

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

И. М. Паксюткина, студентка III курса направления «Юриспруденция» Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

Научный руководитель: **Е. О. Колоколова**, кандидат философских наук, доцент кафедры частного права Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

Рассматривается общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Ключевые слова: собственники жилых помещений, общее имущество собственников, многоквартирный дом.

В настоящее время собственники жилых помещений часто сталкиваются с проблемой определения принадлежности общего имущества в многоквартирном доме, особенностями его правового статуса. Несмотря на то, что владельцы жилых помещений знают каким образом они могут осуществлять свои правомочия в отношении собственного жилья, не все задумываются, что также являются собственниками доли общего имущества многоквартирного дома. И тем более не понимают каким образом они вправе владеть, пользоваться и распоряжаться данным имуществом. Необходимо также отметить, что на собственников кроме прав в отношении общего имущества возлагаются и обязанности, за которые они несут, установленную законом, ответственность, что, в свою очередь, тоже делает актуальным вопрос о правовой информированности граждан в указанной сфере правоотношений.

Собственникам жилого помещения в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в таком доме на праве общей долевой собственности (ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее

ЖК РФ)). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ст. 37 ЖК РФ) [1].

В соответствии с законодательством РФ собственник несет бремя ответственности за объекты, которым он владеет. Соответственно на него возложена обязанность по внесению платы за капитальный ремонт многоквартирного дома, в котором находится помещение, принадлежащее лицу на праве собственности [5].

Бремя несения расходов на содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли в этом имуществе. За несвоевременное исполнение обязанностей по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества законодательством предусмотрены пени. Все вышесказанное обуславливает необходимость грамотного понимания того, что такое общее имущество собственников многоквартирного дома и какими правомочиями обладает собственник.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006г. №47, многоквартирным домом признается совокупность двух или 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 [2].

Сам многоквартирный дом состоит из жилых помещений (квартиры), нежилых помещений (магазины, офисы) и общего имущества дома. В состав общего имущества входят: во-первых, те помещения, которые не являются частями квартир и предназначены только для обслуживания одного помещения в этом доме (лестничные площадки, сами лестницы, лифты и их шахты, коридоры, чердаки, подвалы и т.д.); во-вторых, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в

данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; в-третьих, к общей собственности можно отнести и крыши, ограждения, механическое, электрическое и иное оборудование; в-четвёртых, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты [1].

Собственникам необходимо осознавать, что частное имущество и общее имущество в многоквартирном доме разделить невозможно, так как конструкция здания едина, поэтому они связаны между собой, поэтому собственникам необходимо беречь общее имущество ради того, чтобы это не привело к повреждению всего многоквартирного дома.

Законодатель установил императивное требование о совместном принятии решения всеми собственниками в отношении реализации некоторых прав на общее имущество. Например, если один из собственников жилого помещения при производстве работ по переустройству или перепланировке затрагивает общее имущество собственников многоквартирного дома, что приводит к его уменьшению, то данные действия могут быть осуществлены только с согласия всех собственников помещений в данном доме.

Это же правило действует и в случае, когда объекты общего имущества передаются в пользование иным лицам. Если это не нарушает прав и законных интересов граждан и юридических лиц, то осуществить передачу возможно лишь по решению собственников помещений, принятому на общем собрании таких собственников.

Что касается земельного участка, на котором расположен этот дом, то он может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не может быть установлен запрет на обременения земельного участка для доступа других лиц к объектам, которые были там ещё до вступления в силу ЖК РФ. В других случаях, может устанавливаться новое обременение земельного участка,

ограниченного в пользовании, только между тем лицом, которое желает такого обременения и собственником помещения в многоквартирном доме. При возникновении споров, они разрешаются в судебном порядке.

Примером может служить апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия по апелляционной жалобе Кочеткова Е.Е. на решение Атяшевского районного суда Республики Мордовия от 24 декабря 2015 г. Кочетков Е.Е. обратился в суд с иском к Свойкину Н.А. об установлении права частного постоянного земельного сервитута на часть земельного участка для обеспечения возможности эксплуатации системы канализации жилого дома. Принимая во внимание положения статьи 23 Земельного кодекса РФ, статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что сервитут устанавливается судом при условии, когда собственник недвижимого имущества не может осуществить пользование своим имуществом без установления сервитута. Необходимым условием установления сервитута является отсутствие возможности обеспечения потребностей заинтересованного лица каким-либо иным способом помимо сервитута. При этом обладатель сервитута вправе использовать земельный участок, обремененный сервитутом, только в определенных целях и определенными способами. Иное использование должно рассматриваться как действия, нарушающие права собственника. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Однако, доводы истца не нашли своего подтверждения в судебном заседании. Разрешая встречные иски требования Свойкина Н.А. суд первой инстанции, установив, что на его земельном участке расположен канализационный колодец, обслуживающий жилой дом Кочеткова Е.Е., который в настоящее время не функционирует, обоснованно пришел к выводу о

нарушении со стороны Кочеткова Е.Е. требований санитарного законодательства и возложил на него обязанность по ликвидации канализационного колодца, фактически ставшего выгребной ямой. Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело Верховный Суд Республики Мордовия принял решение оставить решение Атяшевского районного суда Республики Мордовия без изменения, апелляционную жалобу Кочеткова Е.Е. - без удовлетворения [4].

При случайной гибели либо сносе многоквартирного дома, собственники помещений этого дома сохраняют свою долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором как раз и располагался данный дом.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно решать судьбу общего имущества. Данный орган принимает решения о реконструкции многоквартирного дома, строительстве сооружений, ремонте общего имущества в таком доме, о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций. Так же, рассматриваются вопросы о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом [3]. Исключение составляет случай отчуждения собственником своего жилого помещения. В данном случае доля в общем имуществе следует судьбе жилого помещения и переходит к новому собственнику.

Подводя итог, необходимо отметить важность информированности собственников о правовом регулировании правоотношений по поводу общего имущества многоквартирного дома.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. N 1 (часть 1). ст. 14

2. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (ред. от 02.08.2016) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> (Дата обращения 05.11.2016).
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // «Вестнике Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации». 2009 г. № 9. Ст. 13.
4. Апелляционное определение № 33-605/2016 от 17 марта 2016 г. // <http://sudact.ru/> (Дата обращения 12.11.2016г.)
5. Колоколова Е.О., Панфилов М.А. Капитальный ремонт многоквартирного дома //Юридические чтения: материалы заочной научно-практической конференции. Саранск 10 апреля 2016г. Издательство: ООО «ЮрЭксПрактик». С. 23-25.