

## СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА КАК ЭЛЕМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ В ЦЕЛОМ

Шумилин Геннадий Николаевич

студент, Юго-Западный государственный университет, РФ, г. Курск

## The maintenance of the General property of an apartment house as part of management of an apartment house as a whole

*Gennady Shumilin*

*student, Southwest State University, Russia, Kursk*

**Аннотация.** В настоящей статье анализируются возможность собственников жилых помещений реализовать обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного дома через функции управления таким имуществом. Автор дает определение понятию содержания общего имущества, а также дает характеристику отношений, складывающихся непосредственно между самими собственниками помещений в многоквартирном доме, между этими собственниками и сторонними организациями, и между последними и третьими лицами.

**Abstract.** This paper analyzes the ability of landlords to implement the duty to maintain the common property of an apartment house across functions management of such property. The author gives the definition of maintenance of the common property and gives a description of relations directly between the owners of premises in an apartment house, between these owners and third parties, and between the latter and third parties.

**Ключевые слова:** общее имущество; отношения по содержанию; правовой режим имущества; обязательства собственника; управление многоквартирным домом; способы управления.

**Keywords:** common property; relationship content; the legal regime of property; obligations of the owner; apartment building management; management methods.

Регулирование отношений по содержанию общего имущества в многоквартирном доме встречается в статьях 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации [1, ст. 3301]. Данные статьи определяют правовой режим данного имущества, а также определяют право распоряжения им. Ст. 289 ГК РФ определяет, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст. 290 ГК РФ).

П. 2 ст. 290 ГК РФ указывает на то, что собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Это значит, что при переходе права собственности на квартиру в жилом доме к новому владельцу автоматически переходит и доля в праве собственности на общее имущество.

Режим общего имущества в многоквартирном доме обусловлен невозможностью использования такого имущества иначе как коллективным способом, потому что другой возможности удовлетворить в равной мере интересы всех собственников помещений нет.

Особенность правового режима в жилищном праве позволяет некоторым ученым [2, с. 46] отнести его, скорее, к разновидности режима общей долевой собственности, предусмотренной ГК РФ. На наш взгляд данное мнение является правильным, и режим общей долевой собственности является разновидностью долевой собственности ГК РФ, и не применим без учета особенностей, предусмотренных ЖК РФ.

Ч. 2 ст. 36 ЖК РФ указывает, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Ст. 249 ГК РФ возлагает на каждого участника долевой собственности обязанность соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Конституционный суд в своем постановлении от 12 апреля 2016 № 10-П [3, ст. 2285], со ссылкой на ст. ст. 240 и 249 ГК РФ, отметил, что несение расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (фактически - здания и его конструктивных элементов), включая расходы на капитальный ремонт, для каждого из собственников помещений в этом доме - не просто неотъемлемая часть бремени содержания принадлежащего ему имущества, но и обязанность, которая вытекает из факта участия в праве собственности на общее имущество и которую участник общей долевой собственности несет, в частности, перед другими ее участниками, чем обеспечивается сохранность как каждого конкретного помещения в многоквартирном доме, так и самого дома в целом.

Часть 4 ст. 30 ЖК РФ обязывает собственника поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Так же ст. 158 ЖК РФ предусматривает, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Норма, возлагающая на собственника обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, содержится также в ст. 210 ГК РФ. Кроме того, п. 2 ст. 209 ГК РФ о праве собственника по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые правомерные действия, в ЖК РФ применительно к общему имуществу в многоквартирном доме закреплены нормы об управлении этим имуществом (в частности ч. 2 ст. 161 ЖК РФ). Причем управленческие функции (с возможностью их частичного делегирования) возложены именно на самих собственников помещений в доме.

Основываясь на вышеуказанных нормах, можно сделать вывод, что собственники помещений в многоквартирном доме, реализуя свое право на жилье, несут бремя содержания как своего имущества, так и соразмерно своей доле участвуют в издержках по содержанию общего имущества. Следовательно, первоначальные отношения по содержанию общего имущества многоквартирного дома складываются непосредственно между собственниками помещений. Жилищное законодательство возлагает на собственников также обязательное управление общим имуществом. Реализовать обязанность по содержанию, собственники могут через функции управления таким имуществом.

