

04.07.2016 | Мифы ЖКХ: Кому принадлежит общее имущество?

Настоящей статьей АКАТО открывает цикл публикаций, посвященных развенчанию мифов жилищной сферы. Указанные мифы (или лжетеории) по мнению специалистов АКАТО являются губительными для ЖКХ России, способствуют росту социальной напряженности, развитию «Концепции вражды» между потребителями и исполнителями коммунальных услуг. Статьи цикла рекомендуются не только для специалистов жилищной сферы, но в первую очередь для потребителей жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). Полный перечень статей цикла «Мифы ЖКХ» доступен по ссылке >>>

В данной статье речь пойдет о довольно-таки распространенной лжетеории, утверждающей, что собственники помещений многоквартирного дома (МКД) не являются собственниками общего имущества (ОИ) дома.

Суть лжетеории

Сторонники постулата «Общее имущество МКД не принадлежит собственникам помещений» считают, что содержание общего имущества не может являться обязанностью собственников квартир по той простой причине, что ОИ этим самым собственникам не принадлежит.

Аргументы в пользу такой теории высказываются чаще всего следующие:

- 1) Ранее все дома принадлежали государству, впоследствии весь жилищный фонд был передан муниципалитетам. Квартиры были приватизированы, но общее имущество так и осталось муниципальным, поскольку оно не приватизировалось;
- 2) Любое право собственности на любое имущество подлежит государственной регистрации, а поскольку правоустанавливающих документов на общее имущество МКД у собственников помещений этого МКД не имеется, это имущество им не принадлежит.

И поскольку общее имущество домов принадлежит то ли государству, то ли муниципалитету, то ли управляющей компании или ТСЖ, делается очевидный вывод – собственники помещений не обязаны оплачивать содержание общего имущества МКД.

При этом приверженцы обсуждаемой теории считают незаконными положения статьи 154 Жилищного Кодекса РФ (далее – ЖК РФ), устанавливающей, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату «за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме», нормы части 3 статьи 30 ЖК РФ («Собственник жилого помещения несет бремя содержания... общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме...»), части 1 статьи 39 ЖК РФ («Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме»), ряд других положений законодательства.

Необходимо отметить, что признание приведенных норм незаконными осуществлено не судом, а самими распространителями теории – в основном на многочисленных Интернет-ресурсах.

Настоящие владельцы ОИ

Разумеется, приведенная выше теория неверна. Единоличного собственника общего имущества многоквартирного дома, как и единоличного **собственника МКД**, не существует!

Собственники помещений МКД владеют общим имуществом совместно и обязаны содержать это ОИ, как и любую другую свою собственность.

Обоснуем эти утверждения с логической и юридической точек зрения.

Логическое обоснование

Предположим, что право собственности владельцев квартир ограничено лишь их помещением и действительно не распространяется на общее имущество. В этом случае человек, выходя из своей квартиры на лестничную площадку, входит на территорию чужого имущества. Необходимо отметить, что для владельца этого самого общего имущества не могут создаваться какие-либо препятствия для использования своего имущества и его охраны от посягательства посторонних.

То есть, нет абсолютно никаких помех для того, чтобы владелец общего имущества сделал бы, например, проход по своей территории платным, установил бы тариф (например, 10 рублей за каждую ступень) и взимал бы плату с каждого, кто проходил бы по его имуществу. И если собственник квартиры хочет попасть в свое помещение через общее имущество (например, по той же лестнице, которая принадлежит некому другому собственнику), он был бы обязан заплатить по установленному тарифу владельцу этого общего имущества.

А почему бы собственнику общего имущества в принадлежащих ему помещениях не открыть, например, склад? Складовать, допустим, доски или кирпичи на лестницах, лестничных площадках, в подвалах и на чердаках. Ведь это его имущество – имеет право использовать его по своему усмотрению. А то, что жильцам квартир не пройти в свои квартиры, так это их проблемы – пусть **в свое помещение** лезут через окно или любым другим способом, не связанным с передвижением **по чужому имуществу**.

Можно, конечно, выдумать, якобы общее имущество принадлежит государству или муниципалитету, которым опять же по некоторым выдуманным нормам «нельзя так поступать с людьми».

Но ведь общеизвестно, что и муниципалитет, и государство имеют право свое имущество продавать, передавать в аренду и т.д. Допустим, общее имущество будет продано или передано в аренду некому лицу, которое как раз и установит тариф на платный проход или оборудует в подъезде склад – и уж этому-то лицу абсолютно точно нельзя будет запретить такие действия! Сложно себе представить, что какой-либо гражданин, арендующий муниципальное помещение, не имеет права запретить проход через это помещение для неопределенного круга лиц. А ведь таким помещением может быть и квартира! Разве наниматели квартир по социальному или коммерческому найму обязаны впускать в свои квартиры всех, кто захочет туда войти? А если верить сторонникам рассматриваемой лжетеории, лестницы, чердаки, подвалы – такое же муниципальное имущество, как и занимаемые нанимателями квартиры.

