

14.11.2016 | Мифы ЖКХ: Кто владеет и распоряжается общим имуществом?

Настоящая статья является шестой публикацией цикла «Мифы ЖКХ», посвященного развенчанию мифов жилищной сферы. Мифы и мифологии, широко распространенные в ЖКХ России, способствуют росту социальной напряженности, развитию «Концепции вражды» между потребителями и исполнителями коммунальных услуг, что ведет к крайне негативным последствиям в жилищной отрасли. Статьи цикла рекомендуются, в первую очередь, для потребителей жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), однако, и специалисты по вопросам ЖКХ могут найти в них что-то полезное. Кроме того, распространение публикаций цикла «Мифы ЖКХ» среди потребителей ЖКУ может способствовать более глубокому пониманию сферы ЖКХ жильцами многоквартирных домов, что ведет к развитию конструктивного взаимодействия между потребителями и исполнителями коммунальных услуг. Полный перечень статей цикла «Мифы ЖКХ» доступен по ссылке >>>

Опровергнутый в настоящей статье миф ставит своей целью доказать отсутствие обязанности собственников помещений многоквартирных домов (МКД) оплачивать услуги по содержанию жилых помещений. Необходимо отметить, что ранее в рамках цикла уже была развенчана мифология («Мифы ЖКХ: Кому принадлежит общее имущество?»), имеющая идентичную цель. Однако, если ранее рассмотренная теория утверждала, что общее имущество (ОИ) вообще не принадлежит собственникам помещений МКД, то миф, опровергаемый в настоящей публикации, не отрицая наличие права собственности на общее имущество (ОИ) МКД у собственников помещений МКД, утверждает, что общим имуществом владеет (то есть использует его, фактически им распоряжается) исполнитель коммунальных услуг (УО, ТСЖ, ЖСК). Из приведенного утверждения следует, что поскольку имеются нарушения процедуры передачи ОИ из владения собственников этого имущества во владение исполнителя коммунальных услуг (ИКУ), оплата содержания этого общего имущества (являющегося частью услуги «содержание жилого помещения») не основана на законе.

Право собственности и право владения

Сначала необходимо разъяснить разницу юридических терминов «право собственности на имущество» и «право владения имуществом».

Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) устанавливает:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

Приведенная норма разграничивает понятия «собственность» и «владение» — право владения является одной из составляющих права собственности.

Необходимо отметить, что помимо права собственности гражданское законодательство РФ предусматривает иные вещные права (например, право пользования и/или владения), которыми могут обладать, в том числе, **не собственники** указанного имущества.

Статья 216 ГК РФ устанавливает:

«Статья 216. Вещные права лиц, не являющихся собственниками

1. Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:
право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265);
право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268);
сервитуты (статьи 274, 277);

право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом (статья 296).

2. Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

3. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

4. Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 305 настоящего Кодекса».

Из приведенных норм следует, что правом собственности на имущество может обладать одно лицо, а правом владения имуществом может обладать другое лицо, не являющееся собственником (например, лицо, осуществляющее хозяйственное ведение или доверительное управление имуществом).

Дополнительно можно отметить, что часть 4 статьи 209 ГК РФ позволяет собственнику имущества передать свое имущество в доверительное управление:

«4. **Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу** (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица

».

При этом важно отметить, что переход вещных прав (а именно переходом вещного права на имущество является передача собственником этого имущества иному лицу в оперативное управление, в хозяйственное ведение и т.д.) подлежит **государственной регистрации**. Часть 1 статьи 131 ГК РФ устанавливает:

«1. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами».

Именно из приведенных понятий и норм гражданского законодательства РФ формируется рассматриваемая в настоящей статье лжетеория.

Суть лжетеории

Сторонники **лжетеории** утверждают, что собственники помещений МКД, которые в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 290 ГК РФ одновременно являются собственниками общего имущества МКД на праве общей долевой собственности, передают свое имущество, а именно: общее имущество МКД, во владение исполнителю коммунальных услуг. Вид владения сторонники теории определяют по-разному: это либо оперативное управление, либо доверительное управление (именно с такими видами владения ассоциируется термин «управление многоквартирным домом»), в отдельных случаях речь идет о хозяйственном ведении.

И поскольку речь идет о передаче вещных прав на общее имущество, необходима государственная регистрация перехода этих прав (ч.1 ст.131 ГК РФ).

При этом статья 23 Федерального закона от 21.07.1997 N122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон 122) устанавливает: «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

».

То есть, общее имущество не подлежит обязательной государственной регистрации, а при отсутствии такой регистрации невозможно и зарегистрировать переход вещного права (право владения, пользования) указанным имуществом.

Из указанной ситуации делается вывод, что поскольку общее имущество передано собственниками помещений МКД в некое владение (оперативное управление, доверительное управление, хозяйственное ведение) исполнителю коммунальных услуг (ИКУ) с нарушениями законодательства, то ИКУ (УО/ТСЖ/ЖСК) не имеет права управлять этим имуществом и взимать за его управление плату.

Какова ситуация на самом деле?

Рассмотрим виды владения, к которым сторонники теории относят «управление многоквартирным домом»:

1. «Оперативное управление» и «хозяйственное ведение».

