

Научная статья

УДК 349.444

DOI 10.33184/vest-law-bsu-2024.23.4

Крюкова Елена Сергеевна^{1, 2}, Янченко Ирина Павловна^{1, 3}

¹Самарский национальный исследовательский университет
им. академика С.П. Королёва, Самара, Россия

²kr-elena1203@mail.ru.

³irlio.yan@gmail.com

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

Аннотация. Институт управления многоквартирными домами – ключевая составляющая жилищной сферы, служащая цели создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан. От состояния общего имущества зависят надежность и безопасность всего дома, благополучие и комфортные условия, гарантии жизни и здоровья жильцов. Цель: провести комплексный анализ правового режима общего имущества многоквартирного дома, выявить проблемы правоприменительной практики, рассмотреть вопросы реконструкции помещений общего пользования и допустимости изменения состава общего имущества. Методы: в работе использованы общенаучные и частнонаучные методы исследования. Результаты: сделаны выводы о направленности и пределах права собственников помещений на формирование состава общего имущества своего дома. Определено, что решения собраний собственников об установлении ограниченного (в сравнении с законом) комплекса общего имущества не соответствуют заложенному законодателем смыслу наделения собственников такими полномочиями, при этом подчеркнуты неблагоприятные последствия возможных изъятий из состава общего имущества отдельных компонентов, обеспечивающих целостность всего комплекса.

Ключевые слова: общее имущество многоквартирного дома, реконструкция, общее собрание собственников

Для цитирования: Крюкова Е.С. Проблемы определения состава общего имущества многоквартирного дома: правовой аспект / Е.С. Крюкова, И.П. Янченко. – DOI 10.33184/vest-law-bsu-2024.23.4 // Вестник Института права Башкирского государственного университета. – 2024. – № 3. – С. 42–50.

Original article

Kryukova Elena Sergeevna^{1, 2}, Yanchenko Irina Pavlovna^{1, 3}

¹Samara National Research University named after Academician S.P. Korolev, Samara, Russia

²kr-elena1203@mail.ru

³irlio.yan@gmail.com

PROBLEMS OF DETERMINING THE COMMON PROPERTY OF AN APARTMENT COMPLEX: LEGAL ASPECT

Abstract. The institute of the apartment complex management is a key component of the housing sector that serves the purpose of creating safe and favourable living conditions for citizens. Reliability and safety of the entire building, well-being and comfort conditions, guarantees of tenants' life and health depend on the condition of the common property. The purpose is to analyse the legal regime of the apartment complex common property, to identify problems of law enforcement practice, to consider the issues of reconstruction of common use premises and the admissibility of changing the common property. Methods: general scientific and private scientific methods were used in the research. Results: conclusions about the orientation and limits of the apartment complex owners' right to form the common property of their house are made. The authors comes to the conclusion that the owners meetings' decisions to establish a limited (in comparison with the law) complex of common property do not correspond to the meaning of granting such rights to the owners, laid by the legislator and the unfavourable consequences of possible withdrawals from common property of individual components that ensure the integrity of the whole complex are emphasized.

Keywords: *common property of the apartment complex, reconstruction, general meeting of owners*

For citation: Kryukova E.S., Yanchenko I.P. Problems of Determining the Common Property of an Apartment Complex: Legal Aspect. *Vestnik Instituta prava Bashkirskogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of the Institute of Law of the Bashkir State University*, 2024, no. 3, pp. 42–50. (In Russian). DOI 10.33184/vest-law-bsu-2024.23.4.

Введение. Жилищная сфера, в силу своей социальной значимости, всегда нуждалась во всестороннем, четком и детальном правовом сопровождении. Институт управления многоквартирными домами выступает узловым элементом обозначенной отрасли, принимая во внимание его нацеленность

на создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан. Как справедливо отмечено в теории, от состояния общего имущества зависят надежность и безопасность всего дома, благополучие и комфортные условия, гарантии жизни и здоровья жильцов [1].

Несмотря на постоянное развитие и обновление жилищного законодательства, в отмеченном сегменте остаются вопросы, касающиеся правового режима общего имущества многоквартирного дома, особенно допустимости изменения его состава и функционала. Действующая нормативная база не позволяет сделать однозначных выводов, что порождает трудности и вызывает многочисленные споры в правоприменительной деятельности.

