

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2023.47.85.040

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме как объект управления

Гирченко Мария Александровна

Аспирант,
Российский университет транспорта (МИИТ),
127994, Российская Федерация, Москва, ул. Образцова, 9/9;
e-mail: Girchenko@mail.ru

Аннотация

В статье автором рассмотрены вопросы определения понятия «многоквартирный жилой дом», дано определение состава общего имущества собственников многоквартирного дома и его правового регулирования, заключения договора управления многоквартирным домом. Сделан вывод о несовершенстве правового регулирования общественных отношений, возникающих в процессе использования общего имущества собственников многоквартирного дома. По мнению автора, необходимо более четко сформулировать критерии, в соответствии с которыми возможно классифицировать те или иные объекты многоквартирного дома как общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

Для цитирования в научных исследованиях

Гирченко М.А. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме как объект управления // Вопросы российского и международного права. 2023. Том 13. № 1А-2А. С. 309-321. DOI: 10.34670/AR.2023.47.85.040

Ключевые слова

Многоквартирный дом, общее имущество собственников в многоквартирном доме, договор управления, содержание общего имущества.

Введение

Понятие «общее имущество» начиная с 1995 года находит свое отражение в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ). Ранее граждане СССР до 1991 года не являлись владельцами квартир, их собственником выступало государство. Только после начала периода приватизации стали появляться первые обладатели квартир – собственники, одновременно с этим они становились собственниками также и общего имущества многоквартирного дома, в котором располагалось их жилье.

Вопросы права собственности на общее имущество многоквартирного дома и его реализации в условиях высокого роста урбанизации и стремительно набирающего обороты жилищного строительства из года в год не только не теряют своей значимости, а напротив, становятся все более актуальными.

Вместе с тем четкого понятия и определения термина «многоквартирный дом» окончательно не сформировано и не закреплено законодательно, хотя он часто употребляется в Жилищном и Гражданском кодексах Российской Федерации, Федеральных законах от 24.04.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ.

Единственное определение, данное законодателем понятию «многоквартирный дом», приводится в пункте 6 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 28.09.2022) «Об утверждении 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». В нем многоквартирным домом признается здание, соответствующее признакам, установленным частью 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Данное определение нельзя считать исчерпывающим и четким, поскольку оно не способно в полной мере охарактеризовать такой объект, как многоквартирный дом, в нем полностью отсутствует информация об особенностях многоквартирного дома, в том числе наличие нежилых помещений, относящихся к общему имуществу собственников многоквартирного дома [Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, www].

Основная часть

С.Е. Калёнов, А.А. Юсупова, В.А. Рубцов вполне справедливо отмечают, что общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются те части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности [Кирилловых, 2011].

В свою очередь, законодатель в части 6 статьи 15 ЖК РФ определяет следующие признаки многоквартирного дома, как здания состоящего из двух и более квартир, включающего в себя имущество, указанное в пунктах 1-3 части 1 статьи 36 ЖК РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома [Гришаев, www].

Согласно положениям статей 289 и 290 ГК РФ, собственникам квартир, помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и ненесущие конструкции, механическое,

электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок, указанный в пункте 2 статьи 287.6 настоящего Кодекса [Гражданский кодекс Российской Федерации, www; Гутор, 2010].

Определение состава общего имущества собственников в многоквартирном доме содержится в статье 36 ЖК РФ, которой определено, что к общему имуществу многоквартирного дома относятся:

1) помещения, расположенные в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (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) помещения, которые предназначены для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, в том числе помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, не принадлежащие отдельным собственникам, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места.

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), 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 (п. 2 ст. 287.6 ГК РФ) [Гражданский кодекс Российской Федерации, www; Гутор, 2010].

Перечень объектов, относящихся к общему имуществу, дополняют Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, которыми установлена возможность собственников многоквартирного дома утвердить на общем собрании и включить в состав общего имущества иные объекты с целью выполнения обязанности по содержанию общего имущества.

Помимо вышесказанного, законодатель предоставляет право определения состава общего имущества для целей контроля за его содержанием органам государственной власти, а в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации – органам местного самоуправления. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в пункте 2 еще более полно раскрывают состав общего имущества и помимо перечня, установленного статьей 36 ЖК РФ, включают в него [Ширинкин А.Ю., Пащенко, 2018]:

- технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование

- (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета;
 - иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом [Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, [www](#)].

