

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему Пределы пользования общим имуществом многоквартирного дома

Студент

В.А. Гришак

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

кан. юрид. наук, А.В. Сергеев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2022

## **Аннотация**

Объем дипломной работы 66 страниц. При написании использовались 35 источников.

Ключевые слова: многоквартирный дом, пользование, владение, распоряжение, общее имущество.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые складываются в сфере правового регулирования права пользования общим имуществом многоквартирного дома.

Предметом исследования являются положения законодательства, научная литература, статьи периодических изданий, характеризующие особенности правового регулирования пределов пользования общим имуществом многоквартирного дома.

В дипломную работу входят введение, три главы, заключение и список используемой литературы.

Во введении раскрывается актуальность темы, ставится проблема, цель и задачи исследования, определяются объект, предмет, указывается методологическая база исследования, теоретическая и практическая значимость. В первой главе исследованы основные положения права собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома. Во второй главе охарактеризован порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного жилого дома. В третьей главе определены особенности и проблемы реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома. В заключении сформулированы выводы по результатам проведенного исследования.

## Оглавление

Введение.....	5
Глава 1. Основные положения права собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома .....	8
1.1 История развития законодательства о праве на общее имущество многоквартирного жилого дома .....	8
1.2 Понятие и характеристика многоквартирного дома и общего имущества многоквартирного жилого дома .....	12
1.3. Понятие права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.....	21
Глава 2. Порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного жилого дома .....	27
2.1. Общая характеристика порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома .....	27
2.2. Пользование общим имуществом многоквартирного дома: сущность понятия, отличие от владения и распоряжения общим имуществом.....	36
2.3. Способы распоряжения собственниками общим имуществом многоквартирного дома.....	38
Глава 3. Особенности и проблемы реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома	45
3.1. Некоторые проблемы реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома	45
3.2. Особенности пользования отдельными видами объектов общей собственности в многоквартирном доме .....	56
Заключение .....	60
Список используемой литературы и используемых источников.....	63

## Введение

Актуальность темы заключается в том, недвижимое имущество, расположенное в многоквартирных домах, является наиболее распространенным видом недвижимости среди всех видов и типов недвижимого имущества, которые существуют в современном российском государстве. При этом юридические права на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме неразрывно связаны с правами и обязанностями собственника (а в некоторых случаях пользователя) в отношении общего имущества этого многоквартирного жилого дома, а потому выбранная тема представляет в большой степени практический интерес для юриста в сфере гражданского права. Наряду с этим особенности правового регулирования отношений, связанных с пользованием, его пределами, а также владением и распоряжением общим имуществом в многоквартирных домах, в совокупности с анализом судебной практики по данной теме, подтверждают наличие определенных спорных аспектов, что вызывает интерес для изучения и выводов и с научной точки зрения. Понятия «собственность» и «недвижимое имущество» прочно вошли в нашу жизнь и ежедневно мы оказываемся в ситуациях, когда прямо или опосредованно реализуем свои права, связанные с обладанием этим особым видом собственности как «недвижимое имущество». Все вышеуказанное говорит об актуальности темы как для науки гражданского права, так и для правоприменительной практики.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые складываются в сфере правового регулирования права пользования общим имуществом многоквартирного дома.

Предметом исследования является положения законодательства, научная литература, статьи периодических изданий, характеризующие особенности правового регулирования пределов пользования общим имуществом многоквартирного дома.

Цель настоящей работы заключается в комплексном исследовании правового регулирования отношений, возникающих при осуществлении правомочий собственников жилых помещений в многоквартирном доме, связанных с пределами пользования общим имуществом.

Поставленная цель определила следующие основные задачи исследования:

- изучить историю развития законодательства о праве на общее имущество многоквартирного жилого дома;
- рассмотреть понятие и характеристика многоквартирного дома и общего имущества многоквартирного жилого дома;
- определить понятие права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома;
- рассмотреть порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного жилого дома;
- изучить общую характеристику порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома;
- охарактеризовать пользование общим имуществом многоквартирного дома: сущность понятия, отличие от владения и распоряжения общим имуществом;
- проанализировать способы распоряжения собственниками общим имуществом многоквартирного дома;
- изучить особенности и проблемы реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома;
- рассмотреть некоторые проблемы реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома;
- определить особенности пользования отдельными видами объектов общей собственности в многоквартирном доме.

Теоретическую основу исследования составили труды учёных-юристов в области теории государства и права, жилищного, земельного, гражданского права России таких как О.Ю. Скворцов, В.А.Тархов, В.А., Рыбаков, А.А. Титов.

Эмпирическую базу работы составили нормы гражданского, жилищного, земельного законодательства и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, направленные на регулирование отношений, возникающих при осуществлении собственниками жилых помещений своих правомочий, правоприменительные и интерпретационные судебные акты.

Методологическую основу данной работы составляют общие и специальные методы научного познания. В общем подходе необходимо различать диалектический, формально-логический, историко-правовой и системный анализ. В качестве специального метода использован сравнительный метод, метод изучения нормативно-правовой базы, аналитический методы.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Сформулированные в ходе исследования теоретические положения, выводы и рекомендации углубляют теоретическую базу изучения реализации права на фирменное наименование и могут быть использованы для дальнейшей научной разработки.

Структура и объем исследования определяются целями и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

## **Глава 1. Основные положения права собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома**

### **1.1 История развития законодательства о праве на общее имущество многоквартирного жилого дома**

Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме ныне регулируется главой 6 Жилищного кодекса РФ [8] и частично положениями Гражданского кодекса РФ [6].

До введения с 01 марта 2005г. в действие Жилищного кодекса РФ Федеральным законом от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» такое самостоятельное понятие как «право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» в правовом поле не существовало, но определение общего имущества на законодательном уровне происходило.

Более того, как указывает в своей монографии Стрембелев С.В. Гражданский кодекс РФ и Жилищный кодекс РФ даже уступают советскому законодательству в части наличия единого понятия общего имущества многоквартирного дома, поскольку нормы ныне действующего законодательства не позволяют его однозначно сформулировать, в то время как Закон «Об основах федеральной жилищной политики» [22] и Закон о ТСЖ [21].

Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» установил, что в коллективной (общей совместной или общей долевой) собственности находятся межквартирные лестницы, лифты, коридоры, крыши, технические подвалы и другие места общего пользования, внеквартирное инженерное оборудование и придомовые территории, находящиеся за пределами или внутри помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения; прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также

иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и для его использования [21].

В Федеральном законе от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» также появилось официальное понятие «общего имущества» - часть комплекса недвижимого имущества, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе; находится в общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев) [22].

Принято считать, что в советском гражданском праве нет категории недвижимости. В применении к статье 21 ГК 1922 года отмечено: «С отменой собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено» [6]. Однако особенности объективного существования недвижимости отражены в законодательстве. Возникли независимые законодательные ветви, такие как земельное право, водное право и право о недрах. В советском гражданском законодательстве были специальные положения о правовой системе зданий и домов.

Сегодня в статье 290 Гражданского кодекса РФ закреплено, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Более подробно объекты, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме перечислены в ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

Вопросы жилищной политики все время были важным аспектом для нашего государства.

Жилищная политика – это целенаправленная деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по удовлетворению жилищных потребностей граждан.

Жилищная политика является одним из основных направлений государственной экономической политики. Регулирование жилищной



политики направлено на обеспечение жильем и жильем. Ситуация на рынке жилья зависит от ряда факторов, в основном от спроса и предложения.

Жилищное законодательство регулирует отношения, связанные с приобретением помещения или его прекращением.

Можно также сказать, что нормы законов и других актов, которые непосредственно связаны с регулированием отношений, связаны с жилищным законодательством. За исключением тех, которые связаны с гражданским правом.

Принято считать, что в советском гражданском праве нет категории недвижимости. В применении к статье 21 ГК 1922 года отмечено: «С отменой собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено» [6]. Однако особенности объективного существования недвижимости отражены в законодательстве. Возникли независимые законодательные ветви, такие как земельное право, водное право и право о недрах. В советском гражданском законодательстве были специальные положения о правовой системе зданий и домов.

Хотя долгое время статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающая классификацию объектов на движимое и недвижимое имущество не претерпевала серьезных корректировок законодателем, а внесенные изменения предполагали лишь добавление или исключение отдельных позиций в списке, вопросы о целесообразности данного перечня и закрепленных статьей 130 ГК РФ критериев отнесения вещей к категории недвижимых до сих пор поднимаются в доктрине гражданского права.

Так, статья 130 ГК РФ предусматривает «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные

и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».

Таким образом, мы понимаем, что жилищное законодательство касается не только законов и других правовых актов, но и норм, содержащихся в гражданском законодательстве.

Жилье является одной из важнейших, первичных потребностей любого человека, для всех семей, во многом характеризует их социально - экономическое поведение.

Таким образом, проанализировав и историю развития законодательства о праве на общее имущество многоквартирного жилого дома, мы видим, как менялось и совершенствовалось правовое регулирование в данной области.

Вместе с этим, необходимо отметить, что действующее сегодня правовое регулирование тоже нельзя назвать эффективным и полным.

Так, в частности, действующее законодательство не предусматривает возможности применения режима общего имущества к нежилым зданиям, а вопросы, как показывает судебная практика, в этом направлении возникают.

Законодателю не удалось с высокой степенью определенности урегулировать отношения в области владения, пользования, распоряжения и управления общим имуществом.

По мнению доктора юридических наук, профессора Санкт-Петербургского государственного университета О.А. Городова «как следствие этого - начали и продолжают возникать многочисленные спорные ситуации относительно принадлежности отдельных элементов общего имущества, и особенно тех из них, которые могут быть физически и юридически обособлены от иных его частей.

Примерами могут служить так называемые чердачно-мансардные споры и споры по поводу принадлежности подвальных помещений.