А ведь кроме помещений к общему имуществу относятся, например, общедомовые системы тепло-, электро-, водоснабжения, водоотведения. Это тоже чье-то имущество, не имеющее отношения к собственникам помещений? Но тогда зачем владельцу этого имущества какие-то трубы, по которым подается вода к не имеющим отношения к собственнику труб потребителям? Ведь ничто не запрещает этому собственнику продать, например, эти трубы на металлолом – ведь это его имущество! И что с того, что после демонтажа и продажи труб у кого-то в доме пропадет вода? Пусть строят свои системы водоснабжения, ведут свои личные трубы, откуда им заблагорассудится, ну или живут без воды, без света, без канализации. Какое дело до проблем этих жильцов может быть владельцу общедомовых труб, проводов, другого оборудования?

Как видно из приведенных рассуждений, предположение о наличии у общего имущества МКД некоего отдельного владельца приводит к обоснованию некой абсурдной ситуации.

Именно для недопущения такого абсурда жилищным законодательством установлено, что общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности (статья 36 ЖК РФ), при этом доля в праве общей собственности на ОИ в МКД собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение, а выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на ОИ в МКД запрещен (статья 37 ЖК РФ).

Таким образом, собственники помещений совместно владеют общим имуществом, не имеют права его поделить между собой (например, недопустимо устанавливать, что одному соседу принадлежат четные ступени лестницы, другому – нечетные, третьему – подвал, четвертому – чердак и т.п.). Общее имущество предназначено для использования всеми собственниками помещений МКД, принадлежит этим собственникам помещений и содержится за их счет.

Юридическое обоснование

Как уже упоминалось выше, **часть 1 статьи 36 ЖК РФ** устанавливает: «1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме...», этой же нормой установлен перечень общего имущества МКД.

Статья 290 Гражданского кодекса РФ подтверждает приведенную норму:

«Статья 290. Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме

1. 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.

2. 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».

Статья 37 ЖК РФ устанавливает:

«Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме:

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение».

В отношении аргумента о том, что право собственности на общее имущество не зарегистрировано, необходимо процитировать несколько норм законодательства РФ.

Статья 38 ЖК РФ: «Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме:

1. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными».

Статья 23 Федерального закона от 21.07.1997 N122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: «Статья 23. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах:

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах

одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество».

Таким образом, свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение многоквартирного дома одновременно является свидетельством о государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество МКД.

В части обязанности собственников помещений МКД содержать общее имущество необходимо напомнить содержание **статьи 39 ЖК РФ**: «Содержание общего имущества в многоквартирном доме:

1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.
2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника...».

Разумеется, и положения **статей 30 и 154 ЖК РФ**, правомерность которых оспаривается сторонниками лжетеории, на самом деле абсолютно законны.

Выводы

В качестве последствий внедрения теории непричастности собственников помещений МКД к владению общим имуществом дома можно выделить как нежелание оплачивать содержание и обслуживание этого неизвестно кому принадлежащего имущества, так и исключительно потребительское небрежное отношение к этому имуществу. Очень часто жильцы домов, руководствуясь рассматриваемой лжетеорией, не видят ничего страшного в повреждении, порче, уничтожении «чужого имущества», в его загрязнении. Ведь одно дело – собственная квартира, в которой не хочется мусорить, не хочется что-то ломать и портить, и совсем другое – чей-то там подъезд, где можно и мусор бросить, и стены разрисовать, и стекло разбить. Однако, не все жильцы понимают, что замена разбитых стекол, уборка подъездов, текущий ремонт и обслуживание всех конструкций и сооружений дома осуществляется за счет самих этих жильцов, из их средств, оплачиваемых за услугу «содержание жилья». И чем более «варварское» отношение демонстрируется к общему имуществу дома, чем больше это имущество повреждается и загрязняется, тем больше средств требуется на его содержание в надлежащем виде.

Рассмотренная лжетеория и подобные ей не несут никакой конструктивной информации, а направлены лишь на **разжигание вражды**, на внедрение в сознание потребителей идеи

о том, что их обманывают, необоснованно взимают с них деньги на обслуживание не принадлежащего им имущества. Очевидно, что никаких позитивных последствий из **введения потребителей ЖКУ в заблуждение** быть не может.

На самом деле **общее имущество МКД принадлежит исключительно собственникам помещений в этом доме** и больше никому. В качестве еще одного подтверждения данного обстоятельства можно привести, например, факт отсутствия в ЕГРП информации о таких объектах как МКД или общее имущество МКД – у этих объектов нет единоличного собственника, и права собственности на такие объекты не регистрируются.

Приведенными в **настоящей статье** аргументами **лжетеория о том, что общее имущество МКД не принадлежит собственникам помещений МКД, полностью опровергается.**

И напоследок хочется предостеречь читателей от довольно распространенной ошибки, когда понятие «многоквартирный дом» путают с понятием «жилой дом». Это два разных определения. Жилой дом принадлежит одному собственнику, а многоквартирный дом состоит из совокупности квартир, принадлежащих разным собственникам.

Часть 2 статьи 16 ЖК РФ: «**Жилым домом** признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании».

Пункт 6 ПП РФ от 28.01.2006 N47: «**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».

Автор: Нифонтов Д.Ю.