Вышеназванный перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, не является закрытым и исчерпывающим и регулярно пополняется, в основном за счет развивающейся судебной практики. Так в «Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016)» (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016) указывается, что отключающие и запорно-регулирующие краны также относятся к общему имуществу, поскольку отвечают такому основному признаку общего имущества, как предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в доме [Гришаев, [www](#); Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, [www](#)].

При этом суды подчеркивают, что нахождение оборудования непосредственно в самой квартире не означает, что оно используется для обслуживания исключительно данного помещения и не может быть отнесено к общему имуществу в многоквартирном доме, поскольку п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ предусматривает его местоположение как внутри, так и за пределами помещения [Жилищный кодекс Российской Федерации, [www](#)].

Анализируя все вышесказанное, можно подвести итог, что отличительным признаком общего имущества собственников многоквартирного дома будет являться его целевое предназначение – для обслуживания более одного помещения или всего многоквартирного дома.

Отличительной особенностью права собственности на общее имущество является то, что оно не подлежит отдельной регистрации и выделу в натуре, а следует судьбе основного права собственности на жилое или нежилое помещение, расположенное в данном многоквартирном доме [Киндеева, Пискунова, 2011]. Можно сказать, что данное право является второстепенным, прямо вытекающим и неразрывно связанным с основным правом собственности на помещение в многоквартирном доме. Так, в части 2 статьи 290 ГК РФ закреплено условие, что доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме не подлежит отчуждению, собственник также не вправе совершать иные действия, влекущие передачу его доли отдельно от права собственности на помещение, машино-место. То есть право общей долевой собственности обязательно следует судьбе основного права собственника на квартиру, нежилое помещение или машино-место [Прокофьев, 2014; Борисов, 2010].

Возникновение права собственности на общее имущество никак не связано с его регистрацией. В «Обзоре судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2021)» (утверждено Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2022) суд указывает, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в

многоквартирном жилом доме в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) [Дерюшева, 2011; Городов и др., 2014]. При переходе права собственности на помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество здания независимо от того, имеется ли в договоре об отчуждении помещения указание на это (пункт 12) [Киндеева, Пискунова, 2011; Дерюшева, 2011]. Орган государственной власти, отвечающий за государственную регистрацию прав, придерживается аналогичной позиции. Так, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) в своем письме от 28.02.2020 № 14-01663-ГЕ/20 «По вопросу осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме» отмечает, что право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает в силу закона одновременно с правом на помещения в таком доме [Крашенинников, 2010]. Само право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, как и размер доли в таком праве, установлены в силу прямого указания закона и не требуют каких-либо дополнительных подтверждений, право общей долевой собственности возникает в силу закона, независимо от факта государственной регистрации права общей долевой собственности на такое имущество [Энциклопедия решений. Объект обложения налогом на имущество организаций, www].

Вместе с тем по желанию собственников может осуществляться государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в ЕГРН [Певницкий, 2006; Борисов, 2010].

Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме в силу закона и при переходе права собственности на такое помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме независимо от того, имеется ли в документе, являющемся основанием для государственной регистрации перехода права собственности на помещение в многоквартирном доме [Энциклопедия решений. Объект обложения налогом на имущество организаций, www; Волошин, 2015; Борисов, 2010].

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме не является самостоятельным предметом сделки, самостоятельным объектом гражданских прав, в связи с чем к отчуждению такой доли не могут применяться положения действующего законодательства, регулирующие оборот (отчуждение) долей в праве собственности на вещи, как на самостоятельные объекты гражданских прав [Энциклопедия решений. Объект обложения налогом на имущество организаций, www].

В этой связи сразу необходимо выделить основные признаки права собственности на общее имущество в многоквартирном доме: отсутствие выдела этой доли в натуре; невозможность самостоятельного отчуждения доли в праве собственности на общее имущество отдельно от основного права собственности по помещению (жилое/нежилое/машино-место); право собственности на общее имущество в многоквартирном доме не существует самостоятельно, как отдельный объект, а неразрывно следует судьбе «основного» права собственности на помещение [Гришаев, www; Энциклопедия решений. Объект обложения налогом на имущество организаций, www].