Указанные споры возникают, как правило, на фоне стремления уполномоченных органов публичной власти, а также лиц, ставших собственниками отдельных элементов общего имущества с разрешения и содействия указанных органов, вывести из сферы юридического господства собственников жилых помещений те части общего имущества, которые могут приносить посредством их самостоятельного использования определенную прибыль.

Говоря другими словами, принимаются все меры к тому, чтобы потенциально доходные элементы оставались в публичной собственности либо в частной собственности третьих лиц, а потенциально убыточные элементы с точки зрения бремени их содержания - в общей собственности жильцов многоквартирного дома» [30, с.86].

## **1.2 Понятие и характеристика многоквартирного дома и общего имущества многоквартирного жилого дома**

Отсутствие легального определения привело к многообразию мнений ученых по данному вопросу.

Так, по мнению ряда ученых для характеристики этого понятия следует исходить из того, что многоквартирный дом – это вид жилого дома. То есть понятие «жилой дом» рассматривается как родовое по отношению к понятию «многоквартирный дом» [23].

В связи с тем, что в многоквартирный жилой дом входят отдельные объекты права собственности – квартиры, это исключает возможность квалификации многоквартирного дома в качестве простого жилого дома в прямом его смысле.

Несмотря на отсутствие легального определения понятия «многоквартирный жилой дом» в Жилищном кодексе РФ и других

нормативно-правовых актах, норму-дефиницию этому термину можно встретить в подзаконных нормативных актах.

Так, согласно Положению о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством [32, с.56].

При этом, когда все помещения в доме принадлежат одному собственнику, но сам многоквартирный дом тоже продолжает сохранять статус многоквартирного жилого дома в связи с тем, что собственник не принял решение об учете всего здания с утратой квартир своего статуса, предполагается, что и общее имущество в таком доме тоже должно оставаться в соответствующем правовом режиме, поскольку существование многоквартирного дома без общего имущества невозможно.

В сравнение представляется интересной ситуация, когда все помещения в многоквартирном доме принадлежат Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

Несмотря на единого собственника у всех помещений, такой дом продолжит сохранять статус многоквартирного жилого дома, поскольку эти субъекты обязаны иметь и использовать жилищный фонд для реализации возложенных на них законодателем целей по обеспечению жилищных прав граждан, и объектами вещных прав является все-таки не сам дом, а расположенные в доме жилые и нежилые помещения, принадлежащие на праве собственности или ином вещном праве соответствующему публичному образованию.

Хотя такой вывод тоже неоспорим, ведь из анализа норм гражданского и жилищного законодательства следует, что многоквартирный жилой дом в ряде случаев все-таки может являться самостоятельным объектом гражданско-правовых сделок, например при заключении договора управления многоквартирным жилым домом или при заключении договора подряда на проведение капитального ремонта.

Подводя итог сказанному, можно сделать вывод, что многоквартирный дом в целом не является единым объектом вещных прав.

Его можно рассматривать только как технический объект (объект градостроительной деятельности), либо как объект управления, но не как юридический или собственнический объекты.

В состав общей собственности многоквартирного дома входит земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Следует отметить, что «условия предоставления и использования земельных участков под многоквартирные и другие дома, где помещения находятся в собственности нескольких лиц, имеют существенные различия. Во-первых, отношения по приобретению земельного участка под нежилое здание регулируются гражданским и земельным законодательством. Во-вторых, для собственников нежилых зданий отсутствует механизм автоматического безвозмездного приобретения имущественных прав после образования соответствующего земельного участка, как это предусмотрено ст. 16 Федерального закона Российской Федерации «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». В-третьих, собственники помещений в нежилых зданиях могут приобретать землю под зданием не только в долевую собственность, но и получать право пользования соответствующим участком на основании договора аренды с множеством лиц на стороне арендатора» [17, с.97].

Применение положений ст. 36 Жилищного кодекса РФ по аналогии с определением состава общего имущества нежилого дома не всегда можно без оговорок [16, с.203].

Предполагается, что сформировать единый перечень таких объектов просто невозможно, поскольку состав общего имущества для каждого многоквартирного дома свой, а наличие у объекта всех признаков общего имущества, но отсутствие его наименования в законе не лишает такой объект соответствующего правового статуса общего имущества.

С этой точки зрения позиция законодателя об открытом перечне объектов общего имущества многоквартирного жилого дома представляется правильной.

В то же время на практике нередко возникают спорные ситуации по поводу отнесения того или иного имущества к числу общего, когда собственники помещений оказываются вынужденными доказывать наличие у них права собственности на это имущество.

Считаем, что законодателю или Верховному Суду РФ в постановлении Пленума или в Обзоре практики следует указать критерии для отнесения объектов к общему имуществу, чтобы у нижестоящих судов и других правоприменителей были ориентиры, по которым тот или иной объект следует относить к общему имуществу многоквартирного дома.

По признаку пригодности для использования помещения могут быть дифференцированы на жилые и нежилые, основные и вспомогательные. «Учитывая предназначение общего имущества, для собственников помещений в многоквартирном доме оно представляет собой особую ценность и значимость» [17, с.78].

Во-первых, в отношении объектов, имеющие самостоятельное целевое назначение и призванных обслуживать интересы самих граждан (к таким объектам можно отнести, например, подвалы, чердаки, сараи и т.д.), собрание собственников жилых помещений многоквартирного дома может принять

решение о заключении в отношении этих помещений договоров аренды с другими лицами.

Таким образом, подобного рода объекты являются самостоятельными объектами гражданских прав, которыми собственники жилых помещений могут распоряжаться, а использование такого общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме на возмездных условиях будет способствовать увеличению материальной обеспеченности данного жилого дома, что в свою очередь предоставляет собственникам право распорядиться этими дополнительными средствами для улучшения качества собственной жизни в конкретном многоквартирном доме.

Во-вторых, от состояния общего имущества многоквартирного дома зависит надежность и безопасность всего многоквартирного дома в целом, безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества как физических, юридических лиц, так и государственного (муниципального) имущества.

В-третьих, от содержания и эксплуатации общего имущества многоквартирного дома напрямую зависит размер материальных затрат собственников, на которых в силу прямого указания закона возложена обязанность содержать данное имущество пропорционально размеру принадлежащей им на праве собственности площади.

Предложения по совершенствованию жилищного законодательства в части определения понятия территории, организованной малоэтажной жилой застройки в ЖК РФ, ГрК РФ и ЗК РФ, как территории, которая имеет особый статус и принадлежит всем собственникам помещений на соответствующей территории организованной малоэтажной жилой застройки по аналогии с нормами ЖК РФ в отношении многоквартирных жилых домов состоит во внесении общие положения ЖК РФ, ГрК РФ и ЗК РФ понятие территории организованной малоэтажной жилой застройки как совокупность смежных земельных участков, со зданиями не выше 4 этажей.

Данные помещения преимущественно предназначенные для проживания одной семьи, застройка которых осуществляется одним застройщиком в едином архитектурно-композиционном стиле, объединенные общей инженерной (включая систему безопасности), транспортной социально-бытовую инфраструктурой.

Это определения по сути объединит все возможные варианты существующих и планируемых комплексов, выделяя основной признак такого комплекса как объект организованной застройки, т.е. созданный по изначально заданному проекту, что, как мы видим в судебной практики, становится ключевым предметом доказывания при решении вопросов о необходимости содержания общего имущества, расположенного на некой территории собственниками помещений, расположенных на ней.

Понятие и минимальный закрепленный перечень общего имущества, необходимого для нормального функционирования домовладений на территории на соответствующей территории организованной малоэтажной жилой застройки в ЖК РФ по аналогии с нормами ЖК РФ в отношении многоквартирных жилых домов является наиболее спорным с учетом мотивировочной части упомянутого выше Постановления КС РФ.

Однако опять же базируясь на судебной практике споров по содержанию общего имущества на таких территориях можно с уверенностью сказать, общее имущество собственников жилых помещений на территории организованной малоэтажной жилой застройки должно являться - имуществом, предназначенное исключительно для обеспечения в пределах территории потребностей собственников помещений в проходе, проезде, водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, газоснабжении, теплоснабжении, охране и отдыхе, включая элементы благоустройства, транспортной и социально-бытовой инфраструктуре, т.к. именно эти объекты фигурируют в списках, которые владельцы общего имущества хотят содержать за счет собственников помещений на этих территориях.



Идеологической подоплекой такого вывода кроме судебной практики служит вспомогательность функционала общего имущества, т.е. признак, который говорит, о том, что это имущество не является самостоятельным, а принадлежностью главной вещи (ст. 135 ГК РФ), которой безусловно является сама территория и совокупность помещений на ней.

Внесения поправок в ЖК РФ предлагает определить открытый перечень объектов общего имущества и, заложить принцип отнесения имущества к категории общего имущества, основанный на коллективном характере пользования такими объектами собственниками недвижимости на такой территории.

Важным и наиболее конфликтным вопросом, на наш взгляд, будет закрепление в главе ЖК РФ указанной выше и ЗК РФ правового режима использования общего имущества собственников домовладений на территории организованной малоэтажно жилой застройки в ЖК РФ[11].

Исходя из логики ЖК РФ в отношении общего имущества многоквартирных домов право собственности на общее имущество на территории организованной малоэтажной жилой застройки не может находиться у отдельного лица, а должно принадлежать всем собственникам помещений, а соответствующие отметки должны содержаться в регистрационных документах на это имущество.

При этом право собственности титульного собственника признается отсутствующим в силу закона.

Для защиты прав добросовестного приобретателя возможно использовать механизмы, предусмотренные ГК РФ [18].

В то же время, с учетом того факта, что споры о взыскании платежей за обслуживание общего имущества на таких территориях является нормой, сложно представить себе появление приобретателя, который бы действуя добросовестно не знал, что приобретаемое им имущество являлось также общим на конкретной территории, и содержалось бы за счет собственников помещений в соответствующих долях.

