

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Гордиенко Анастасия Васильевна

магистрант, Юридический институт, Белгородский государственный университет, РФ, г. Белгород

Шалайкин Руслан Николаевич

научный руководитель, доцент, заведующий Кафедрой гражданского права и процесса, Юридический институт, Белгородский государственный университет, РФ, г. Белгород

MAINTENANCE OF COMMON PROPERTY OF AN APARTMENT BUILDING

Anastasia Gordienko

Master's student, Law Institute, Belgorod State University, Russia, Belgorod

Ruslan Shalaikin

Scientific adviser, Associate Professor, Head of the Department of Civil Law and Procedure, Law Institute, Belgorod State University, Russia, Belgorod

Аннотация. В статье анализируются отнесение объектов имущества в многоквартирном доме к общему имуществу, основные правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Автор приходит к выводу, что соблюдение данных правил обеспечит надежность и безопасность многоквартирного дома, сохранность его имущества, готовность всех коммуникаций и оборудования, а также соблюдение прав и интересов всех собственников помещений.

Abstract. The article analyzes the attribution of property objects in an apartment building to the common property, the basic rules of maintenance of the common property in an apartment building. The author concludes that compliance with these rules will ensure reliability and safety of the building, safety of property, readiness of communications and equipment, as well as observance of the rights and interests of premises owners.

Ключевые слова: общее имущество, многоквартирный дом, МКД, объекты в составе общего имущества, содержание общего имущества.

Keywords: common property, apartment building, AB, objects within the common property, maintenance of common property.

У собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) довольно часто возникают вопросы, что является общим имуществом МКД и кто его должен содержать.

Собственнику квартиры в МКД вместе с принадлежащей ему квартирой принадлежит доля в праве собственности на общее имущество МКД [1], к которому относятся [2]:

1. Нежилые помещения, не являющиеся частями квартир, не принадлежащие собственникам в частном порядке и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, к которым жители обычно имеют свободный доступ: подвал, чердак, лестничная площадка и лестничный пролет, лифтовая шахта, мусоропровод, технические этажи и помещения, подземный паркинг;
2. Внешние конструктивные элементы: крыша, фасад, фундамент, отмостка;
3. Несущие внутренние конструктивные элементы, из которых состоит МКД: перекрытия между этажами, несущие стены в квартирах и нежилых помещениях, балконные плиты, стены, являющиеся частью фасада;
4. Инженерные коммуникации, электрическое, механическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в МКД за пределами/внутри помещений собственников и обслуживающее более одного помещения;
5. Земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства: детские и спортивные площадки, скамейки, ограждение, палисадник, урны, клумбы и др.

Право собственности на общее имущество МКД возникает автоматически, без регистрации или специального оформления, одновременно с правом собственности на помещение. Расходы по содержанию общего имущества в МКД несут собственники помещений [3], внося соответствующие платежи. Важно отметить, что расходы собственника должны быть соразмерны площади жилого помещения, находящегося в его индивидуальной собственности.

Собственники помещений в МКД владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом МКД [4] по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом [5].

Пользователи жилых помещений в МКД обязаны [6]:

- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в МКД;
- участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в МКД соразмерно своей доле;
- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- обеспечивать сохранность жилого помещения;
- соблюдать права и законные интересы соседей.

Регламентирующие правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. Общее имущество МКД должно содержаться в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД, безопасность для жизни и здоровья проживающих в нем жильцов, сохранность их имущества, доступность пользования всеми жилыми/нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МКД [7].

Основные решения, касающиеся содержания общего имущества в МКД, собственники принимают на общих собраниях собственников помещений в МКД [8]. Большую роль играет выбранный собственниками способ управления МКД [9]:

- управление самими собственниками помещений в МКД;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), созданным собственниками;
- управление управляющей организацией – самая распространенная форма управления.

Ключевым условием договора управления МКД является состав общего имущества [10]. Управляющие организации, ТСЖ, оказывающие услуги и выполняющие работы по управлению МКД, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в

соответствии с законодательством Российской Федерации и договором управления [11], [12].

Контроль за содержанием общедомового имущества осуществляют государственные органы исполнительной власти в рамках компетенции: Государственная жилищная инспекция, Роспотребнадзор, прокуратура, органы местного самоуправления. Собственники вправе согласно условиям договора управления получать от управляющих структур сведения об объеме, количестве и периодичности оказываемых услуг, проверять объем, сроки и количество предоставляемых услуг. При некачественном выполнении работ – попросить устранить неисправность, при неисполнении этого требования – обратиться в надзорные органы. Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит всем без исключения собственникам помещений в МКД и делится между ними на доли, пропорциональные размеру площади помещения, которое принадлежит собственнику. Общее имущество в МКД – это то, что не входит в состав квартир, не принадлежит отдельным собственникам, обслуживает больше одного помещения в МКД. Собственники нежилых помещений несут все траты, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД. Жители должны соблюдать права соседей, платить за жилищно-коммунальные услуги и соблюдать правила проживания в МКД. Организация, выбранная собственниками для управления МКД, (управляющая организация, товарищество собственников жилья) отвечает за надлежащее содержание и ремонт общего имущества. Содержание общего имущества в МКД должно соответствовать требованиям, закрепленным в законодательстве РФ, о санитарно-эпидемиологической безопасности населения, защите прав потребителей, техническом регулировании. Федеральные и местные органы исполнительной власти РФ осуществляют госконтроль над содержанием общего имущества МКД в пределах своей компетенции.

В МКД, где собственники понимают, кто и за что именно несет ответственность при управлении и содержании МКД, можно построить эффективную и взаимовыгодную работу.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Рос. газ. – 08.12.1994. – № 238-239. – Ст. 289.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Рос. газ. – 08.12.1994. – № 238-239. – Ч. 1 ст. 290.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004. № 188-ФЗ (ред. от 25.04.2023) // Рос. газ. – 12.01.2005. – № 1. – Ч. 1 ст. 39.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004. № 188-ФЗ (ред. от 25.04.2023) // Рос. газ. – 12.01.2005. – № 1. – Ч. 1 ст. 36.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.10.2023) // Рос. газ. – 08.12.1994. – № 238-239. – Ч. 1 ст. 247.
6. Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» // Интернет-портал правовой информации <http://pravo.gov.ru>. 09.09.2021. – Ст. 16.
7. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 // Рос. газ. – 22.08.2006. – № 184. – ст. 10.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004. № 188-ФЗ (ред. от 25.04.2023) // Рос. газ. – 12.01.2005. – № 1. – Ст. 44-48.
9. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004. № 188-ФЗ (ред. от 25.04.2023) // Рос. газ. – 12.01.2005. – № 1. – Ч. 2 ст. 161.

10. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29.12.2004. № 188-ФЗ (ред. от 25.04.2023) // Рос. газ. - 12.01.2005. - № 1. - Ч. 3 ст. 162.

11. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 // Рос. газ. - 22.08.2006. - № 184. - ст. 42.

12. Кодекс об административных правонарушениях: федер. закон от 30.12.2001. № 195-ФЗ (ред. от 17.05.2023) // Рос. газ. - 13.12.2001. - № 256. - Ст. 14.1.3.