Проанализировав состав объектов общего имущества, можно сделать вывод, что перечень объектов отличается друг от друга и индивидуален для каждого многоквартирного дома. В этой связи очень трудно законодательно закрепить и классифицировать все объекты документально,

но все же необходимо разработать единую классификацию, в которой необходимо отразить определенные признаки и критерии, по которым можно будет определять статус того или иного нежилого помещения. Данный вопрос очень важен, а для некоторых собственников его можно назвать «болезненным», поскольку число судебных споров, связанных с определением предмета общего имущества собственников многоквартирного дома и регулированием его правового режима, растет с каждым годом [Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, www].

Как отмечалось выше, действующее определение многоквартирного дома, указанное в части 6 статьи 15 ЖК РФ, содержит, по сути, не квалифицирующие признаки многоквартирного дома, а констатацию факта уже созданного объекта, в котором уже есть зарегистрированные объекты права собственности – квартиры. Таким образом, в том случае, если в доме нет зарегистрированных объектов права собственности – квартир, а есть, например, только доли без выдела в натуре, на основе данного определения невозможно различить многоквартирный жилой дом и индивидуальный жилой дом.

Так, согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации и Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, индивидуальный жилой дом (ИЖС) – это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании и не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости [Киндеева, Пискунова, 2011; Тюменская кадастровая палата разъясняет: садовый дом – не объект ИЖС, ww]. Очевидно, что в данном случае объект с множеством комнат, кухонь и санузлов, связанных взаимным назначением, и разделенный между десятками дольщиков и соответствующий остальным критериям ИЖС, нельзя однозначно квалифицировать как многоквартирный жилой дом.

В данной связи во избежание вышеописанной юридической неопределенности автор считает возможным дополнить определение ИЖС запретом деления такого ИЖС на доли, собственниками которых будут являться лица, не являющиеся наследниками в соответствии с гражданским законодательством, за исключением раздела имущества в соответствии с семейным законодательством и обязательных долей в наследстве.

Правовое регулирование содержания общего имущества собственников многоквартирного дома.

С началом периода приватизации, наступившего в начале 90-х годов XX века, и начавшейся передачи жилых помещений в порядке приватизации из государственной собственности в частные руки, соответственно, стал набирать актуальность вопрос о том, кто и как, а главное – за чей счет будет содержать помещения общего пользования в многоквартирном доме, которые не попали под приватизацию и, соответственно, перешли в пользование всех новоиспеченных владельцев квартир. До настоящего времени не создано единого систематизированного нормативно-правового акта, содержащего исчерпывающий перечень указаний и процедур, которыми следует руководствоваться при содержании и управлении общим имуществом многоквартирного дома.

Прежде всего, в части 1 статьи 39 ЖК РФ закреплено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, которое, согласно статье 37 этого же кодекса, принадлежит им на праве общей долевой собственности, размер которой определяется пропорционально размеру

принадлежащей собственнику площади помещения [Амелин и др., 2019; Городов и др., 2014; Борисов, 2010].

В статье 161 ЖК РФ говорится, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме [Жилищный кодекс Российской Федерации, www]. Эта же статья закрепляет требования к надлежащему содержанию общего имущества собственников, которое должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей [Жилищный кодекс Российской Федерации, www; Борисов, 2010]. В разделе 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (редакция от 03.02.2022) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» содержатся требования к надлежащему содержанию общего имущества, которое должно содержаться в состоянии, обеспечивающем [Городов и др., 2014; Борисов, 2010]:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения (в редакции Постановления Правительства РФ от 09.07.2016 № 649);
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила предоставления коммунальных услуг) (в редакции Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498);
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности [Гришаев, www; Прокофьев, 2014; Борисов, 2010].

Минимальный перечень всех необходимых работ и услуг, а также порядок их оказания регулируются правилами, которые установлены Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (редакция от 29.06.2020) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Перечень работ по содержанию общего имущества определяется в зависимости от состава

общего имущества, его конструктивных элементов, степени износа и технического состояния, а также от геодезических и природно-климатических условий.