Его содержание при этом становится законной обязанностью всех собственников помещений на такой территории в равных долях, и должно, как и указано в законопроекте, управляться компанией, имеющей соответствующую квалификацию в порядке аналогичном многоквартирным жилым домам.

Отсюда появляется необходимость закрепления доли этого имущества у каждого конкретного собственника помещений, которая как мы знаем из судебной практики СНТ/ ДНП является очень дискуссионным вопросом, т.к. именно от размеры этой доли зависит размер платежей за его содержания.

Видится наиболее разумным установить по умолчанию норму аналогичную, содержащейся в ст.37 ЖК РФ, т.е. доля в общем имуществе будет зависеть от доли собственника в полезной площади помещений, что, по нашему мнению, справедливо для сформировавшейся застройки, однако в отличие от МКД, разумно предусмотреть возможность утверждения порядка определения этой доли решением общего собрания собственников помещений на соответствующей территории, что позволит лучше учитывать специфику конкретной территории.

Формулирование понятия таунхауса (дома блокированной застройки), которое бы было единым для всех отраслей права является чрезвычайно важным элементом решения правовых вопросов управления общим имуществом на территории организованной малоэтажной жилой застройки.

На наш взгляд дефекты законодательства в этой области, которые были в прошлом и отчасти сохранились до сих пор требуют выработку нового комплексного подхода для формирования правового поля для создания и управления имуществом на территориях организованной малоэтажной жилой застройки.

В связи с тем, что территория организованной малоэтажной жилой застройки может включать в себя помимо индивидуальных и многоквартирных жилых домов, последние из которых кроме общего имущества территории, обязаны обслуживать общее домовое имущество,

правовой статус таунхауса как разновидности индивидуального жилого дома или многоквартирного будет существенен для их владельцев с учетом их прав и обязанностей с точки зрения его эксплуатации, участия в несения расходов.

С учетом того, что проблема наличия или отсутствия общего домового имущества для таунхаусов влияет на классификацию типов помещений, находящихся на таких территориях в целях справедливого несения расходов, т.к. очевидно, что собственники многоквартирных домов на территориях организованной малоэтажной жилой застройки, имеющие общее имущество относящееся исключительно к таким многоквартирным зданиям, закрепленное действующем жилищном законодательстве, не должны перекладывать эти расходы на собственников других помещений, находящихся на такой территории.

Таким образом, по нашему мнению, с учетом позиции авторов [13, с.54], законодатель, Верховного суда, а также с учетом сложившейся правоприменительной практики, следует определить в законодательстве, что собственники таунхаусов не имеют общего имущества с другими собственниками помещений в блокированной застройке, которое бы они должны были совместно содержать, т.е. де-юре признать таунхаусы отдельными жилыми домами, стоящими на отдельных земельных участках, что позволит разрешить не только правовую неопределенность, связанную с жилищным законодательством, но и со спорами, связанными с распоряжением этими помещениями, однако сохранить обязанность нести расходы на содержание общего имущества на территории организованной малоэтажной жилой застройки.

Таким образом, значимость общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме сложно переоценить, равно, как и представить жизнь в многоквартирном доме без использования общего имущества.

### **1.3. Понятие права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома**

В гражданском праве ведутся споры о том, являются ли отношения между сособственниками вещными или обязательственными (т.е. отношения по владению и пользованию общим имуществом многоквартирного жилого дома).

На наш взгляд, отсутствие законодательной регламентации процесса отделения состава общего имущества затрудняет применение норм ст. 36 ЖК РФ.

Из этого следует, что необходимо, помимо выделения признаков объектов общего имущества многоквартирного дома, разделить на определенные группы объекты недвижимого имущества, названные в вышеназванной статье.

По мнению С.С. Занковского, необходимо также более детально определить статус нежилых помещений в многоквартирных домах [11, с.35].

Определение самостоятельного статуса нежилых помещений будет способствовать упорядочению регистрации объектов недвижимости. Это позволит урегулировать вопрос передачи объектов общего имущества в собственность жильцов многоквартирного жилого дома и не позволит приобретать такое имущество третьим лицам, выкупающим на стадии строительства нежилые помещения до образования товарищества собственников жилья.

Таким образом, владение, пользование и распоряжение общим имуществом напрямую зависит от собрания собственников жилых помещений, которое принимает решение большинством голосов в 2/3 от общего числа собственников многоквартирного жилого дома. Очень часто такие собрания носят формальный характер, жильцы в них не участвуют, а лишь подписывают протоколы. Кроме того, 1/3 собственников может не

согласиться с решением общего собрания, но они обязаны выполнять волю большинства.

На наш взгляд, необходимо урегулировать вопрос о полноценном волеизъявлении собственников имущества многоквартирного жилого дома.

В настоящее время собственники жилых помещений часто сталкиваются с проблемой определения принадлежности общего имущества в многоквартирном доме, особенностями его правового статуса.

Следует отметить, что «собственникам – владельцам квартир в многоквартирном жилом доме – принадлежат не реальные, а идеальные доли в праве общей собственности. Эта идеальная доля пропорциональна размеру общей площади жилого помещения, принадлежащего собственнику» [17, с.89].

Это означает, что установление размеров принадлежащей доли определяется пропорционально площади жилого помещения. Ее характерными признаками являются:

- отсутствие возможности выдела долей в натуре;
- невозможность отчуждения доли в праве общей собственности отдельно от жилого помещения;
- доля не может существовать самостоятельно, она – составная часть квартиры как объекта права собственности, а потому всегда следует судьбе такого жилого помещения [17, с.89].

Значение определения размера такой доли является очень важным, так как на основании размера индивидуальной площади устанавливается размер платежей на содержание и ремонт общего имущества, а также количества голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

На основании изложенного можно сделать однозначный вывод: имущество многоквартирного жилого дома, как правило, является недвижимым имуществом, опосредованно связанным с землей через стены и капитальные конструкции жилого дома.

Оно разнообразно по своему назначению, предназначено непосредственно для личного, семейного пользования (хранения велосипедов, рыболовных принадлежностей, детских колясок и т.п.).

Огромное количество споров по поводу осуществления права общей собственности свидетельствует о том, что даже для небольших, ограниченных коллективов сособственников решение многих вопросов затруднительно, зачастую невозможно без прекращения режима общей собственности. Отмечается также, что общая собственность ведет к неэффективному использованию ресурсов.

Сложно представить действие этих норм в неизменном виде при регулировании отношений, опосредованных цифровыми технологическими платформами, когда количество участников сообщества может быть безграничным.

Следует подчеркнуть, что природа коливинга или коворкинга не может быть сведена исключительно к соглашению между сособственниками — эти отношения могут возникнуть и между иными лицами, например между арендаторами или нанимателями помещения. Такие соглашения скорее можно отнести на современном этапе к непоименованным или смешанным договорам.

Очевидно, в силу диспозитивности метода гражданско-правового регулирования на основании принципа свободы договора следует признать возможность заключения договоров, в которых могут быть урегулированы в том числе личные неимущественные отношения (например, отношения по совместному проживанию в одном жилом помещении, о возможности и порядке приглашения в гости друзей, о времени занятий спортом, музыкой, о возможности проживания с домашними питомцами и т.п.), а не просто определен порядок пользования той или иной комнатой.

Однако такие соглашения не должны нарушать баланс интересов сторон, личные неимущественные права человека, противоречить основным принципам гражданского права.

Таким образом, очевидно, нормы об общей собственности в действующей редакции не во всех случаях позволяют в полной мере урегулировать возникающие отношения между лицами, которые совместно владеют и пользуются имуществом, в том числе посредством цифровых технологических платформ.

Договорные отношения также не всегда позволяют однозначно определить права и обязанности, ответственность их участников в связи с использованием общим имуществом.

Возникает вопрос о том, какие пути решения проблемы правового регулирования отношений совместного пользования имуществом, принадлежащим сообществу пользователей, в рамках цифровой шеринговой экономики являются оптимальными?

В статье 8 Конституции Российской Федерации, а также в п. 1 ст. 212 ГК РФ указано, что в нашей стране признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности в равной мере. При этом иные формы собственности не поименованы в законодательстве, что породило целый ряд вопросов и дискуссий о том, могут ли они существовать или нет, а также об обоснованности в целом разделения права собственности на различные формы и признания единого права собственности с единым содержанием независимо от его субъектов. Например, в справочной правовой системе «КонсультантПлюс» приведено несколько десятков тысяч дел, связанных с осуществлением права общей собственности.

На основании Закона РСФСР от 04.07.1991 N 15411 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», начиная с 1992 года граждане приватизировали свои квартиры в многоквартирных домах.

Одной из главных проблем по владению, пользованию и распоряжению имуществом многоквартирного дома является тот факт, что до начала строительства многоквартирного жилого дома к застройщикам обращаются не только покупатели будущих квартир, но иные лица, приобретающие общее

имущество многоквартирного жилого дома до начала строительства, такие как нежилые помещения, расположенные за пределами квартир.

Субъекты, приобретающие нежилые помещения в стадии строительства, фактически, лишают иных собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома владеть, пользоваться и распоряжаться такими объектами, тем самым нарушаются требования ст.ст. 36, 37, 38, 39, 44 Жилищного кодекса РФ. Для устранения таких случаев следует внести в законодательство запрет на продажу общедомового имущества в стадии строительства.

Справедливым представляется мнение А.А. Титова, который отмечает, что «анализ правоприменительных процессов показал, что законодательство, созданное, условно говоря, на «нулевом» этапе формирования института общего имущества жилого дома не отвечает на многие серьезные юридические вопросы, которые возникли тем быстрее, чем быстрее шла приватизация и новое строительство, именно поэтому споры о правах на недвижимость в составе многоквартирных жилых домов заняли свое место в практике рассмотрения судебных дел, образуя категорию достаточно сложных споров» [34, с.78].

