

26.03.2019 | Мифы ЖКХ: Кто является собственником многоквартирного дома?

Настоящая статья входит в цикл публикаций «Мифы ЖКХ», посвященный 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 и услуг по содержанию жилых помещений, что ведет к крайне негативным последствиям в жилищной отрасли. Статьи цикла рекомендуются, в первую очередь, для потребителей жилищно-коммунальных услуг, 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 услуг. Полный перечень статей цикла «Мифы ЖКХ» доступен по ссылке >>>

Рассмотренный в настоящей публикации миф непосредственно связан с ранее развенчанными мифами о том, что якобы общее имущество в многоквартирном доме не принадлежит собственникам помещений в таком доме. Одним из аргументов отказа собственников квартир от права собственности на общее имущество является ссылка на то, что существует некий собственник многоквартирного дома, которому и принадлежит всё имущество в таком доме (в том числе – общее имущество), за исключением тех помещений, которые были приватизированы, куплены, иным способом приобретены в частную собственность каких-либо лиц. В качестве собственника многоквартирного дома сторонники мифологии чаще всего называют государство или муниципальное образование, на территории которого расположен многоквартирный дом. В настоящей статье проанализируем приведенную позицию.

Суть лжетеории

Сторонники лжетеории полагают, что поскольку в СССР все здания, в том числе многоквартирные дома (далее – МКД), принадлежали государству, при передаче квартир в частную собственность в ходе приватизации собственник самих МКД не изменился, и им по-прежнему является государство. Максимум, что готовы признать лжетеоретики в части смены собственника многоквартирного дома – это передачу такого дома с баланса государства на баланс муниципалитета.

Таким образом, в здании, принадлежащим либо государству, либо муниципалитету, имеются отдельные помещения, которыми на праве собственности владеют физические или юридические лица. Соответственно, всё, что не входит в границы частной собственности (не находится в пределах квартир), в том числе и общее имущество, принадлежит или государству, или муниципалитету.

Лжетеоретики даже представляют некие выписки из ЕГРН, которые якобы подтверждают право собственности муниципалитета или государства на МКД.

В настоящей статье попробуем разобраться, есть ли у многоквартирного дома собственник и что за выписки из ЕГРН представляют сторонники лжетеории в подтверждение права собственности на МКД.

Является ли МКД объектом права?

Первое, на что стоит обратить внимание, это само определение термина «многоквартирный дом».

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утв. ПП РФ от 28.01.2006 №47: «6. 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**».

Уже из приведенного определения следует, что многоквартирный дом – это совокупность нескольких объектов недвижимости. К таким объектам относятся помещения в МКД, а

также те элементы общего имущества, которые являются помещениями и земельным участком (то есть – именно объектами недвижимости). В настоящей статье не будем детально анализировать, кому же принадлежит общее имущество, поскольку указанный вопрос ранее неоднократно рассматривался в статьях на сайте АКАТО (например, в публикациях **«Кому принадлежит общее имущество?»**, **«Кто владеет и распоряжается общим имуществом?»**).

Немаловажно отметить, что кроме помещений и элементов общего имущества в МКД больше ничего нет. То есть именно совокупность помещений и общего имущества образуют многоквартирный дом, и этот перечень исчерпывающий. Позиция, что в МКД могут быть помещения, принадлежащие отдельным собственникам, общее имущество, находящееся в долевой собственности собственников помещений, и что-либо еще, не основана на законе – никакого «чего-либо еще» в многоквартирном доме нет.

Таким образом, МКД – это совокупность объектов, принадлежащих различным собственникам.

А разве может существовать ситуация, в которой несколько вещей, находящихся в собственности различных лиц, в совокупности будут принадлежать некому иному лицу? Например, если два автомобиля принадлежат двум различным собственникам, то могут ли они совместно принадлежать некому третьему собственнику?

Конечно, пример с автомобилем можно привести иной. Например, два автомобиля, принадлежащие двум различным собственникам, используют некий гараж, принадлежащий иному, третьему собственнику. Чем не пример МКД? Но тут надо проанализировать основания использования такого гаража. Ведь очевидно, что автовладельцы, использующие чужой гараж, будут должны каким-то образом оплачивать такое использование. И порядок и размер такой платы будет определяться вовсе не на общем собрании автовладельцев, использующих гараж.

Но ведь существуют же гаражные кооперативы, существуют гаражи, порядок использования которых определяют именно автовладельцы? И в каких случаях это происходит? А происходит это тогда, когда эти самые гаражи принадлежат как раз этим автовладельцам, а если речь идет о гаражном кооперативе, то принимают решения именно те автовладельцы, которые являются членами этих кооперативов, то есть – учредители, владельцы таких кооперативов.

Такая же логика присутствует в вопросах управления общим имуществом в МКД – распоряжаются этим имуществом собственники этого имущества. А собственниками общего имущества в МКД являются собственники помещений в таком МКД.

Собственники помещений в МКД владеют своими помещениями единолично и общим имуществом совместно. То есть, в качестве объектов права в МКД имеются отдельные

помещения (в т.ч. квартиры), а также общее имущество собственников помещений. В совокупности несколько объектов права не образуют новый объект права. Таким образом, технически такой объект как «многоквартирный дом» есть, но МКД как объекта права не существует.