Обязанность по надлежащему содержанию такого имущества возлагается и обеспечивается в зависимости от выбранного способа управления на лиц, перечисленных в пункте 16 Правил № 491:

а) собственниками помещений (путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией либо договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы);

б) товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (путем членства собственников помещений в этих организациях либо путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами этих организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями);

в) застройщиком (в отношении помещений в доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, - самостоятельно либо путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией);

г) лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче (путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией) [Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, www].

Все вышеперечисленные субъекты, оказывающие услуги и выполняющие работы, несут ответственность перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договорами [Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, www].

Исходя из проведенного анализа, можно сформулировать понятие, что содержание общего имущества собственников многоквартирного дома – это упорядоченный комплекс мероприятий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, которые осуществляются на основании принятого и согласованного собственниками решения, уполномоченными на то лицами и организациями [Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, www; Ручкина, 2017].

В случае принятия собственниками такого способа управления общим имуществом, как управление управляющей организацией, наиболее частные и острые дискуссии вызывает вопрос заключения договора управления, а также его условия.

В статье 162 ЖК РФ законодатель регламентирует, что договор управления заключается с организацией, в обязательном порядке имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной органами государственного жилищного надзора конкретного субъекта [Жилищный кодекс Российской Федерации, www]. Данный договор может заключаться в письменной или электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор управления многоквартирным домом заключается на условиях, определенных общим собранием собственников, его условия являются одинаковыми для всех собственников, независимо от назначения помещения (жилое или нежилое) [Гришаев, www; Абрамова и др., 2017]. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие

более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора [Городов и др., 2014]. Тем не менее каждый собственник самостоятельно, независимо от других, исполняет обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги [Дёмин, 2009].

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных ст. 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ) [Жилищный кодекс Российской Федерации, www; 23]. До 2018 года примерные условия договора управления многоквартирным домом указывались в Приказе Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр, который впоследствии был отменен [Кобжицкая, Кобжицкий, 2014; Мохоров, Демидов, Мохорова, 2016].

Следует выделить следующие существенные условия договора управления многоквартирным домом. В первую очередь состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, а также перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация. Также существенными условиями являются порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы и порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления [Борисов, 2010].

При этом в случае если управляющая организация ненадлежащим образом исполняет свои обязанности по договору управления, то собственники вправе на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке принять решение о выборе новой управляющей организации или изменить способ управления многоквартирным домом, а также отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется в соответствии с положениями разделов V и VI ЖК РФ [Гришаев, www; Крашенинников, 2010].

Заключение

В совокупности все вышеизложенное свидетельствует о несовершенстве правового регулирования общественных отношений, возникающих в процессе использования общего имущества собственников многоквартирного дома [Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, www]. Прежде всего, по мнению автора, необходимо более четко

сформулировать критерии, в соответствии с которыми возможно классифицировать те или иные объекты многоквартирного дома как общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

Также автором предполагается необходимость расширить содержание пункта 1 статьи 36 ЖК РФ, изложив его в следующей редакции:

«1) помещения, расположенные в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме и обладающие в соответствии с технической документацией данного дома, признаками целевого назначения, оборотоспособности и самостоятельного назначения, помещения которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами частной собственности, а так же помещения имеющие оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме (межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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) и тому подобные» [Гутор, 2010; Ширинкин, Пащенко, 2018].