Учеными цивилистами обсуждается вопрос о разграничении личного общего имущества, которое так же состоит в том, «что первые цокольные и подвальные этажи жилых зданий, как правило, занимают не жилые помещения» [31].

В этих помещениях, так называемые помещения полуподвальных, подвальных, цокольных проживает значительное количество граждан Российской Федерации на протяжении длительного периода времени, иногда по 20-30 лет, однако признание таких не жилыми порождает длительное стояние в очередях на получение жилья.

На наш взгляд, представляется целесообразным, внести изменение в жилищное законодательство, в частности в Постановление Правительства от 28 января 2006 года № 47, согласно которому цокольные жилые помещения



признать пригодными для постоянного проживания, если они соответствуют всем иным условиям, предусмотренным в этом нормативном акте.

Таким образом, общая собственность и, в частности, общее имущество многоквартирного жилого дома нуждается в детальном урегулировании. Мы считаем необходимым выделить в общем имуществе отдельные конкретные объекты, в частности, расположенные на лестничных площадках капитальные стены и оборудованный вход и выход, признать их нежилыми помещениями, предназначенными для удовлетворения потребностей собственников многоквартирного жилого дома.

Общая собственность и, в частности, общее имущество многоквартирного жилого дома нуждается в детальном урегулировании. Мы считаем необходимым выделить в общем имуществе отдельные конкретные объекты, в частности, расположенные на лестничных площадках капитальные стены и оборудованный вход и выход, признать их нежилыми помещениями, предназначенными для удовлетворения потребностей собственников многоквартирного жилого дома.

## **Глава 2. Порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного жилого дома**

### **2.1. Общая характеристика порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом многоквартирного дома**

Термины «владеть» – означает иметь вещь фактически, обладать ею, «пользоваться» – означает извлекать из вещи полезные свойства: получать доходы, использовать ее по своему усмотрению и в соответствии с ее назначением, «распоряжаться» – означает определять судьбу вещи, передавать ее во владение, пользование и распоряжение другим лицам навсегда или на время.

Важную роль в процессе осуществления полномочий играет общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено путем:

а) совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

б) проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ).

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 50 процентами голосов от общего числа голосов.

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено

повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Следует иметь в виду, что кворум определяется не числом присутствующих собственников на собрании, а долями в праве собственности на общее имущество: количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в таком доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Принятое решение является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в

указанной форме, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Необходимо отметить, чтобы признать законным использование общего имущества многоквартирного жилого дома, пользователю следует получить легитимное решение о распоряжении этим имуществом со стороны других собственников, владеющих данным имуществом на праве общей долевой собственности, путем передачи его в пользование и условиях такого пользования.

Отсутствие такого решения свидетельствует о незаконности использования имущества в связи с отсутствием надлежащего акта распоряжения.

Рассмотрим пример. Один из собственников квартиры использовал часть общего имущества (переоборудовал коридор, установив металлическую дверь, и оборудовал кладовую) на основании решения правления ТСЖ.

Собственник другой квартиры в этом же подъезде обратился в суд с иском о возложении обязанности демонтировать самовольно установленную металлическую дверь и кладовую. Решением суда иск удовлетворен.

Как указал Свердловский областной суд в апелляционном определении при рассмотрении жалобы ответчика на решение суда, правление ТСЖ неправомочно распоряжаться общим имуществом собственников многоквартирного дома, надлежащие доказательства распоряжения уполномоченными лицами общим имуществом многоквартирного дома в материалы дела не представлено.

Отсутствие возражений со стороны всех других собственников общего имущества в отношении использования кем-то из собственников части коридора или лестничной площадки под кладовую не свидетельствует о законности права пользования, поскольку распоряжение общим имуществом не было осуществлено в установленной законом форме через проведение общего собрания и принятие решения всеми собственниками.

Такое отношение собственников общего имущества не является бесконтрольным. С требованиями относительно незаконности использования и приведения общего имущества в соответствие могут обратиться Управление государственной жилищной инспекции или сама управляющая компания непосредственно к собственнику, если избран такой способ управления, так как управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с п. 1 ст. 48 ЖК РФ «голосование на общем собрании собственников помещений осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя» [8].

При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства (в соответствии с требованиями п.п. 4, 5 ст. 185 ГК РФ).

Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня непосредственно после его обсуждения.

Голосование может быть проведено несколькими способами: посредством поднятия рук, посредством мандатов или письменных решений собственников, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество и количество голосов, которым обладает данный собственник.

Помимо ЖК РФ, данное требование закреплено в письме Минстроя России «По вопросам проведения общего собрания собственников в МКД» от 26.02.2020 № 5607-ОГ/04 п. 4 ст. 48 ЖК РФ.

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос также вносится в повестку дня общего собрания.

ЖК РФ не устанавливает каких-либо требований к форме протокола, а какие-либо нормативные акты, регламентирующие правила его ведения, отсутствуют. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов, она общеизвестна, и собственникам помещений в многоквартирном доме, проводящим общее собрание собственников, рекомендуется ей следовать.

Ст. 47 ЖК РФ закрепляет важнейшее право собственников помещений в многоквартирном доме - право на проведение общего собрания этих собственников без их совместного присутствия путем проведения заочного голосования. Определяет особенности общего собрания в форме заочного голосования.

Проведение заочного голосования - это передача в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

При этом законодатель не устанавливает, какое именно собрание - первоначальное, очередное или внеочередное может быть проведено в очной форме, а какое в форме заочного голосования.

Из смысла закона вытекает, что форма заочного голосования применима к любому виду общего собрания.

Статья 45 ЖК РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно проводить общие собрания собственников и устанавливать сроки и порядок их проведения. Поскольку заочное голосование является одной из форм проведения собрания, в сообщении о проведении должно быть указано следующее:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания - заочное голосование;
- дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- повестка дня собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться, контактный телефон инициатора проведения собрания.

«Вместо сообщения о месте и времени проведения собрания указываются место, дата и время окончательного приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам» [1].

«Порядок уведомления о проведении собрания не отличается от порядка уведомления собственников помещений о собрании в очной форме» [1]. Как следствие нарушения порядка уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания принятое им решение может быть оспорено в судебном порядке и признано недействительным.

«Общее собрание правомочно при тех же условиях, что и очное: если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников» [1].

Проведение общего собрания товарищества собственников имеет свои особенности.

Плюсами такой формы организации является определенная степень прозрачности проводимых финансовых операций; принятие решений на общих собраниях; возможность получения дополнительного дохода, который может быть распределен на общедомовые нужды (например, сдача подвального помещения в аренду и т. д.); возможность выбора поставщика коммунальных услуг.

Выделяют и некоторые минусы, среди которых, например, отсутствие профессионального образования у большинства жильцов; возможные разногласия между жильцами, которые могут привести к неэффективному управлению и иные.

Еще одним актуальным способом распоряжения общим имуществом многоквартирного дома в последнее время является «приватизация» собственниками земельного участка под этим многоквартирным домом. «От того, как будет этот решен вопрос, зависит благоустройство соответствующей территории и ее содержание, размещение смежного строительства, использование территории под домом в целях размещения различных



объектов (создание детской площадки, возведение ограждения и т.д.), сдача части данного участка для получения дополнительной прибыли собственниками. Кроме положительных моментов, которые присутствуют при оформлении земельного участка в собственность, есть и ряд отрицательных моментов, таких как несение бремени за содержание земельного участка в надлежащем состоянии: собственники обязаны следить за порядком на участке, прибирать его, содержать и ремонтировать дороги на территории МКД, заботиться о надлежащем состоянии элементов благоустройства (газонов, площадок, зеленых зон, парковочных мест и т.д.), в случае несоблюдения обязательств (не убран снег, вовремя не вывезен мусор) к владельцу могут быть применены штрафные санкции, а при причинении ущерба вследствие ненадлежащего исполнения обязательств, связанных с собственностью на земельный участок (кто-то поскользнулся на сколькой дороге и получил вред здоровью и пр.), собственник будет нести установленную законом гражданско-правовую ответственность» [16, с.45].

Однако, решая вопрос об оформлении участка в собственность, собственники, как правило, не задумываются об отрицательных моментах права собственности, и принимают положительное решение о государственной регистрации права.

Признание конкретного земельного участка, не имеющего, как правило, естественных границ, объектом гражданских прав, невозможно без формирования (кадастрового учета) земельного участка с точным определением его границ в соответствии с федеральными законами.

Значительная доля многоквартирных домов, отобранных местными органами власти (13% в 2020 году), косвенно указывает на то, что муниципальные тендеры проводятся для управления многоквартирными домами, введенными в эксплуатацию после завершения строительства (площадь новых зданий в настоящее время обычно больше, чем площадь, введенная в эксплуатацию в 1970-1990 годах).

Выбор ТСЖ как способа управления многоквартирными домами ограничен недостаточной осведомленностью владельцев, инертностью и недостаточной подготовкой к самоорганизации и созданию ТСЖ юридического лица, а также тем фактом, что в многоквартирных домах часто нет активных собственников, которые могли бы работать в органах управления ТСЖ.

Доля многоквартирных домов, владельцы которых предпочитают управлять многоквартирными домами ассоциациями собственников или жилищными, жилищно-строительными или другими профессиональными потребительскими кооперативами, увеличилась с 2,2% от общего числа многоквартирных домов в 2007 году до 8,5% в 2019 году, или с 11% от общей площади многоквартирных домов в 2007 году до 14% в 2019 году.

В то же время доля общей площади кооперативов оставалась практически неизменной (3-4%) на протяжении всего отчетного периода, в то время как доля общей площади многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ, значительно изменилась (с 8% в 2007 году до 21% в 2010 году, а затем стабильность доли общей площади МКД в кооперативном управлении связана с небольшим количеством кооперативов, используемых для строительства многоквартирных домов, большинство домов, управляемых кооперативами, являются ранее созданными жилищными, жилищно-строительными кооперативами (в большинстве

Согласно ч.2 ст.161 Жилищного кодекса предусматривается сохранение этих кооперативов для управления МКД или для преобразования в ассоциацию домовладельцев в соответствии с решением Собрания членов Кооператива.

