

27.03.2017 | Мифы ЖКХ: Что такое «содержание жилого помещения»?

Данная статья является восьмой публикацией цикла «Мифы ЖКХ», посвященного развенчанию лжетеорий жилищной сферы. Мифы и лжетеории, 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 > > >

В настоящей статье рассмотрен миф о незаконности предъявления к оплате собственникам квартир в многоквартирных домах стоимости услуги «содержание жилого помещения».

Суть лжетеории

Рассматриваемая в **данной статье** теория о незаконности предъявления к оплате собственникам помещений многоквартирных домов (МКД) стоимости услуги «содержание жилого помещения» основана исключительно на названии этой услуги. Поскольку указанное название говорит о содержании именно «жилого помещения», при этом ни управляющие организации (УО), ни товарищества собственников жилья (ТСЖ), ни жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) не производят никаких ремонтов, никаких работ непосредственно в принадлежащих собственникам квартирах, делается вывод, что услуга «содержание жилого помещения» на самом деле не оказывается, и, следовательно, требование оплаты за такую услугу незаконно.

Что такое «общее имущество»?

Для понимания сути услуги «содержание жилья» необходимо сначала разъяснить понятие «общее имущество в МКД».

Части 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса РФ (далее — ЖК РФ) устанавливают:

«1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) 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;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

».

Статья 290 Гражданского кодекса РФ (ГК 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».**

Важно отметить, что право собственности на общее имущество МКД неразрывно связано с правом собственности на помещение в этом МКД. Это следует и из части 2 статьи 290 ГК РФ, и из статьи 37 ЖК РФ, которая устанавливает:

- «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».**

Таким образом, общее имущество (ОИ) в МКД принадлежит собственникам помещений такого МКД на праве общей долевой собственности, при этом доля в праве общей собственности на ОИ в МКД неотделима от права собственности на конкретное помещение в этом МКД. Более подробно вопрос, кто владеет ОИ в МКД, разъяснен в статьях «Кому принадлежит общее имущество?» и «Кто владеет и распоряжается общим имуществом?», входящих в состав цикла «Мифы ЖКХ» и ранее размещенных на сайте АКАТО.

Необходимо отметить, что статья 36 ЖК РФ утверждает состав общего имущества в общем виде, указывая лишь категории имущества, которые относятся к общему

имуществу МКД. Дополнительно состав ОИ указан в ПП РФ от 13.08.2006 N491, но и указанное постановление, хотя и несколько подробнее определяет состав общего имущества, но все равно указывает его в общем виде. Более того, пункт 1 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных ПП РФ от 13.08.2006 N491, устанавливает:

«1. Состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации».

Что обязаны содержать собственники помещений МКД?

Часть 1 статьи 158 ЖК РФ устанавливает:

«1. 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 жилого помещения**, взносов на капитальный ремонт».

Как видно из представленной нормы, собственник помещения (независимо от категории такого помещения — жилое или нежилое) обязан самостоятельно содержать принадлежащее ему помещение (и порядок такого содержания не регламентируется), а также участвовать в расходах на содержание ОИ «путем внесения платы за **содержание жилого помещения**».

Необходимо понимать, что термин «содержание жилого помещения» — лишь принятое жилищным законодательством РФ юридическое понятие, не имеющее отношения к проведению каких-либо работ с индивидуальным имуществом собственников помещений МКД, находящимся внутри этих самых помещений. Например, собственники нежилых помещений точно так же, как и собственники квартир, оплачивают услугу «содержание жилого помещения», хотя собственники именно **нежилых** помещений к жилым помещениям отношения не имеют.

Статья 154 ЖК РФ, определяющая структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, расшифровывает понятие «плата за содержание жилого помещения». Пункт 2 части 1 указанной статьи (регламентирующей состав платы для

наимателей жилых помещений) и пункт 1 части 2 той же статьи 154 ЖК РФ (регламентирующей состав платы для собственников помещений) устанавливают, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги, в числе прочего, включает в себя:

«плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Исходя из приведенного определения, «содержание жилого помещения» не предусматривает содержание конкретно жилого помещения, а включает в себя строго определенный перечень услуг, в числе которых:

1. услуги, работы по управлению многоквартирным домом;
2. содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
3. коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия), потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме — ранее называемые «коммунальные услуги на общедомовые нужды» («КУ на ОДН»), с 01.01.2017 включенные в состав «содержания жилья» **Федеральным законом от 29.06.2015 N176-ФЗ.**

Выводы

«Содержание жилого помещения» включает в себя услуги по содержанию и текущему ремонту **общего имущества** в многоквартирном доме, а также услуги по **управлению многоквартирным домом**, а вовсе не некие услуги или работы по содержанию помещений МКД, принадлежащих конкретным собственникам. Поскольку на собственников помещений МКД возложено бремя содержания общего имущества, именно собственники помещений обязаны вносить плату за содержание этого общего имущества, и именно такой платой является плата за «содержание жилого помещения».

Миф об отсутствии обязанности оплачивать «содержание жилого помещения» в связи с отсутствием работ по содержанию непосредственно самого жилого помещения, **настоящей публикацией** опровергнут.

Автор: Нифонтов Д.Ю.