Библиография

1. Абрамова Е.Н. и др. Гражданское право. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. 880 с.
2. Амелин Р.В. и др. Постатейный комментарий к Кодексу РФ об административных правонарушениях. Часть первая: комментарий к главам 1-14 КоАП РФ. М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2019.
3. Астахов В.И. Судебная практика. Акты высших судебных органов по делам по экономическим спорам и другим делам, связанным с осуществлением экономической деятельности. Часть 1. М.: Статут, 2015. 912 с.
4. Батманова Т.В., Павлова Е.А. Прибыль как стимул предоставления качественных услуг по договору управления многоквартирным домом // Аллея науки. 2018. Т. 6. № 6(22). С. 598-602.
5. Борисов А.Б. Комментарий к жилищному кодексу российской федерации (постатейный). 3-е изд., перераб. и доп. М.: Книжный мир, 2010. 352 с.
6. Волошин О.В. Сборник разъяснений Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации по применению земельного законодательства и законодательства о сделках с недвижимостью. М.: Статут, 2015. 608 с.
7. Городов О.А. и др. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). 4-е изд., перераб. М.: Проспект, 2014. 640 с.
8. Гражданский кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс».
9. Гришаев С.П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. 2-е изд. испр. и доп. URL: <https://base.garant.ru/77127776>.
10. Гутор С. Содержание общего имущества многоквартирного дома управляющей организацией // Жилищное право. 2010. № 3. С. 7.
11. Дёмин А.В. Государственное регулирование экономики жилищно-коммунального хозяйства. М.: Издательство АСВ, 2009. 288 с.
12. Дерюшева О.И. Правовой режим недвижимого имущества супругов: дисс. ... канд. юрид. наук. Владикавказ, 2011. 211 с.
13. Жилищный кодекс Российской Федерации // СПС «КонсультантПлюс».
14. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2011.
15. Кирилловых А.А. Жилищное право в вопросах и ответах. М.: Книжный мир, 2011. 240 с.
16. Кобжицкая Н.З., Кобжицкий А.В. Некоторые правовые вопросы управления многоквартирными домами // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2014. № 1(84). С. 206-210.
17. Крашенинников П.В. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. 720 с.
18. Мохоров Д.А., Демидов В.П., Мохорова А.Ю. Правовое регулирование вопросов функционирования товариществ собственников жилья в рамках реализации полномочий органов местного самоуправления // Актуальные проблемы науки и практики. 2016. № 4(005). С. 43-111.
19. Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению,

- содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (с изм. и доп.). URL: <https://base.garant.ru/12148944>.
20. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016). URL: <https://ppt.ru/docs/obzor/97929>.
21. Певницкий С.Г. Вещные права на имущество в многоквартирных домах: дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 191 с.
22. Прокофьев К.Ю. Законодательное и нормативно-правовое обеспечение деятельности по управлению многоквартирными домами // Вестник МГСУ. 2014. № 6. С. 137-146.
23. Ручкина Г.Ф. Жилищное право. М.: Юстиция, 2017. 370 с.
24. Тюменская кадастровая палата разъясняет: садовый дом – не объект ИЖС // Ежегодник «Квартирный вопрос». URL: <http://kvobzor.ru/news/i39084>.
25. Ширинкин А.Ю., Пашенко О.Б. Определение рыночной величины компенсации за непроведенный капитальный ремонт жилого дома при расселении ветхого и аварийного жилья // Вопросы оценки. 2018. № 2(92). С. 49-62.
26. Энциклопедия решений. Объект обложения налогом на имущество организаций. URL: <https://base.garant.ru/58076530>.
27. Юрьева Л.А. Договор управления многоквартирным домом: дисс. ... канд. юрид. наук. Кемерово, 2010. 257 с.

Common property of owners of premises in an apartment building as an object of management

Mariya A. Girchenko

Postgraduate Student,
Russian University of Transport (MIIT),
127994, 9/9 Obraztsova str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: Girchenko@mail.ru

Abstract

The author considers the issues of defining the concept of "multi-apartment residential building", gives a definition of the composition of the common property of the owners of an apartment building and its legal regulation, concluding an agreement on the management of an apartment building. The conclusion is made about the imperfection of the legal regulation of social relations arising in the process of using the common property of the owners of an apartment building. According to the author, it is necessary to more clearly formulate the criteria according to which it is possible to classify certain objects of an apartment building as common property of the owners of the premises of an apartment building.

For citation

Girchenko M.A. (2023) Obshchee imushchestvo sobstvennikov pomeshchenii v mnogokvartirnom dome kak ob"ekt upravleniya [Common property of owners of premises in an apartment building as an object of management]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 13 (1A-2A), pp. 309-321. DOI: 10.34670/AR.2023.47.85.040

Keywords

Apartment building, common property of owners in an apartment building, management agreement, maintenance of common property.