Одной из главных проблем по владению, пользованию и распоряжению имуществом многоквартирного дома является тот факт, что до начала строительства многоквартирного жилого дома к застройщикам обращаются не только покупатели будущих квартир, но иные лица, приобретающие общее

имущество многоквартирного жилого дома до начала строительства, такие как нежилые помещения, расположенные за пределами квартир.

Субъекты, приобретающие нежилые помещения в стадии строительства, фактически, лишают иных собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома владеть, пользоваться и распоряжаться такими объектами, тем самым нарушаются требования ст.ст. 36, 37, 38, 39, 44 Жилищного кодекса РФ.

Для устранения таких случаев следует внести в законодательство запрет на продажу общедомового имущества в стадии строительства.

Триада правомочий собственника скорее умозрительна, и на практике каждый акт собственника не предполагает его обязательной квалификации как формы реализации одного из правомочий, проблемы же разграничения компетенций ГК РФ и ЖК РФ носят концептуальный характер и связаны с недочетами общих принципов организации системы отечественного законодательства.

Было бы разумно законодательно установить необходимость закрепления порядка распоряжения доходами, полученными от передачи объектов общего имущества в пользование, непосредственно в решении общего собрания о такой передаче.

## **2.2. Пользование общим имуществом многоквартирного дома: сущность понятия, отличие от владения и распоряжения общим имуществом**

Право пользования имуществом - это законная возможность эксплуатации и извлечения из вещи ее полезных свойств. Собственник вещи осуществляет правомочие пользования вещью с учетом ее конкретных потребительских свойств.

Рассмотрим общие аспекты пользования имуществом.

Собственник вещи может использовать ее в собственных интересах. Так, например, собственник проживает в принадлежащем ему жилом помещении.

Собственник может передать вещь в пользование другим лицам.

Так, в соответствии со ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе передать его в пользование другим лицам на основании договора найма, безвозмездного пользования или на ином законном основании.

Например, по договору аренды собственник-арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Использование общего имущества в многоквартирном доме регулируется как нормами Гражданского кодекса РФ, так и нормами Жилищного кодекса РФ.

В частности, в соответствии с п. 1 ст. 249 и п. 1 ст. 247 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом.

А согласно частям 1 и 2 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Сказанное означает, что использование общего имущества многоквартирного дома должно решаться собственниками этого имущества —

собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании, что находит своё отражение в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Триада правомочий собственника является основой комплекса прав и обязанностей собственников в отношении общего имущества. К одному из правомочий относится право пользования общим имуществом.

### **2.3. Способы распоряжения собственниками общим имуществом многоквартирного дома**

Согласно Толковому словарю Ожегова С.И. «распорядиться» означает позаботиться об устройстве, использовании, применении чего-нибудь [26, с.654]. Буквальное толкование значения термина «распорядиться» сводится к возможности использования, применения какой-либо вещи по своему усмотрению.

В гражданском праве под распоряжением обычно понимают одно из трех основных правомочий собственника, наряду с владением и пользованием, позволяющее ему по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам (продавать, менять, дарить и др.), передавать им, оставаясь при этом собственником, права владения и пользования имуществом, передавать им право распоряжения имуществом, распоряжаться иным образом [6].

Иными словами, в юриспруденции право владения представляет собой юридически обеспеченную возможность осуществлять фактическое обладание имуществом, право пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлекать из имущества его полезные естественные свойства, а также получать от него выгоды, а право распоряжения - юридически обеспеченную возможность определять юридическую судьбу имущества.

Согласно ч. 2 ст. 36 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Таким образом, законодатель прямо указывает на возможность распоряжения общим имуществом наряду с реализацией собственниками правомочий по владению и пользованию общим имуществом многоквартирного дома.

Применительно к праву собственности на общее имущество многоквартирного дома, что есть владение, пользование и распоряжение:

- владение общим имуществом – возможность собственников обладать объектами общего имущества фактически, иметь их в наличии (иметь в наличии любые объекты общего имущества, которые относятся к данному многоквартирному дому и требовать защиты своего права владения от незаконных посягательств);

- пользование общим имуществом - извлекать из общего имущества полезные свойства, в том числе использовать его по своему усмотрению и в соответствии с его назначением, получать доходы (т.е. фактически обладать общим имуществом, добросовестно пользоваться им согласно назначению);

- распоряжение общим имуществом – отчуждать имущество, передавать ее во владение, пользование и распоряжение другим лицам навсегда или на время (сдача имущества в аренду или передача в безвозмездное пользование, продажа части общего имущества и пр.).

Таким образом, распоряжение собственниками общим имуществом многоквартирного дома возможно, и это правомочие нашло свое законодательное закрепление в ч. 2 ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

В доктрине встречается мнение, что «общедомовое имущество, находящееся в общей долевой собственности является целым, неделимым объектом, данное имущество не подлежит отчуждению, не участвует в

гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта» [16, с.35], т.е. распоряжение по мнению ряда авторов им невозможно.

Такой подход предполагается ошибочным, поскольку он противоречит как действующему закону, так и основополагающим принципам, на которых основано право собственности, в частности, безусловное наличие у законного собственника «триады» его правомочий на владение, пользование и распоряжение имуществом.

Как уже было указано выше, распоряжение общим имуществом подразумевает под собой наличие у долевых собственников общего имущества права отчуждать имущество, передавать ее во владение, пользование и распоряжение другим лицам навсегда или на время.

На практике более распространены случаи передачи общего имущества в пользование третьим лицам. К ним относятся передача части площади помещений общего имущества в аренду, размещение на общем имуществе рекламных щитов, телефонного и иного оборудования.

Если с правом на передачу общего имущества в пользование иным лицам относительно все понятно, то в отношении права отчуждения общего имущества следует провести более детальный анализ, так как возникает очень много спорных вопросов относительно возможности и законности отчуждения общедомового имущества многоквартирных домов.

Как следует из апелляционного определения, между О. и ТСЖ был заключен договор купли-продажи нежилого помещения, которое ранее ТСЖ своим решением общего собрания исключило из состава общего имущества многоквартирного дома и одобрило решение о его продаже О.

Сделка состоялась, но государственная регистрация права собственности приостановлена в связи с отсутствием сведений в ЕГРН о регистрации права собственности ответчика на отчуждаемое имущество.

Несмотря на позицию ТСЖ в суде, которая заключалась в признании сделки купли-продажи законной, суды пришли к иному мнению, поскольку исключение из состава общего имущества и дальнейшее отчуждение общего

имущества собственников многоквартирного дома по решению общего собрания собственников - нежилого помещения как самостоятельного объекта договора купли-продажи по договору, заключенному между О. и ТСЖ, отдельно от жилых и нежилых помещений данного дома, является недопустимым, а, следовательно, возможность признания права собственности истца на указанное нежилое помещение за О., полностью исключена [2].

Аналогичной позиции относительно незаконности отчуждения общего имущества многоквартирного дома придерживаются и суды при рассмотрении и других конкретных споров.

Так, Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 02.06.2017 N Ф09-6619/16 по делу № А50-22263/2015 требование ТСЖ к юридическому лицу о возложении обязанности освободить помещение котельной, расположенное на техническом этаже жилого дома, передать данное помещение по акту приема-передачи товариществу собственников жилья признано законным, так как по своему функциональному назначению спорное помещение относится к категории имущества, которое в силу закона может находиться только в общей долевой собственности, получение обществом спорного имущества во владение признано не соответствующим закону.

Обстоятельства дела таковы: Товарищество собственников жилья, обратившись в суд с вышеуказанными требованиями, указало на невозможность использования помещения и расположенного в нем котельного оборудования в связи с тем, что оно самовольно занято Обществом «Т», оказывающим услуги по теплоснабжению дома.

Обжалуя решение суда, ООО «Т» указало, что котельная предназначена не только для отопления данного жилого дома, но и для иных близлежащих многоквартирных жилых домов, в связи с чем имеет самостоятельное назначение - отопление нескольких домов, а строительство крышной газовой котельной осуществлялось на собственные средства другого Общества – ООО



«О», и расходы на ее строительство не были включены в сметную стоимость строительства дома, что подтверждается договорами участия в долевом строительстве, поэтому блочно-модульная котельная не входит в состав имущества и является самостоятельным объектом инвестирования.

При рассмотрении спора судами установлено, что шестнадцатиэтажный жилой дом, находящийся под управлением ТСЖ, проектировался и вводился в эксплуатацию с крышной котельной, предназначенной исключительно для обслуживания (отопления) помещений данного дома, иного источника теплоснабжения в доме не предусмотрено.

Право собственности жильцов дома на помещение котельной зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К общему имуществу в спорном многоквартирном доме относится, в том числе оборудование котельной, как движимое имущество, предназначенное для теплоснабжения указанного жилого дома, а также помещение площадью, расположенное на техническом этаже дома, в котором находится указанное отопительное имущество.

При вынесении решения суды приняли во внимание проект крышной блочно-модульной котельной для теплоснабжения жилого дома, разрешение на строительство жилого дома, в котором предусмотрено строительство блочно-модульной котельной, разрешение на ввод названного жилого дома в эксплуатацию, из которого следует, что в его состав входит блочно-модульная котельная площадью по проекту, а также положительное заключение государственной экспертизы по проектной документации, согласно которой проектной документацией предусмотрено строительство шестнадцатиэтажного жилого дома, и на крыше запроектирована блочно-модульная газовая котельная, обеспечивающая нужды отопления и горячего водоснабжения проектируемого жилого дома, а на отметке ... запроектирован технический этаж.