Проблемы состава общего имущества многоквартирного дома. Для разрешения обозначенных проблем следует обратиться к понятию общего имущества многоквартирного дома и перечню входящих в его состав объектов. Не вдаваясь в дискуссию о квалификации общего имущества в системе вещей как объектов гражданского оборота [2; 3], присоединимся к доктринальной трактовке последнего посредством категории «имущественный комплекс» [4, с. 34], учитывая разнородность образующих его элементов и наличие объединяющего их назначения. В науке предложено использовать три основных критерия для отнесения того или иного объекта к общему имуществу дома: территориальный (определяющий расположение элемента в доме либо на земельном участке), целевой (указывающий на обслуживание с его помощью более одного помещения) и остаточный (подтверждающий, что объект не является частью самостоятельного с точки зрения принадлежности помещения) [4, с. 35].

Попутно отметим: вопрос о том, что именно выступает объектом управления, также вызывает научные споры, в рамках которых одни исследователи называют таковым исключительно общее имущество дома [5, с. 73; 6], другие, напротив, обосновывают подход, согласно которому управление осуществляется в отношении всего многоквартирного дома¹ [7, с. 7]. Причем сам законодатель непоследователен при выявлении объекта управленческой деятельности, что и послужило, на наш взгляд, почвой для возникшей дискуссии.

Перечисленные в законе составляющие общего имущества дифференцированы в зависимости от видовой принадлежности и функционала последних (земельный участок, помещения, оборудование и пр.) – ст. 36 ЖК РФ. Такое структурное деление упрощает процесс отнесения того или иного имущества дома к общему и предотвращает возможность его необоснованного присоединения кем-либо из собственников к своему личному. Помимо этого, постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении

¹ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. О.А. Городова. М. : Проспект, 2007. С. 276.

Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...»¹ (далее – Постановление № 491) детализирует базовый перечень.

В литературе также поднималась смежная проблема отнесения к общему имуществу отдельных объектов инфраструктуры, обслуживающих сразу два и более дома, – центральных тепловых пунктов и распределительных трансформаторных подстанций, расходы на создание которых в ходе долевого строительства, как правило, были заложены в цену договора. Возникающие сложности относительно их юридической судьбы, включая содержание и обслуживание, вызваны, по мнению авторов, отсутствием четких формулировок законодательства об их принадлежности [8]. Поскольку такие объекты обслуживают одновременно несколько домов, исследователи небезосновательно предлагают дополнить ЖК РФ отдельными положениями об общем имуществе жилого комплекса.

Общее имущество может характеризоваться как количественными, так и качественными показателями. В первую очередь это перечень многообразных взаимосвязанных элементов, во вторую (данный признак свойствен лишь части его составляющих) – размер площади земельного участка под домом, включая придомовую территорию и площади входящих в его состав помещений совместного пользования.

Поскольку состав общего имущества в доме при его юридической целостности неоднороден, критерий отнесения к такому имуществу по признаку обслуживания более одного помещения установлен не для всего набора компонентов, а только для оборудования. При этом крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома императивно входят в состав общего имущества².

Большая часть споров касательно обслуживания и устранения повреждений общего оборудования и инфраструктуры дома связана с объектами, расположенными внутри квартир. В ходе разрешения таких споров суды неоднократно подчеркивали, что принадлежность к общему имуществу пред-

¹ Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность : постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 // Собрание законодательства РФ. 2006. № 34, ст. 3680.

² Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 11.07.2023 № 18788-ОГ/00 // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

полагает возможное нахождение объекта как вне, так и внутри помещения при условии выполнения им общецелевого функционала¹.

Наряду с перечисленными предложенные в теории критерии деления объектов общего имущества в зависимости от выполняемых функций (обслуживания, эксплуатации) или благоустройства либо предназначённости (для обеспечения нормальной эксплуатации самого дома либо для удовлетворения интересов проживающих в нем граждан) [9] только подчеркивают их взаимообусловленность и целевую монолитность.

Законодатель не исключает пополнения имущественного комплекса за счет дополнительного строительства, приобретения и обновления инфраструктуры, замены оборудования и пр. Так, Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства в своем письме подтвердило соответствие домофонов признакам общего имущества при наличии соответствующего решения собственников либо при условии установки такой системы на момент ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Однако при приобретении отдельными собственниками и отсутствии согласительных процедур домофонная конструкция принадлежит тому лицу (лицам), которое ее приобрело и установило². Как следствие, формируются разные правила несения расходов на содержание домофонов и порядок пользования ими.

Для надлежащего содержания общего имущества собственникам помещений многоквартирного дома, согласно Постановлению № 491, предоставлена возможность (а точнее – закреплена необходимость) определять состав общего имущества. Аналогичным правом, но в иных соответствующих компетенции целях (контроль, надзор, проведение конкурсов) наделены органы государственной власти и местного самоуправления.