References

1. Abramova E.N. et al. (2017) *Grazhdanskoe pravo* [Civil law], 2nd ed. Moscow: Prospekt Publ.
2. Amelin R.V. et al. (2019) *Postateinyi kommentarii k Kodeksu RF ob admini-strativnykh pravonarusheniakh. Chast' pervaya: kommentarii k glavam 1-14 KoAP RF* [Article-by-article commentary to the Code of the Russian Federation on administrative offenses. Part one: commentary on chapters 1-14 of the Code of Administrative Offenses of the Russian Federation]. Moscow: GrossMedia: ROSBUK Publ.
3. Astakhov V.I. (2015) *Sudebnaya praktika. Akty vysshikh sudebnykh organov po delam po ekonomicheskim sporam i drugim delam, svyazannym s osushchestvleniem ekonomicheskoi deyatel'nosti. Chast' I* [Arbitrage practice. Acts of the highest judicial bodies on cases of economic disputes and other cases related to the implementation of economic activities. Part 1]. Moscow: Statut Publ.
4. Batmanova T.V., Pavlova E.A. (2018) Pribyl' kak stimul predostavleniya kachestvennykh uslug po dogovoru upravleniya mnogokvartirnym domom [Profit as an incentive to provide quality services under an apartment building management agreement]. *Alleya naki* [Alley of Science], 6-6(22), pp. 598-602.
5. Borisov A.B. (2010) *Kommentarii k zhilishchnomu kodeksu rossiiskoi federa-tsii (postateinyi)* [Commentary on the Housing Code of the Russian Federation (item-by-article)], 3th ed. Moscow: Knizhnyi mir Publ.
6. Demin A.V. (2009) *Gosudarstvennoe regulirovanie ekonomiki zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva* [State regulation of the economy of housing and communal services]. Moscow: Izdatel'stvo ASV Publ.
7. Deryusheva O.I. (2011) *Pravovoi rezhim nedvizhimogo imushchestva suprugov. Dokt. Diss.* [Legal regime of real estate of spouses. Doct. Diss.]. Vladikavkaz.
8. *Entsiklopediya reshenii. Ob"ekt oblozheniya nalogom na imushchestvo or-ganizatsii* [Encyclopedia of solutions. The object of taxation on the property of organizations]. Available at: <https://base.garant.ru/58076530> [Accessed 13/02/2023].
9. Gorodov O.A. et al. (2014) *Kommentarii k Zhilishchnomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii (postateinyi)* [Commentary on the Housing Code of the Russian Federation (item-by-article)], 4th ed. Moscow: Prospekt Publ.
10. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii* [Civil Code of the Russian Federation]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].
11. Grishaev S.P. *Postateinyi kommentarii k Zhilishchnomu kodeksu Ros-siiskoi Federatsii* [Article-by-article commentary to the Housing Code of the Russian Federation], 2nd ed. Available at: <https://base.garant.ru/77127776> [Accessed 17/02/2023].
12. Gutor S. (2010) Soderzhanie obshchego imushchestva mnogokvartirnogo doma upravlyayushchei organizatsiei [Maintenance of the common property of an apartment building by the managing organization]. *Zhilishchnoe pravo* [Housing Law], 3, p. 7.
13. Kindeeva E.A., Piskunova M.G. (2011) *Nedvizhimost': prava i sdelki. Kadast-rovyi uchet i gosudarstvennaya registratsiya prav* [Real estate: rights and transactions. Cadastral registration and state registration of rights], 4th ed. Moscow: Yurait Publ.
14. Kirillovych A.A. (2011) *Zhilishchnoe pravo v voprosakh i otvetakh* [Housing law in questions and answers]. Moscow: Knizhnyi mir Publ.
15. Kobzhitskaya N.Z., Kobzhitskii A.V. (2014) Nekotorye pravovye voprosy upravleniya mnogokvartirnymi domami [Some legal issues of managing apartment buildings]. *Vestnik Irkutskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta* [Bulletin of the Irkutsk State Technical University], 1(84), pp. 206-210.
16. Krashennikov P.V. (2010) *Postateinyi kommentarii k Zhilishchnomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii* [Article-by-article commentary to the Housing Code of the Russian Federation], 3th ed. Moscow: Statut Publ.
17. Mokhorov D.A., Demidov V.P., Mokhorova A.Yu. (2016) Pravovoe regulirovanie voprosov funktsionirovaniya tovarishchestv sobstvennikov zhil'ya v ramkakh realizatsiya polnomochii organov mestnogo samoupravleniya [Legal regulation of the functioning of homeowners' associations within the framework of the implementation of the powers of local governments]. *Aktual'nye problemy nauki i praktiki* [Actual problems of science and practice], 4(005), pp. 43-111.
18. *Ob utverzhdenii Pravil soderzhaniya obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome i Pravil izmeneniya razmera platy za soderzhanie zhilogo pomeshcheniya v sluchae okazaniya uslug i vypolneniya rabot po upravleniyu, soderzhaniyu i remontu obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome nenadlezhashchego kachestva i (ili) s pereryvami, prevyshayushchimi ustanovlennuyu prodolzhitel'nost': postanovlenie Pravitel'stva RF ot 13 avgusta 2006 g. № 491 (s izm. i dop.)* [On approval of the Rules for the maintenance of common property in an apartment building and the Rules for changing the amount of payment for the maintenance of residential premises in the event of the provision of services and performance of work on the management, maintenance and repair of common property in an apartment building of inadequate quality and (or) intermittently exceeding the established duration: Decree of the Government of the Russian Federation No. 491 of August 13, 2006 (as amended and supplemented)]. Available at: <https://base.garant.ru/12148944> [Accessed 19/02/2023].
19. *Obzor sudebnoi praktiki Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii (utv. Prezidiumom Verkhovnogo Suda RF 20.12.2016)* [Review of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation (approved by the Presidium of the