Суд округа, руководствуясь положениями ст. 290 Гражданского кодекса РФ, ст. 36 Жилищного кодекса РФ, правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.01.2013 № 10545/12 и Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 19.05.2009 N 489-О-О, п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, нашел верными выводы нижестоящих судов о том, что критерием для отнесения того или иного инженерного оборудования дома к общему имуществу является его функциональное назначение, предполагающее его использование для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

В состав общего имущества включаются, в том числе, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства и, установив, что по своим свойствам и функциональному назначению спорная котельная относится к категории имущества, которое в силу закона может находиться только в общей долевой собственности, в связи с чем не могла быть передана по сделке в индивидуальную собственность общества «О» по договору инвестирования, а в последующем и ООО «Т» по договору уступки права требования, суды первой и апелляционной инстанций, с учетом вышеуказанных правовых позиций, пришли к обоснованному выводу о том, что владение ответчика спорным имуществом не соответствует требованиям законодательства.

При таких обстоятельствах, суд округа констатировал, что с учетом функционального назначения спорного имущества, как части инженерной инфраструктуры, предназначенной для жизнеобеспечения жилого дома, суды первой и апелляционной инстанций правомерно удовлетворили иски

требования в части обязанности ответчика освободить помещение и передать спорное оборудование истцу по акту приема-передачи.

Ссылка ООО «Т» на то, что блочно-модульная котельная не входит в состав имущества и является самостоятельным объектом инвестирования, отклонена вышестоящим судом с учетом того, что критерием для отнесения инженерного оборудования дома к общему имуществу является его функциональное назначение, при этом финансирование строительства спорной котельной за счет третьего лица не имеет определяющего значения при разрешении вопроса об отнесении имущества к общей собственности многоквартирного дома [29].

Таким образом, резюмируя вышесказанное, можно отметить, что распоряжение общим имуществом многоквартирного жилого дома путем передачи его во временное пользование иным лицам не вызывает споров в законности такого способа распоряжения, в отличие от другого способа распоряжения в виде отчуждения общего имущества, в том числе при наличии соответствующего решения со стороны собственников помещений.

### **Глава 3. Особенности и проблемы реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома**

#### **3.1. Некоторые проблемы реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома**

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом многоквартирного дома осуществляется собственниками исключительно совместно.

Нередко собственники жилых помещений занимают часть лестничной площадки для своих нужд, возводя при этом порою ограждения, чтобы защитить свое личное имущество.

При отсутствии решения общего собрания об использовании части лестничной площадки такие действия собственника не имеют под собой законного основания, несмотря на наличие у него права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, и даже в том случае, если он арифметически верно высчитал размер своей доли в метрах и использует лестничное пространство в этих пределах.

Свердловским областным судом признано законным решение Красногорского районного суда г. Каменска-Уральского Свердловской области от 19 апреля 2016 года, которым на собственников одной из квартир многоквартирного жилого дома по требованию другого собственника была возложена обязанность по демонтажу перегородки.

Истец обратилась в суд с вышеназванным иском, указав в обоснование, что ответчики установили перегородку на лестничной площадке между 6 и 7 этажами в подъезде дома, в результате чего образовалась кладовка.

Указанная перегородка выполнена без согласия всех собственников дома, нарушает ее права и права других жильцов.

За перегородкой осталось окно, которое естественным образом освещало подъезд, в результате чего возросли общедомовые расходы.

Ограничен доступ к мусоропроводу, что мешает управляющей компании своевременно прочищать мусоропровод в случае засора.

Уменьшился размер лестничной клетки, поэтому стало сложно проносить крупногабаритные вещи. Установкой перегородки нарушены противопожарные правила.

Просила возложить на ответчиков обязанность демонтировать перегородку, установленную на лестничной площадке между 6 и 7 этажами в подъезде дома.

Ответчиками в суд был представлен проект на обустройство кладовой, разработанный специально для этого помещения специалистом в области строительства и архитектуры, и указано, что доказательств, подтверждающих нарушение прав истца, в связи с оборудованием спорной конструкции, не представлено.

Оборудование кладовой не затрагивает конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности многоквартирного дома, не уменьшает ширину лестничного проема, не перегораживает пути эвакуации.

В жилищном отделе управляющей компании «Дирекция единого заказчика» им пояснили, что согласование обустройства кладовой органом местного самоуправления не требуется, так как это не является реконструкцией и размер общей площади не изменяется.

Дано заключение Отделения ФПС о соответствии данной конструкции действующим противопожарным нормам.

В соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений в МКД принято решение 51,2% голосов о предоставлении части лестничной клетки в пользование собственнику квартиры N ... для устройства кладовой.

Действительность решения не оспаривалась истцом в ходе судебного разбирательства.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции, установил, что ответчиками была произведена установка металлической перегородки в месте общего пользования.

Оценив доказательства сторон, суд пришел к выводу, что лестничные площадки принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме и уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме, тогда как ответчиками такого согласия всех собственников на установку металлической перегородки получено не было, и в этой связи суд правомерно удовлетворил иск.

Из приведенного примера следует однозначный вывод, что для того, чтобы признать законным использование общего имущества многоквартирного жилого дома, пользователю следует получить легитимное решение о распоряжении этим имуществом со стороны других собственников, владеющих данным имуществом на праве общей долевой собственности, путем передачи его в пользование и условиях такого пользования.

Отсутствие такого решения свидетельствует у незаконности использования имущества в связи с отсутствием надлежащего акта распоряжения.

Один из собственников квартиры использовал часть общего имущества (переоборудовал коридор, установив металлическую дверь, и оборудовал кладовую) на основании решения правления ТСЖ.

Собственник другой квартиры в этом же подъезде обратился в суд с иском о возложении обязанности демонтировать самовольно установленную металлическую дверь и кладовую.

Решением суда иск удовлетворен. Как указал Свердловский областной суд в апелляционном определении при рассмотрении жалобы ответчика на решение суда, правление ТСЖ неправомочно распоряжаться общим имуществом собственников многоквартирного дома, надлежащие

доказательства распоряжения уполномоченными лицами общим имуществом многоквартирного дома в материалы дела не представлено [4].

Отсутствие возражений со стороны всех других собственников общего имущества в отношении использования кем-то из собственников части коридора или лестничной площадки под кладовую не свидетельствует о законности права пользования, поскольку распоряжение общим имуществом не было осуществлено в установленной законом форме через проведение общего собрания и принятие решения всеми собственниками.

Такое отношение собственников общего имущества не является бесконтрольным.

С требованиями относительно незаконности использования и приведения общего имущества в соответствие могут обратиться Управление государственной жилищной инспекции [1] или сама управляющая компания непосредственно к собственнику, если избран такой способ управления, так как управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние общего имущества многоквартирного дома.

Внимания также заслуживает еще одна проблема использования общего имущества собственников без согласия самих собственников и в отсутствие соответствующего законного акта распоряжения: размещение оборудования интернет-провайдеров и операторов сотовой связи на фасаде, крыше и других объектах общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ [8] оператор связи должен получить разрешение 2/3 голосов собственников общего имущества для того, чтобы на законных основаниях получить доступ к дому, но обычно оператор ограничивается только разрешением от управляющей компании или правления ТСЖ (в зависимости от избранного способа управления домом), а в некоторых случаях получает разрешение у застройщика еще на стадии строительства многоквартирного объекта.

В связи с распространенностью таких случаев и возрастающей актуальностью проблемы, Федеральная антимонопольная служба направила

Информационное письмо от 27.05.2015г. № ИА/26126/15 «Об оценке обстоятельств, связанных с доступом операторов связи в многоквартирные дома», в котором указала, что в соответствии со статьей 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, управляющие организации не вправе самостоятельно устанавливать требования по возмездному размещению оборудования связи.

Таким образом, если собственниками не принято легитимное решение об установлении платного порядка пользования оператором связи общим имуществом дома, управляющие организации не вправе навязывать операторам связи плату за размещение, содержание средств и линий связи необходимых для обеспечения доступа абонента к сети связи оператора связи в доме, плату за обеспечение доступа операторов связи к собственному оборудованию [12].

Верховный Суд РФ по данному вопросу указал, что оператор связи не вправе по своему усмотрению размещать оборудование в технических и иных помещениях дома без согласия большинства собственников помещений в многоквартирном доме, данного в соответствии с ч. ст. 46 Жилищного кодекса РФ по результатам голосования на общем собрании, и без внесения соразмерной платы, взимаемой в интересах всех собственников, как это предусмотрено п. 3 ст. 6 Закона о связи [27].

Таким образом, без надлежащего решения о распоряжении собственниками общего имущества многоквартирного дома, принятого не менее чем 2/3 голосов, размещение оборудования интернет-провайдеров и операторов сотовой связи на фасаде, крыше и других объектах общего имущества многоквартирного дома, даже если это производилось в интересах и по инициативе кого-то из собственников, неправомерно.

Решая вопрос об оформлении участка в собственность, собственники, как правило, не задумываются об отрицательных моментах права собственности, и принимают положительное решение о государственной регистрации права.



Согласно ч. 13 ст. 39.20 Земельного кодекса РФ особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами [11].

Пунктом 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, расположенными на земельном участке, принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Границы и размер такого земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности [8].

По смыслу закона земельный участок и без соответствующего оформления прав является собственностью правообладателей недвижимого имущества многоквартирного дома (ранее в работе этот вопрос освещался).

Однако, если собственники желают оформить землю в собственность с государственной регистрацией своего права, закон такую возможность допускает.

«Признание конкретного земельного участка, не имеющего, как правило, естественных границ, объектом гражданских прав, невозможно без формирования (кадастрового учета) земельного участка с точным определением его границ в соответствии с федеральными законами» [9, с.35].

Определение границ земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома как раз и относится к основным проблемам формирования объекта, наряду с установлением зон особого режима использования (особенно на «право прохода и проезда»).

«Некоторые собственники сталкиваются с проблемой определения границ земельного участка, например, если на одном и том же участке расположено несколько многоквартирных домов» [9, с.35].

