свинаренко В.В.** с комментариями представленных инициатив гражданина Лобанова В.М.

Коробицын А.Г. отметил, что ни управляющими компаниями, ни собственниками помещений никакого официального учета по полученным доходам от использования общего имущества собственников помещений иными лицами не ведется, что свидетельствует об отсутствии единой практики использования доходов, полученных от использования общего имущества собственников помещений иными лицами.

Свинаренко В.В. отметил следующее:

1. во-первых, инициатива не предусматривает компенсации выпадающих доходов для федерального бюджета и региональных бюджетов по НДФЛ;
2. во-вторых, предлагаемая Лобановым В.М. норма в своем содержании и формулировке не решает тех проблем, которые обозначил в своем обращении гражданин, так как арендатор, являясь по закону налоговым агентом, не связан целью распределения полученного дохода от такого использования имущества и должен удерживать налог за всех собственников помещений многоквартирного дома в любом случае.

**РЕШИЛИ:**

1. Обращение гражданина Лобанова Владимира Михайловича о предложении рассмотреть законодательные инициативы, предусматривающие изменение порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и освобождение от налогообложения доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами считать рассмотренным.

2. Предложение об изменении статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации в части уменьшения требуемого количества голосов собственников помещений многоквартирного дома или их представителей для достижения правомочности общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (кворума) признать нецелесообразным и противоречащим федеральному законодательству, в связи с тем, что предлагаемое правовое регулирование приведет к конфликту интересов собственников помещений в многоквартирном доме, вызванному отсутствием у большинства таких собственников возможности участия во владении, пользовании и распоряжении имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

3. Признать нецелесообразным предложение о внесении изменения в статью 217 Налогового кодекса Российской Федерации, предусматривающее освобождение от налогообложения доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами, в связи с тем, что:

1) предлагаемая инициатива не предусматривает компенсацию выпадающих доходов для федерального бюджета и региональных бюджетов по НДФЛ в рамках освобожденной от налогообложения суммы доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами;

2) формулировка и содержание предлагаемой нормы не предусматривает освобождение от налогообложения собственников помещений в многоквартирном доме, так как арендатор общего имущества собственников помещений многоквартирного дома является по закону налоговым агентом и независимо от цели использования такого дохода собственниками помещений обязан перечислить в соответствующий бюджет сумму налога, удержанную в установленном порядке из денежных средств, выплачиваемых собственникам помещений многоквартирного дома.

Результаты голосования: «за» – 6, «против» – 0, «воздержался» – 0.

Решение принято единогласно (прилагается).

Председательствующий

на рабочем совещании,

заместитель Председателя

Верховного Совета Республики Хакасия –

председатель комитета Верховного Совета

Республики Хакасия по экономической политике,

промышленности, строительству

и транспорту Л.М. Быков

РАБОЧЕЕ СОВЕЩАНИЕ

по вопросу

«О законодательных инициативах, предусматривающих изменения порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и освобождение от налогообложения доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами»

РЕШЕНИЕ

19 октября 2023 года г. Абакан № 10

О законодательных инициативах, предусматривающих изменения порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и освобождение от налогообложения доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами

Рассмотрев обращение гражданина Лобанова Владимира Михайловича о предложении рассмотреть законодательные инициативы, предусматривающие изменение порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и освобождение от налогообложения доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами, а также заслушав мнение и замечания представителей Министерства финансов Республики Хакасия, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Хакасия и правового отдела Аппарата Верховного Совета Республики Хакасия,

участники рабочего совещания

РЕШИЛИ:

1. Обращение гражданина Лобанова Владимира Михайловича о предложении рассмотреть законодательные инициативы, предусматривающие изменение порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и освобождение от налогообложения доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами считать рассмотренным.

2. Предложение об изменении статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации в части уменьшения требуемого количества голосов собственников помещений многоквартирного дома или их представителей для достижения правомочности общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (кворума) признать нецелесообразным и противоречащим федеральному законодательству, в связи с тем, что предлагаемое правовое регулирование приведет к конфликту интересов собственников помещений в многоквартирном доме, вызванному отсутствием у большинства таких собственников возможности участия во владении, пользовании и распоряжении имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

3. Признать нецелесообразным предложение о внесении изменения в статью 217 Налогового кодекса Российской Федерации, предусматривающее освобождение от налогообложения доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами, в связи с тем, что:

1) предлагаемая инициатива не предусматривает компенсацию выпадающих доходов для федерального бюджета и региональных бюджетов по НДФЛ в рамках освобожденной от налогообложения суммы доходов собственников помещений в многоквартирном доме от использования общего имущества собственников помещений иными лицами;

2) формулировка и содержание предлагаемой нормы не предусматривает освобождение от налогообложения собственников помещений в многоквартирном доме, так как арендатор общего имущества собственников помещений многоквартирного дома является по закону налоговым агентом и независимо от цели использования такого дохода собственниками помещений обязан перечислить в соответствующий бюджет сумму налога, удержанную в установленном порядке из денежных средств, выплачиваемых собственникам помещений многоквартирного дома.

Председательствующий

на рабочем совещании,

заместитель Председателя

Верховного Совета Республики Хакасия –

председатель комитета Верховного Совета

Республики Хакасия по экономической политике,

промышленности, строительству

и транспорту Л.М. Быков