Правовой режим общего имущества не предполагает его единоличного использования, любые действия в отношении имущественного комплекса требуют соблюдения строго установленной процедуры согласования интересов всех собственников посредством проведения общего собрания и принятия необходимого решения, что подтверждается и выводами судебной практики³. Единство имущественного комплекса обеспечено своеобразным режимом общей долевой собственности в здании – недопустимостью для собственника выдела в натуре своей доли (ст. 37 ЖК РФ).

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 4. 2016, утв. Президиумом ВС РФ от 20.12.2016 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15.06.2023 № 16419-ОГ/00 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

³ Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1. 2021, утв. Президиумом ВС РФ от 07.04.2021 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Основываясь на наличии количественных и качественных показателей имущественного комплекса, изменения последнего возможны как в рамках состава, так и по размеру. Применительно к размеру ЖК РФ предусматривает возможность уменьшения общего имущества путем реконструкции при единогласном решении собственников. Другие варианты уменьшения специально не оговорены законодателем.

При этом даже возможность реконструкции и процедура ее совершения требуют более детального подхода. Так, судебная практика изобилует спорами о квалификации тех или иных действий как реконструкции. Например, споры развернулись вокруг консервации мусоропровода и определения порядка принятия общим собранием соответствующего решения (выявления требуемого количества голосов), который напрямую обусловлен решением вопроса о том, относятся ли данные работы к реконструкции. Суды в большинстве случаев пришли к выводу об отсутствии факта уменьшения общего имущества в указанной ситуации, поскольку сама конструкция сохраняется. Имеет место замена варианта удаления и вывоза бытовых отходов и мусора посредством установки контейнеров, что не противоречит действующему жилищному законодательству (постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 15 января 2015 г. № Ф06-19214/2013 по делу № А55-7348/2014, постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 6 ноября 2020 г. по делу № А84-1645/2020).

Мы согласны с тем, что формально уменьшения общего имущества в указанной ситуации действительно нет, вместе с тем фактически можно говорить о прекращении пользования общим имуществом, поскольку оборудование (часть общего имущества) перестало выполнять функции, для которых было предназначено.

В качестве результата обобщения судебной практики можно констатировать насущную потребность в раскрытии понятия «реконструкция» в жилищном законодательстве применительно к многоквартирному дому и конкретизации предоставленной собственникам таким способом возможности.

В ходе эксплуатации имущества в домах с различными способами управления не исключена модернизация элементов последнего, появление улучшений и создание новых объектов благоустройства, что может повлечь проблему разграничения общего имущества собственников и имущества управляющей в доме некоммерческой корпорации, организовавшей такое мероприятие [10]. Полагаем, судьба вновь образованного имущества во многом зависит от условий, порядка создания и источников финансирования строительства или приобретения последнего. Как правило, в большинстве случаев речь идет об увеличении общего имущества собственников.

Заключение. Законодатель наделяет собственников правом определять состав общего имущества своего дома в целях его максимальной конкретизации применительно к каждому отдельному дому для удобства и эффективности управления им, подразумевая под этим не возможность произвольного формирования соответствующего перечня (особенно в части изъятия части объектов), а необходимость его уточнения и дополнения, исходя из конструктивных и иных особенностей здания.

В свете сказанного считаем, что решения собраний собственников помещений об установлении ограниченного (в сравнении с законом) комплекса имущества, в частности посредством исключения из него оборудования, находящегося внутри квартир, но обслуживающего более одного помещения в доме, не соответствуют заложенному законодателем смыслу наделения собственников такими правомочиями. Подобное волеизъявление может привести к нарушению принципа неразрывности отмеченной системы, повреждению структурной сплоченности ее звеньев, создать угрозу ее безопасному функционированию, так как ограничивает возможность профессионального контроля за состоянием и содержанием отделенных элементов. ЖК РФ неслучайно закрепил отлаженный механизм управления, представленный несколькими вариантами, распространенными на все составляющие общего имущества и способными обеспечить комфортные и надежные условия проживания граждан.

Ненадлежащее обслуживание одного из компонентов, соединенного одним назначением, но выпавшего из системы, может повлечь нарушение ее целостности.

Во избежание споров о сути и признаках процесса реконструкции в многоквартирном доме, четком разграничении отмеченных действий с перепланировкой и переустройством в здании целесообразно конкретизировать возможный набор работ в Постановлении № 491, строение и содержательное наполнение которого позволяют это сделать.

Принимая во внимание специфику современной застройки, поддерживаем предложения по включению в ЖК РФ норм о режиме общего имущества жилищного комплекса. Наличие соответствующих правил в подзаконном нормативном массиве должно опираться на базовые положения кодификационного акта.