Невозможно будет сформировать отдельный участок, если, например, для трех многоквартирных домов в соответствии с утвержденным проектом межевания предусмотрено формирование единого неделимого земельного участка.

Формирование отдельного земельного участка под одним из этих многоквартирных жилых домов не представляется возможным [3].

При формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом возникает часто еще одна проблема, когда формирование было произведено без учета фактического землепользования.

В этом случае, если спор не разрешается, собственники вынуждены в судебном порядке требовать установления границ земельного участка [5].

Таким образом, распоряжением земельным участком под многоквартирным домом путем оформления его в собственность с государственной регистрацией права, приобретает все большую популярность, так как использование такого участка может принести собственникам не только положительные моменты от самого использования объекта, но и быть источником дополнительного дохода при правильном управлении.

Однако распоряжение земельным участком под многоквартирным домом путем оформления его в собственность имеет не мало проблем и сложностей, а также влечет для собственников дополнительную ответственность, связанную с государственной регистрацией права на землю.

Учитывая положения ст. 44 Жилищного кодекса РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

К компетенции общего собрания собственников относится принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном

доме, в том числе размещение рекламного материала на общедомовой территории.

Согласно действующему законодательству «при необходимости размещения рекламы в многоквартирных домах решение о размещении рекламных щитов принимается только на общем собрании собственников жилых помещений. Стоит отметить, что после установки рекламных щитов полученный доход от передачи в аренду общего имущества многоквартирного жилого дома должен быть полностью израсходован на нужды содержания многоквартирного жилого дома» [28].

Реклама, размещаемая в лифтах многоквартирных домов, должна соответствовать общим требованиям ст. 5 ФЗ «О рекламе», а также требованиям к отдельным видам товаров в соответствии с главой 3 ФЗ «О рекламе» [28].

Таким образом, размещение в подъездах рекламных объявлений может быть правомерным только при одновременном соблюдении двух условий: если собственники помещений в рамках проведенного общего собрания проголосуют за установку рекламных щитов в лифтах или подъездах, и в то же время, данная реклама будет соответствовать требованиям ФЗ «О рекламе».

Если такое согласие жильцов не получено и соответствующий договор с уполномоченными жильцами лицом или управляющей компанией не заключен, то рекламная установка является незаконной и подлежит демонтажу.

«В современных реалиях на фоне дискуссий о росте платы за жилое помещение и коммунальные услуги все более набирает популярность проблема взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов. В свою очередь, действующие нормы жилищного законодательства, обязывающие собственников осуществлять взносы на капитальный ремонт, подвергаются критике не только в общественной и политической сфере, но и в юридической» [33, с. 97].

Согласно нормам Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ), собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В дополнение к этому на данный момент действует Федеральный закон от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ», который именуется законом о капитальном ремонте.

Именно им были внесены изменения в жилищное законодательство, согласно которым за капитальный ремонт стали платить собственники жилплощади в многоквартирных домах.

Несмотря на то, что данный нормативно-правовой акт датируется далеким 2012 годом, в настоящее время рассматриваемый вопрос является одним большим пробелом правовой системы.

В частности, нерешенной остается проблема оплаты взносов за капитальный ремонт по квартирам, в которых живут люди по договору социального найма, освобожденные от несения бремени уплаты данных взносов по причине их статуса – нанимателя.

Согласно нормам ЖК РФ, «наниматель помещения по договору социального найма платить взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома не обязан, наниматели не являются собственниками жилого помещения, ими, как правило, выступают региональные и муниципальные власти [8].

На практике ситуация складывается в ущерб другим лицам, проживающим в многоквартирном доме, поскольку они вынуждены не только оплачивать расходы на капитальный ремонт за себя, но и вкладываться за других.

Определение общедомового имущества закрепляется в ст.36 ЖК РФ и трактуется как: «общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности».

Обратимся к положениям Гражданского кодекса Российской Федерации (части первой) (далее – ГК РФ), согласно последнему, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Данный вопрос так же был рассмотрен Конституционным Судом Российской Федерации, который разъяснил, что к иным платежам по общему имуществу относятся также и расходы на капитальный ремонт, которые становятся неотъемлемой частью бремени содержания данного имущества.

При этом каждый участник общей долевой собственности несет ее перед другими участниками, обеспечивая сохранность как конкретного помещения, так и самого дома в целом.

На основании изложенного можно сделать вывод, что такой собственник помещений как государство не освобождается от обязанности вносить обязательные платежи за капитальный ремонт жилого помещения многоквартирных домов, что в реальной жизни не соблюдается.

Далее следует затронуть проблему закрепления процедуры создания и формирования специального счета капитального ремонта.

Зачастую, большинство граждан не осведомлены о возможности создания такого рода счетов, что можно признать значительным упущением жилищной политики РФ.

Помимо этого, существует негласная проблема, заключающаяся в том, что «в домах, в которых большинство лиц проживают по договору социального найма, а проживающих собственников – единицы, последние отказываются платить больше на собственный специальный счет капитального ремонта для того, чтобы сделать свой дом комфортабельнее. Вследствие этого могут возникать конфликтные ситуации, когда группа людей

становится зависимой от мнения меньшинства и поступает своими интересами им в угоду, либо оплачивает взносы за себя, не взирая на остальных, что приводит к нарушению межличностных отношений между людьми» [14, с.193].

Если спроектировать описываемую ситуацию в будущем, то ее последствием станет окончательное разрушение социума.

Если малочисленные собственники будут отказываться от уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома на специальный счет, открытый ТСЖ, последний будет вынужден обращаться в суд за взысканием этих денежных средств.

Казалось бы, выходом из данной ситуации смогло бы стать открытие специального счета управляющей компанией многоквартирного дома, однако впоследствии могут возникать новые проблемы.

По логике, деньги на указанном счете должны аккумулироваться на долгий срок (15-20 лет и дольше), так как сам по себе капитальный ремонт представляет собой отдаленную перспективу.

Однако, в связи с такими частыми явлениями, как убыточность и банкротство управляющих компаний, практика открытия счета данным субъектом правоотношений может стать рискованной.

Очевидно, что жилищный фонд РФ необходимо содержать в надлежащем состоянии, постоянно совершенствовать и обновлять.

Созданная государством система обязательных взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома имеет место быть, однако требует своего развития. Важным вопросом остается проживание в многоквартирных домах лиц по договору социального найма, которые в силу закона освобождаются от уплаты рассматриваемых взносов.

В свою очередь, на данной почве может возникать множество проблем, решение которых кладется на плечи управляющих компаний или ТСЖ.

Вследствие этого законодателю необходимо обратить внимание на данный вопрос и найти верное решение, одним из которых, по нашему

мнению, может стать упразднение взносов на капитальный ремонт в долгосрочной перспективе и включение их в налог на недвижимость.

Отсутствие единства правового регулирования жилищных отношений значительно усложняет осуществление государством последовательной жилищной политики, имеет результатом неопределенность в осуществлении гражданами своих жилищных прав и обязанностей и следовательно обращение граждан в суды.

Соответственно необходимо внимательно и объективно отнестись к вопросу правового регулирования жилищных отношений, вопрос регулирования реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома имеет важнейшее значения для исследования.

### **3.2. Особенности пользования отдельными видами объектов общей собственности в многоквартирном доме**

Исходя из анализа положений статьи 36 Жилищного кодекса РФ, п. 2 раздела I «Определение состава общего имущества» Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, можно выделить две основные группы объектов права общей долевой собственности граждан в многоквартирных домах:

- 1) объекты общего пользования, которые предназначены преимущественно для обеспечения нормальной эксплуатации самого дома;
- 2) объекты, имеющие самостоятельное целевое назначение и призванные обслуживать интересы самих граждан (к таким объектам можно отнести, например, подвалы, чердаки, сараи и т.д.).

Исходя из назначения объектов общей собственности в многоквартирном доме, можно сделать вывод, что пользование возможно и

правомерно лишь в отношении объектов, имеющих самостоятельное целевое назначение.

Собственники вправе передавать технические помещения дома для размещения оборудования интернет-провайдеров и операторов сотовой связи, размещать рекламные конструкции на фасаде, крыше и других объектах общего имущества многоквартирного дома, передавать в аренду нежилые помещения дома третьим лицам.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу многоквартирного дома относятся 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).

Очень часто в подвалах многоквартирных домов располагаются складские помещения третьих лиц, а также управляющих организаций. По этому вопросу, также должно было быть проведено общее собрание.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу многоквартирного дома относятся 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).

В ч. 2 ст. 44 ЖК законодатель указал закрытый перечень вопросов, которые собственники могут решать на общем собрании.

Практически в каждом многоквартирном доме на лестничных площадках имеются небольшие подсобные помещения, так называемые кладовые, которые, как правило, всегда заперты.



Данные подсобные помещения располагаются на межквартирных лестничных площадках, где обычно находятся неиспользуемые мусоросборочные камеры и в силу п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК являются общим имуществом собственников многоквартирного дома [8].

Что же делать собственнику в случае, если он хочет пользоваться таким помещением?

Вариант первый: чтобы уменьшить состав общедомового имущества, к которому относятся межквартирные лестничные пролеты, на которых собственники самовольно создают эти «кладовые», необходимо провести собрание собственников.

И только на основании решения собрания (при 100 % количестве голосов) можно уменьшить состав общего имущества многоквартирного дома.

Но такой способ является практически неосуществимым, поскольку всегда найдется какой-нибудь собственник, который не даст своего согласия, да и не всегда удастся найти всех собственников многоквартирного жилого дома.

Вариант второй: не пользоваться данными кладовыми и вообще не обращать на них внимания.

И третий вариант, который, по нашему мнению, наиболее правильный — сообща определить порядок пользования подсобным помещением.

Так как такие помещения относятся к общедомовому имуществу, то, руководствуясь ст. 44 ЖК, собственники вправе проводить общее собрание собственников и принимать решения о судьбе данных помещений.