Глава 19 (статьи 294-300) ГК РФ предполагает возможность передачи муниципального или государственного имущества в хозяйственное ведение соответственно муниципального или государственного унитарного предприятия, либо в оперативное управление учреждения или казенного предприятия. Указанный раздел ГК РФ не предусматривает передачу общего имущества собственников помещений МКД в оперативное управление и/или хозяйственное ведение какому бы то ни было лицу, как этого не предусматривает и никакая иная норма действующего законодательства РФ.

2. «Доверительное управление».

Порядок передачи имущества в доверительное управление регламентируется главой 53 (статьи 1012-1026) ГК РФ. Согласно статье 2012 ГК РФ имущество передается в управление до договору доверительного управления. При этом важно отметить, что часть 3 статьи 1012 ГК РФ устанавливает: «3. Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени...», часть 2 статьи 1017 устанавливает: «2. Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества...». Вместе с тем, необходимо отметить, что жилищное законодательство РФ не предусматривает передачу полномочий по распоряжению общим имуществом от собственников неким иным лицам (таким образом, статья 1012 ГК РФ неприменима к правоотношениям, связанным с распоряжением общим имуществом собственников помещений МКД) и прямо запрещает отделение доли в праве собственности на общее имущество от права собственности на конкретное помещение

МКД (таким образом, передача в доверительное управление общего имущества без передачи в доверительное управление помещений, находящихся в индивидуальной собственности, не предусматривается).

Часть 2 статьи 37 ЖК РФ устанавливает:

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

Часть 2 статьи 44 ЖК РФ устанавливает:

«2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

...

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

...».

Из приведенных норм следует, что **организация, осуществляющая управление МКД, вовсе не получает права владения общим имуществом дома**. Такое право сохраняется у собственников помещений МКД, которые владеют и распоряжаются общим имуществом совместно, принимая соответствующие решения на общих собраниях собственников помещений МКД.

Кроме того, право собственников помещений МКД именно на владение общим имуществом прямо установлено частью 2 статьи 36 ЖК РФ:

«2. **Собственники помещений** в многоквартирном доме **владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме**

».

Логическое обоснование

Помимо приведенных юридических норм представляется необходимым логически обосновать позицию об отсутствии факта передачи общего имущества во владение лицу, предоставляющему услуги по управлению МКД.

Во-первых, собственники помещений МКД используют общее имущество: пользуются инженерными и техническими системами (системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения), используют технические и строительные конструкции дома (лестницы, двери, окна в помещениях общего пользования), общий земельный участок (придомовая территория, в том числе: пешеходные и автомобильные дороги, элементы благоустройства и т.п.).

Во-вторых, именно **собственники помещений продолжают владеть и распоряжаться общим имуществом**: принимают решения об использовании общего имущества, в том числе — о порядке и условиях предоставления права пользования общим имуществом иным лицам.

В-третьих, собственники помещений МКД не утрачивают права владения, пользования, распоряжения общим имуществом, неразрывно связанного с правом владения, пользования, распоряжения своим помещением, поскольку иначе одновременно с утратой права владения общим имуществом происходила бы утрата и права владения помещением собственника. Таким образом, передачи права владения, пользования, распоряжения общим имуществом при управлении МКД не происходит.

Дополнительно необходимо отметить, что управление домом (а также содержание общего имущества, совместно составляющие услугу «содержание жилого помещения») подразумевает определенный перечень услуг по обслуживанию имущества, и именно это обслуживание подлежит оплате со стороны собственника. Предусмотренные же гражданским законодательством РФ оперативное управление, хозяйственное ведение не влекут за собой обязанность собственника имущества по оплате таких видов владения имуществом. Нормы о доверительном управлении, хотя и предусматривают вознаграждение доверительному управляющему, но устанавливают, что такое вознаграждение выплачивается за счет доходов от использования управляемого имущества (статья 1023 ГК РФ), а долги по обязательствам, возникшим в связи с доверительным управлением имуществом, погашаются за счет этого имущества (статья 1022 ГК РФ). То есть при передаче имущества во владение от собственника некому лицу собственник не несет никаких обязательств по оплате. Факт наличия обязанности

собственников помещений МКД нести бремя расходов на содержание общего имущества (статья 39 ЖК РФ) дополнительно подтверждает, что право владения общим имуществом не передается исполнителю коммунальных услуг, а сохраняется у собственников помещений МКД.

Выводы

Попытки представить исполнителей коммунальных услуг (УО/ТСЖ/ЖСК) в качестве лиц, принимающих от собственников помещений МКД права владения, пользования, распоряжения общим имуществом многоквартирных домов, не основаны на законе. Право владения, пользования, распоряжения общим имуществом сохраняется у собственников помещений МКД, а УО, ТСЖ, ЖСК фактически являются лишь лицами, нанятыми для оказания собственникам помещений услуг по содержанию общего имущества и управлению МКД (не путать с оперативным и/или доверительным управлением!) за определенную плату, размер которой устанавливается теми же собственниками помещений МКД на **общем собрании**. При этом бремя расходов на содержание общего имущества несут именно собственники помещений МКД, как это ранее уже было доказано в статье «**Мифы ЖКХ: Кому принадлежит общее имущество?**».

Миф о передаче общего имущества во владение (хозяйственное ведение, оперативное или доверительное управление) от собственников помещений МКД исполнителю коммунальных услуг (УО/ТСЖ/ЖСК) опровергнут.

Автор: Нифонтов Д.Ю.