Список источников

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

2. Свит Ю.П. Понятие и правовой режим общего имущества многоквартирного дома / Ю.П. Свит // Жилищное право. – 2006. – № 6. – С. 2–10.

3. Тарасова А.Е. Оборотоспособность объектов общего имущества в многоквартирном доме / А.Е. Тарасова // Жилищное право. – 2006. – № 11. – С. 65–70.

4. Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / И.В. Маркова. – Москва : Деловой двор, 2010. – 168 с.

5. Ермаков В.С. Концепция построения правовой системы управления общим имуществом кондоминиума (многоквартирного дома) / В.С. Ермаков // Жилищное право. – 2004. – № 2. – С. 72–87.

6. Рузанова В.Д. Особенности предоставления коммунальных услуг при многоуровневой системе управления многоквартирными домами / В.Д. Рузанова, Е.С. Крюкова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2012. – № 12. – С. 20–24.

7. Жульева О.В. Договорные отношения в сфере управления многоквартирным домом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / О.В. Жульева. – Волгоград, 2007. – 23 с.

8. Кирсанов А.Р. Общее имущество в жилых комплексах / А.Р. Кирсанов // Гражданское право. – 2020. – № 11. – С. 29–33.

9. Солопаев А.С. Право собственности собственников квартир в многоквартирном доме на общее имущество / А.С. Солопаев // Вестник Удмуртского университета. Экономика и право. – 2009. – Вып. 1. – С. 150–154.

10. Ломако Н.Н. Разграничение общего имущества собственников и имущества ТСЖ / Н.Н. Ломако // Вестник Бурятского университета. – 2011. – № 2. – С. 289–293.

References

1. Kudina S.A. Concept, Characteristics and Content of an Apartment Complex Common Property. *Bulletin of Ufa Law Institute of the Ministry of Internal Affairs of Russia = Vestnik Ufimskogo yuridicheskogo instituta MVD Rossii*, 2017, no. 2, pp. C. 28–31. (In Russian).

2. Svit Yu.P. Concept and Legal Regime of an Apartment Complex Common Property. *Housing Law = Zhilishchnoe pravo*, 2006, no. 6, pp. 2–10. (In Russian).

3. Tarasova A.E. Turnover of Common Property Objects in an Apartment Complex. *Housing Law = Zhilishchnoe pravo*, 2006, no. 11, pp. C. 65–70. (In Russian).

4. Markova I.V. Management of Common Property in an Apartment Complex: Problems and Solutions. Moscow, Delovoj dvor Publ., 2010. 168 p.
5. Ermakov V.S. The Legal System's Concept for the Management of Condominium (apartment Complex) Common Property. *Housing Law = Zhilishchnoe pravo*, 2004, no. 2, pp. 72–87. (In Russian).
6. Ruzanova V.D., Krukova E.S. The Speciality of Providing Utility Services in the Concept of Apartment Blocks' Multilevel Management. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika = Laws of Russia: Experience, Analysis, Practice*, 2012, no. 12, pp. 20–24. (In Russian).
7. Zhulieva O.V. Contractual Relations in the Sphere of an Apartment Complex Management of in Accordance with the Civil Legislation of the Russian Federation. *Cand. Diss. Theses*. Volgograd, 2007. 23 p.
8. Kirsanov A.R. Common Property in Apartment Complexes. *Grazhdanskoe pravo = Civil Law*, 2020, no. 11, pp. 29–33. (In Russian).
9. Solopaev A.S. The Property Right of Apartment Owners to Common Areas in Apartment Houses (Condominiums). *Vestnik Udmurtskogo universiteta. Ekonomika i pravo = Bulletin of Udmurt University. Series Economics and Law*, 2009, iss. 1, pp. 150–154. (In Russian).
10. Lomako N.N. Delimitation of Owners' Common Property and HOA Property. *Vestnik Buryatskogo universiteta = Bulletin of the Buryat University*, 2011, no. 2, pp. 289–293. (In Russian).

Информация об авторах

Крюкова Елена Сергеевна – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права;

Янченко Ирина Павловна – лаборант юридической клиники

Information about the Authors

Kryukova Elena Sergeevna – Candidate of Sciences (Law), Associate Professor, Assistant Professor of the Chair of Civil and Business Law;

Yanchenko Irina Pavlovna – Legal Clinic Assistant

Статья поступила в редакцию 20.06.2024; одобрена после рецензирования 20.07.2024; принята к публикации 20.07.2024.

The article was submitted 20.06.2024; approved after reviewing 20.07.2024; accepted for publication 20.07.2024.