Например, передавать в пользование тем или иным собственникам на возмездной или безвозмездной основе.

Если устанавливать порядок пользования подсобным помещением на безвозмездной основе, то пользоваться кладовой захотят абсолютно все, а если на возмездной — то собственники все-таки подумают, нужно это им на самом деле или нет.

Данный вариант наиболее приемлем, так как на возмездной основе устанавливается сумма, которую будут платить собственники, пользующиеся кладовой.

«Установление порядка пользования на возмездной основе имеет свои плюсы: во-первых, деньги, полученные от использования кладовой», пойдут на текущий ремонт и содержание дома; во-вторых, в случае возникновения спора никто не сможет доказать незаконность пользования подсобным помещением в многоквартирном доме» [33, с.97].

Таким образом, законодатель возложил обязанность по содержанию общего имущества дома на плечи самих собственников.

Поскольку невозможно содержать общее имущество дома без элемента управления, законодатель предоставил собственникам возможность проводить общее собрание собственников в целях решения вопросов управления многоквартирным домом.

## Заключение

Таким образом, подведем итоги проведенного исследования.

В процессе исследования на тему «Пределы пользования общим имуществом многоквартирного дома» был осуществлен анализ таких основных понятий, как многоквартирный жилой дом, общее имущество многоквартирного дома, правовой режим осуществления права собственности на общее имущество многоквартирного дома; осуществление права общей собственности собственниками жилых помещений в многоквартирном доме; пользование общим имуществом многоквартирного дома: отличие от других правомочий собственника, способы распоряжения.

В исследовании проведен анализ специфики многоквартирного дома как объекта жилищных и гражданских правоотношений, выявлена правовая неопределенность категории «многоквартирный дом», являющегося объектом правоотношений, связанная с отсутствием в современном законодательстве соответствующей полноценной нормы-дефиниции.

В связи с тем, что ни в нормативных актах, ни в юридической литературе нет однозначного ответа на вопрос о том, что именно следует понимать под многоквартирным домом и общей долевой собственностью многоквартирного дома, отношения, возникающие вследствие пользования, владения и, самое главное, распоряжения общей собственностью многоквартирного дома, в настоящее время остаются не до конца урегулированными и вызывают немало вопросов в практической реализации возникших правоотношений.

Жилищный кодекс РФ возложил полную ответственность за содержание жилых домов на собственников. При этом возлагая обязанности по содержанию и эксплуатации жилых помещений на собственников, государство обязано было детально урегулировать данные правоотношения. Вместе с тем, нерешенными остаются ряд правовых проблем, связанных, как с недостаточностью нормативного правового обеспечения указанного

процесса, так и с неэффективностью правового регулирования анализируемых отношений.

Правоотношение общей собственности в многоквартирном доме представляет собой сложное по структуре абсолютное правоотношение, в котором сособственнику в качестве обязанных противостоят все иные лица, включая остальных сособственников.

Каждый участник общей собственности многоквартирного дома является не только носителем субъективного права собственности, но и пассивной обязанности не нарушать права других управомоченных лиц.

При этом пассивная обязанность участника общей собственности отличается существенной особенностью: она предполагает необходимость воздерживаться как от нарушения прав других сособственников, так и от осуществления своих прав на общее имущество без согласования с ними.

Отдельному сособственнику принадлежит право собственности на общее имущество, ограниченное в соответствии с законом в своем осуществлении необходимостью согласовывать свои действия с другими сособственниками в связи с наличием у них аналогичных прав.

Размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома не является показателем объема вещных правомочий, принадлежащих сособственнику, он указывает на меру распределения материальных благ и бремени расходов на общее имущество между участниками долевой собственности в рамках относительных правоотношений.

Общее имущество многоквартирного дома не может находиться в индивидуальной собственности какого-либо лица. Общее имущество дома в силу прямого указания жилищного и гражданского закона во всех без исключения случаях может находиться только в общей долевой собственности собственников помещений, расположенных в таком доме. Это правило строго императивно и не может быть изменено (отменено) по соглашению участников жилищных отношений.

Законодатель возложил обязанность по содержанию общего имущества дома на плечи самих собственников. Поскольку невозможно содержать общее имущество дома без элемента управления, законодатель предоставил собственникам возможность проводить общее собрание собственников в целях решения вопросов управления многоквартирным домом.

Триада правомочий собственника является основой комплекса прав и обязанностей собственников в отношении общего имущества.

Триада правомочий собственника скорее умозрительна, и на практике каждый акт собственника не предполагает его обязательной квалификации как формы реализации одного из правомочий, проблемы же разграничения компетенций ГК РФ и ЖК РФ носят концептуальный характер и связаны с недочетами общих принципов организации системы отечественного законодательства.

Было бы разумно законодательно установить необходимость закрепления порядка распоряжения доходами, полученными от передачи объектов общего имущества в пользование, непосредственно в решении общего собрания о такой передаче.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Апелляционное определение Пензенского областного суда от 28.06.2016 по делу N 33-2240/2016 [Электронный ресурс]. URL: <https://oblsud.pnz.sudrf.ru/> (дата обращения- 11.05.2022).
2. Апелляционное определение Самарского областного суда от 18.04.2019 по делу N 33-4621/2019 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOPV&n=419903#6E0Cc5TENkLCH2dJ1>(дата обращения- 11.05.2022).
3. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 06.12.2018 по делу N 33-21224/2018 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOUR&n=153324#JW0Kc5TykJLZShNC1> (дата обращения- 11.05.2022).
4. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 14.10.2015 по делу N 33-14917/2015 <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RASVR&n=188695#КТуСс5Т24рwАqGw4> [Электронный ресурс]. URL: (дата обращения- 11.05.2022).
5. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 30.09.2019 по делу N 33-15237/2019 [Электронный ресурс]. URL:
6. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения- 11.05.2022).
7. Дубовцева Н.Ю. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме // Образование и наука в России и за рубежом. 2018. № 11 (46). С. 253-260.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ [Электронный ресурс]. URL:

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения- 11.05.2022).

9. Занковский С.С. Общее имущество в многоквартирном доме: проблемы судебной практики // Вестник арбитражной практики. 2011. № 2. С. 35.

10. Занковский С.С. Общее имущество в многоквартирном доме: проблемы судебной практики // Вестник арбитражной практики. 2018. № 2. С. 31-36.

11. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс] / сайт Консультант. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 22.04.2022).

12. Информационное письмо ФАС России от 27.05.2015г. № ИА/26126/15 «Об оценке обстоятельств, связанных с доступом операторов связи в многоквартирные дома» [Электронный ресурс]. URL: [https://rulaws.ru/acts/Informatsionnoe-pismo-FAS-Rossii-ot-27.05.2015-N-IA\\_26126\\_15/](https://rulaws.ru/acts/Informatsionnoe-pismo-FAS-Rossii-ot-27.05.2015-N-IA_26126_15/) (дата обращения- 11.05.2022).

13. Ихаров М. М. Правовое значение акта ввода объекта в эксплуатацию при признании объекта недвижимости самовольной постройкой // Legal Bulletin. 2021. Т. 6. № 1. С. 50-55.

14. Коротков Д. Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. Вып. 32. С. 193–198.

15. Кудина С.А. Понятие, признаки и состав общего имущества многоквартирного дома // Вестник Уфимского юридического института МВД России. 2017. № 2. С. 28-31

16. Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник. М: Статут, 2019. С. 203.

17. Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник. 12-е изд., перераб. и доп. М: Статут, 2020. 203 с.

18. О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_221173/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173/) (дата обращения- 11.05.2022).

19. О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты: Федеральный закон от 04.06.2011 № 123-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_114675/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114675/). (дата обращения: 22.04.2022).

20. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 04.07.1991 N 15411 [Электронный ресурс]. URL: <https://legalacts.ru/doc/zakonrfsrot04071991n15411o/> (дата обращения: 23.04.2022).

21. О товариществах собственников жилья: Федеральный закон от 15.06.1996 N 72-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10741/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10741/) (дата обращения- 11.05.2022).

22. Об основах федеральной жилищной политики: Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_1333/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1333/) (дата обращения- 11.05.2022).

23. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_58136/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/). (дата обращения- 11.05.2022).

24. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые



законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 22.04.2022).

25. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 г. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_155391/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155391/) (дата обращения: 22.04.2022).

26. Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений. М., 1999. С. 317

27. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.03.2018 N 306-КГ17-17056 по делу N А55-16550/2016 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ARB&n=530279#84rIc5TZer3H34A2> (дата обращения- 11.05.2022).

28. О рекламе: Федеральный закон " от 13.03.2006 N 38-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_58968/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58968/) (дата обращения - 11.05.2022).

29. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.06.2017 N Ф09-6619/16 по делу N А50-22263/2015 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/38765545/> (дата обращения- 11.05.2022).

30. Предисловие к Монографии Стрембелева С.В. «Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты»: монография. М.: Волтерс Клувер, 2010. 208 с.

31. Решение от 12.07.2017 № 21798 2017 иску ООО УК ДБ // Архив Советского районного суда г. Самары (Самарская область) за 2017 год

[Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/TlMAvgQSbdxP/> (дата обращения: 22.04.2022).

32. Скворцов О. Ю. Некоторые аспекты правового режима и оборотоспособности имущества, входящего в состав многоквартирного дома // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / отв. ред. М. А. Рожкова. М., 2007. С.56.

33. Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. Изд. 2-е. М.: Издательская группа «Юрист», 2002. С. 97.

34. Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации: постатейный комментарий с использованием законодательства субъектов РФ и новейшей судебной практики, алфавитно-предметный указатель, комментарий к Федеральному закону «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», нормативные правовые акты, содержащие нормы жилищного права / А. А. Титов. 3е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2008. 456 с.

35. Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 N 217-ФЗ [Электронный ресурс] / сайт Консультант. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_221173](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221173) (дата обращения: 22.04.2022).