Согласно ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Исходя из данного определения управление включает в себя две основные группы действий:

- 1) по содержанию (расходы на содержание, организация содержания) и пользованию общим имуществом – управление общим имуществом в многоквартирном доме;
- 2) по организации коммунального обслуживания собственников (пользователей) помещений в доме.

В литературе справедливо отмечается весьма узкая трактовка понятия управления многоквартирными домами, предлагаемая в разделе VIII ЖК РФ: содержание раздела сводится к регулированию работ и услуг по ремонту и содержанию дома, а также коммунальных услуг [4, с. 116]. Если рассматривать управление имуществом в гражданско-правовом значении, т.е. через категорию права собственности (как форму реализации правомочий и исполнения обязанностей собственника имущества), то можно заметить, что в ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление общим имуществом представлено не полностью (за исключением осуществления правомочий владения и распоряжения): только решение вопросов пользования имуществом и исполнение обязанностей собственников имущества по его содержанию [5, с. 36].

Из всего вышеизложенного можно прийти к выводу, что содержание общего имущества является формой управления таким имуществом. А управление общим имуществом является элементом управления многоквартирным домом в целом.

Собственники имущества в многоквартирном доме могут возложить обязанность по содержанию общего имущества такого дома на других лиц, либо другие организации. Следовательно, отношения будут складываться уже между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями, осуществляющими управление или содержание общего имущества. Данные отношения будут возникать на основании выбранного собственниками способа управления многоквартирным домом, а также на основании заключенного с такой организацией договора.

Управлению многоквартирными домами в ЖК РФ посвящен VIII раздел. Статьи данного раздела обязывают собственника выбрать способ управления многоквартирным домом, а их всего 3:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

От выбора способа управления будет зависеть по какой модели будут развиваться отношения между участниками. При выборе первых двух способов управления содержание общего имущества в многоквартирном доме будет регулироваться либо договором оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, либо участием собственников в товариществе собственников жилья, либо жилищном кооперативе или иным специализированном потребительском кооперативе. При выборе управляющей организации, между такой организацией и собственниками будет заключен договор управления.

Так же отношения по содержанию общего имущества в многоквартирном доме могут возникать между управляющими организациями, которым собственники делегировали свои полномочия, и третьими лицами. К примеру, товарищество или кооператив могут заключать договоры оказания услуг по содержанию общего имущества со сторонними организациями, следовательно, данные отношения будут возникать на основании заключенного между ними договора.

Учитывая специфику отношений по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, можно установить следующих субъектов соответствующих правоотношений. Субъектами правоотношений могут выступать сами собственники помещений, также организации, осуществляющие управление многоквартирным домом, это управляющие организации, а также товарищество собственников жилья, жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, и иные организации, которым будут делегированы полномочия по содержанию общего имущества в многоквартирном доме - третьи лица.

Чтобы определить правовую природу отношений по содержанию общего имущества в многоквартирном доме нужно определить с вопросом правового регулирования таких отношений.

По мнению Ю.К. Толстого, «действие жилищного законодательства распространяется на разнородные общественные отношения, к которым применяются различные методы правового регулирования, хотя указанные отношения и подпадают под собирательное понятие «жилищные отношения» [6, с. 69].

Рассматривая правовую природу отношений по управлению имуществом, следует отметить, что базовой основой управления в его функциональном значении выступают отношения, связанные с осуществлением права собственности на имущество, в связи с чем и такие отношения по управлению имуществом, безусловно, являются имущественными [7, с. 40].

Основные начала жилищного законодательства предусматривают, что граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований (ч. 2 ст. 1 ЖК РФ) [7, с. 52].

В соответствии со ст. 1, ч. 1 ст. 7, ст. 8 ЖК к жилищным правоотношениям помимо норм ЖК и иных нормативно-правовых актов, изданных в соответствии с ним, могут применяться нормы гражданского законодательства.

В соответствии со ст. 7 ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений

определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости [8, с. 9].