- Supreme Court of the Russian Federation on December 20, 2016)]. Available at: <https://ppt.ru/docs/obzor/97929> [Accessed 13/02/2023].
20. Pevnitskii S.G. (2006) *Veshchnye prava na imushchestvo v mnogokvartirnykh do-makh. Dokt. Diss.* [Real rights to property in apartment buildings. Doct. Diss.]. Moscow.
 21. Prokof'ev K.Yu. (2014) *Zakonodatel'noe i normativno-pravovoe obespechenie deyatelnosti po upravleniyu mnogokvartirnymi domami* [Legislative and regulatory support for the management of apartment buildings]. *Vestnik MGSU* [Bulletin of the Moscow State University of Civil Engineering], 6, pp. 137-146.
 22. Ruchkina G.F. (2017) *Zhilishchnoe pravo* [Housing law]. Moscow: Yustitsiya Publ.
 23. Shirinkin A.Yu., Pashchenko O.B. (2018) *Opredelenie rynochnoi velichiny kompensatsii za neprovedennyi kapital'nyi remont zhilogo doma pri rasselenii vetkhogo i avariinogo zhil'ya* [Determination of the market value of compensation for the non-performed capital repairs of a residential building during the resettlement of dilapidated and dilapidated housing]. *Voprosy otsenki* [Questions of assessment], 2(92), pp. 49-62.
 24. Tyumenskaya kadaastrovaya palata raz'yasnyayet: sadovyi dom – ne ob"ekt IZhS [The Tyumen Cadastral Chamber explains: a garden house is not an individual housing construction object]. *Ezhenedel'nik «Kvartirnyi vopros»* [Weekly Housing Problem]. Available at: <http://kvobzor.ru/news/i39084> [Accessed 19/02/2023].
 25. Voloshin O.V. (2015) *Sbornik raz'yasnenii Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii i Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii po primeneniyu zemel'nogo zakonodatel'stva i zakonodatel'stva o sdelkakh s nedvizhimost'yu* [Collection of explanations of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation and the Supreme Court of the Russian Federation on the application of land legislation and legislation on real estate transactions]. Moscow: Statut Publ.
 26. Yur'eva L.A. (2010) *Dogovor upravleniya mnogokvartirnym domom. Dokt. Diss.* [Contract management of an apartment building. Doct. Diss.]. Kemerovo.
 27. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii* [Housing Code of the Russian Federation]. *SPS "Konsul'tantPlyus"* [SPS Consultant].