Следовательно, невозможно определить собственника многоквартирного дома в целом, поскольку при определении лиц, имеющих право собственности на отдельные элементы МКД, можно определить исключительно владельцев отдельных помещений в доме, которые в совокупности владеют общим имуществом в таком доме.

Что говорят документы?

Лжетеоретики любят оперировать юридическими терминами. Рассуждая о собственнике МКД, сторонники рассматриваемой лжетеории часто применяют бухгалтерские термины, заявляя, что «МКД находится на балансе муниципалитета».

Посмотрим, может ли МКД быть объектом бухгалтерского учета.

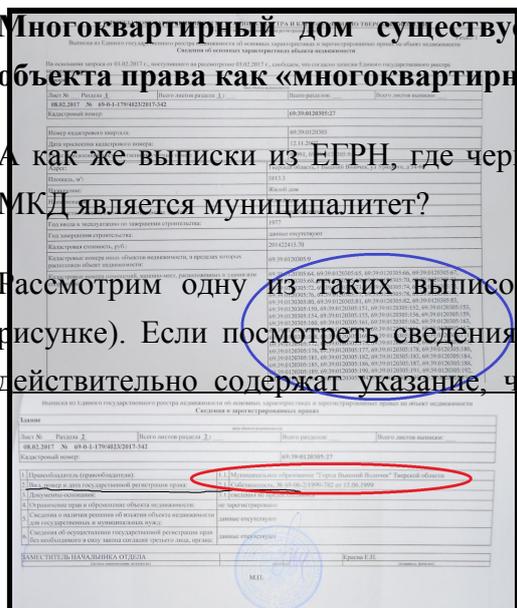
Приказом Росстандарта от 12.12.2014 №2018-ст принят и введен в действие «ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийский классификатор основных фондов» (далее – ОКОФ). Согласно Введению ОКОФ «ОКОФ применяется для целей бюджетного (бухгалтерского) учета организациями государственного сектора в случаях, предусмотренных федеральными стандартами, если иное не установлено уполномоченными органами государственного регулирования бухгалтерского учета. Объектами классификации в ОКОФ являются основные фонды».

ОКОФ присваивает код 100.00.00.00 группировке «Жилые здания и помещения». Важно отметить, что в указанной группировке нет такого вида объекта как «многоквартирные дома». То есть, такого объекта права как «многоквартирный дом» нет в принципе, многоквартирный дом не может быть на чем бы то ни было балансе, не может быть объектом бухгалтерского учета.

Многоквартирный дом существует как технический объект. При этом такого объекта права как «многоквартирный дом» не существует.

А как же выписки из ЕГРН, где черным по белому написано, что якобы собственником МКД является муниципалитет?

Рассмотрим одну из таких выписок, представленных лжетеоретиками (приведена на рисунке). Если посмотреть сведения о правообладателе в Разделе 2, то такие сведения действительно содержат указание, что правом собственности обладает муниципальное



образование (на рисунке обведено красным). Но если посмотреть перечень объектов недвижимости, правом на которые обладает муниципалитет (на рисунке обведено синим), то можно увидеть, что в качестве таких объектов перечислены отдельные помещения дома. Причем, если внимательно посмотреть на номера этих помещений, то можно увидеть, что это далеко не все помещения – часть номеров пропущена, поскольку помещениями с пропущенными номерами владеет не муниципалитет, а иные собственники.

Таким образом, представленная Выписка содержит сведения о праве собственности лишь на отдельные помещения в МКД, а не на весь многоквартирный дом в целом. Сведений о праве собственности на какой-либо МКД в ЕГРН содержаться не может, а, следовательно, и никаких Выписок из ЕГРН, якобы подтверждающих право собственности какого-либо публичного образования (или вообще кого бы то ни было) на многоквартирный дом в целом, попросту не существует. Поскольку просто не существует такого объекта права как МКД.

И даже если у всех помещений в МКД будет один собственник, этот собственник будет владеть именно этими помещениями, и Выписка из ЕГРН в этом случае будет содержать сведения обо всех помещениях в доме. Как собственник всех помещений в доме такое лицо будет единолично владеть общим имуществом в МКД. Но ни в коем случае такое лицо не будет считаться собственником именно многоквартирного дома в целом.

Дополнительно стоит обратить внимание, что часть 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 N218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» прямо устанавливает: «При государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем. **Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется**».

Выводы

В настоящей статье доказано, что никакого «собственника многоквартирного дома» не существует. МКД является совокупностью помещений, принадлежащих отдельным собственникам, и общего имущества, находящегося в долевой собственности собственников помещений, и не является отдельным объектом права.

Многоквартирный дом не может находиться на чьем бы то ни было балансе.

Право собственности на МКД не может быть зарегистрировано в ЕГРН.

Государственной регистрации подлежит только право на отдельные помещения в МКД, и эта же регистрация права собственности на помещение одновременно является государственной регистрацией права собственности на долю в общем имуществе (часть 5 статьи 40, часть 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Мнение о возможности принадлежности права собственности на весь МКД какому-либо отдельному собственнику неверно, не основано на законе.

Автор:Нифонтов Д.Ю.