Ст. 4 ЖК РФ устанавливает перечень отношений, урегулированных жилищным законодательством. Из данного перечня к отношениям по содержанию общего имущества многоквартирного дома больше всего подходят:

- 1) Пользование общим имуществом собственников помещений (п. 3 статьи). Регулируется Главой 6 ЖК РФ, а также статьями ГК РФ об общей долевой собственности.
- 2) Управление многоквартирными домами (п. 8 ч.1 данной статьи) осуществляется в соответствии с правилами, установленными ст. ст. 161 - 165 ЖК РФ и регулируется жилищным законодательством.
- 3) Отношения, возникающие в связи с созданием и деятельностью жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, а также права и обязанности их членов регулируются гражданским законодательством (нормы о юридических лицах, в частности, предусмотренные ст. 116, п. 4 ст. 218, ст. 291 ГК РФ) и жилищным законодательством (прежде всего ст. ст. 110 - 152 ЖК РФ).
- 4) Осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (п. 12 ч. 1 статьи) отнесено к компетенции органов государственной власти субъектов Федерации (п. 8 ст. 13 ЖК РФ), а также органов местного самоуправления (п. 9 ч. 1 ст. 14 ЖК РФ).

**Учитывая специфику складывающихся отношений при содержании общего имущества многоквартирного дома, специфику общего имущества как объекта таких отношений и режим пользования таким имуществом, ученые справедливо заявляют о появлении «новой легальной конструкции права общей долевой собственности, смысл которой заключается в том, что законодатель попытался соединить правомочия и обязанности собственников общего имущества с системой управления этим имуществом» [9, с. 7].**

Понятие общего имущества в многоквартирном доме, управление таким имуществом, установление платы за содержание такого имущества, установление перечня работ и оказываемых услуг по содержанию такого имущества и многое другое установлено и урегулировано именно жилищным законодательством. Вместе с тем, в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома значительное количество и гражданско-правовых отношений.

Говоря о большом количестве гражданско-правовых отношений, складывающихся при содержании общего имущества в многоквартирном доме, важно отметить, что в основном это обязательственные отношения как между самими собственниками, так и между собственниками помещений и лицами, которым они делегируют свои полномочия по содержанию общего имущества. Так же нормами гражданского права регулируются вопросы создания и деятельности организаций, которым передаются полномочия по содержанию

общего имущества многоквартирного дома.

Отношения по содержанию общего имущества это частноправовые отношения, которые регулируются нормами жилищного, гражданского и иного законодательства.

Отношения по содержанию общего имущества складываются непосредственно между самими собственниками помещений в многоквартирном доме, между этими собственниками и сторонними организациями, и между последними и третьими лицами. Жилищное законодательство устанавливает модели правоотношений через формы управления многоквартирным домом, и регулирует значительное количество основных положений по содержанию общего имущества.

Гражданское законодательство позволяет урегулировать обязательственные отношения между участниками, складывающиеся из заключенных между сторонами договоров.

Содержание общего имущества является формой управления таким имуществом.

Можно сделать вывод, что содержание общего имущества в многоквартирном доме – это комплекс обязательств собственника по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения такого дома, направленных на обеспечение благоприятных, безопасных условий проживания, а также сохранность многоквартирного дома, как имущественного комплекса.

#### **Список литературы:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 21 октября 1994 г., № 51 – ФЗ (в ред. от 28.03.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.
2. Крашенинников П.В. Жилищное право. - М.: Проспект, 2000. - С.63., Рузанова В.Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций // Законы России. - 2006. - № 10.
3. Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» // Собрание законодательства РФ. - 2016. - №16. - Ст. 2285.
4. Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. - М.: Статут, 2006.
5. Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / под общ. ред. В.Д. Рузановой. - М.: Деловой двор, 2010.
6. Толстой Ю.К. Гражданское право. 4-е изд., перераб. и доп. Т. 2. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М.: Проспект, 2003.
7. Маркова И.В. Указ. Соч.
8. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 04.06.2014) // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2014. - № 9.
9. Рузанова В.Д. Проблемы реализации правомочий собственников помещений в многоквартирном доме как членов ТСЖ // Проблемы правового положения участников юридических лиц: Сборник научных статей. Самара, 2008.

