

УДК 00-

Соднам Элина Александровна
Студент 4 курса юридического факультета
Тувинского государственного университета
Республика Тыва, г. Кызыл, Российская Федерация.

ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Аннотация: В статье рассматриваются отдельные правовые вопросы управления общим имуществом собственниками помещений многоквартирного дома. Вопросы управления многоквартирными жилыми домами остаются актуальными в виду целого ряда возникающих проблем. Ключевые слова: жилищное право, общее имущество, управление многоквартирным домом, многоквартирный дом.

*Sodnam Elina Alexandrovna, a 4th-year student of the Faculty of Law
of Tuva State University, Republic of Tyva, Kyzyl, Russian Federation.*

ISSUES OF MANAGEMENT OF COMMON PROPERTY IN AN APARTMENT BUILDING

Abstract: The article deals with certain legal issues of the management of common property by the owners of the premises of an apartment building. Issues of management of multi-apartment residential buildings remain relevant in view of a number of emerging problems.

Keywords: housing law, common property, management of an apartment building, apartment building.

Приобретая жилье в многоквартирном жилом доме, гражданин Российской Федерации становится владельцем не только конкретной квартиры, но и части общедомовой собственности. В общем понимании весь многоквартирный дом (далее – МКД), от подвала до крыши является владением собственников квартир.

Ранее, до появления института приватизации, собственником жилищного фонда было государство, соответственно в ведении государства находилось и содержание, и капитальный ремонт жилищного фонда. С началом приватизации значительно увеличилось количество собственников помещений в многоквартирных домах. В настоящее время практически все жильцы являются собственниками своих квартир, в их общую долевую собственность входит общее имущество многоквартирного дома, которое они должны содержать в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации.

Так, в соответствии со ст.210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором, аналогичная по смыслу норма содержится и в ст.39 ЖК РФ.

Таким образом, законодатель возложил обязанность по содержанию общего имущества дома на самих собственников.

В ч.1 ст.36 Жилищного кодекса перечисляются объекты общего имущества собственников помещений в МКД. К ним относятся: помещения в доме, которые не являются частью квартир и используются для обслуживания жильцов, включая лестничные пролеты и площадки, лестницы, лифты, лифтовые и прочие шахты, коридоры, технические этажи, подвалы и чердаки с инженерными коммуникациями другие помещения в МКД, которые не принадлежат жильцам и используются для удовлетворения социально-бытовых потребностей и организации досуга собственников помещений, включая зоны отдыха, спортивные площадки,

места для культурного времяпровождения и детского развития, крыши, несущие и не несущие ограждения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и прочее оборудование в доме за пределами и внутри общего имущества МКД земельный участок, на котором построен дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также остальные объекты, используемые для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД и расположенные на придомовой территории.

Однако многие управляющие компании делают ошибку и не фиксируют состав общего имущества МКД при заключении договора управления, полагая, что список составлен подробно и достаточно всего лишь придерживаться его. В заблуждение многих вводит также п.п.2-9 Правил содержания общего имущества в МКД, закрепленных в Постановлении Правительства РФ №491 от 13.08.2006 года, где исчерпывающе обрисованы границы внутренних сетей инженерно-технического обеспечения, по которым можно установить их принадлежность к составу общего имущества собственников в МКД. Поэтому многие управляющие компании не считают нужным составлять отдельный список объектов общего имущества для каждого МКД, поскольку законодательство подробно описывает весь состав.

Но это неверно, поскольку в п.1 Правил содержания общего имущества в МКД говорится, что список объектов общего имущества определяется: жильцами МКД в целях обеспечения исполнения обязанности по содержанию общего имущества органами государственной власти в целях обеспечения контроля над содержанием общего имущества органами местного самоуправления в целях обеспечения подготовки и проведения открытого конкурса по выбору УК

Таким образом, состав общего имущества собственников в МКД выступает одним из ключевых условий договора управления согласно ч.3

ст.162 ЖК РФ. Если в отношении МКД не определен состав общего имущества его собственников, то нет и самого объекта управления.

При отсутствии состава общего имущества собственников помещений в МКД могут последовать серьезные последствия для управляющей компании: аварийная или внештатная ситуация предписание ГЖИ об устранении нарушений, связанных с содержанием общего имущества. Если в первом случае придется разбираться с жильцами и выяснять, кто должен обслуживать и исправлять поломки, то во втором случае речь уже идет о штрафных санкциях.

За неисполнение или неполное исполнение предписания ГЖИ по ч.24 ст.19.5 КоАП РФ грозит штраф от 50 до 300 тысяч рублей и дисквалификация на 3 года.

Здесь и возникают судебные споры. Одной из самых частых судебных практик являются разбирательства между собственниками помещений в МКД и управляющими компаниями по вопросам отнесения того или иного помещения к общему имуществу. Чтобы было легче доказать свою правоту, необходимо указать в договоре управления состав общего имущества жильцов МКД. Если он определен и письменно зафиксирован, то можно оспорить решение контролирующего органа.

Кроме этого, в договоре следует четко указать на обязанность управляющей компании поддерживать переданное в управление имущество в надлежащем состоянии и определять сроки ремонта указанного общего имущества. Также необходимо определить источники и порядок финансирования содержания многоквартирного дома, переданного в управление (взносы собственников жилых помещений, доходы от использования нежилых помещений и т.п.).

Часто возникает и такая проблема: почти в каждом многоквартирном доме на лестничных площадках имеются подсобные помещения, относящиеся в силу ст.36 ЖК РФ к общедомовому имуществу

МКД. Указанные помещения зачастую и являются предметом спора между соседями. Есть разные способы решения данной проблемы, но отмечу самый правильный, на наш взгляд, способ, где необходимо сообща определить порядок пользования подсобным помещением. Например, передавать в пользование на возмездной основе, т.е. устанавливается сумма, которую будет платить собственник, пользующийся подсобным помещением. Деньги, от использования подсобного помещения могут пойти на ремонт общедомового имущества.

В настоящей статье были определены некоторые вопросы, возникающие в процессе управления многоквартирным домом, а также предложены способы их решения.

Таким образом, управление многоквартирным домом всегда актуальная тема, которая интересна не только каждому собственнику, но и управляющим компаниям, которые являются второй стороной и исполнителями по договору управления многоквартирным домом.

В заключении необходимо сказать, что при решении вопросов управления многоквартирными домами необходимо учитывать как интересы собственников жилых помещений, так и интересы созданных жилищных или иных потребительских кооперативов, товарищества собственников жилья либо управляющих компаний, которые нуждаются в защите от неуплаты коммунальных и иных платежей, неучастия в управлении многоквартирным домом, досрочном расторжении договора и т.д.).

Список использованной литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Справочная система Консультант Плюс <http://www.consultant.ru/>

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Справочная система Консультант Плюс <http://www.consultant.ru/>

3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Справочная система Консультант Плюс <http://www.consultant.ru/>

4. Тарасова А. Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ // Жилищное право. 2011. № 9

5. Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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 Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491 // Собрание законодательства РФ. - 2006. - №34. - Ст. 3680.

6. Гутор, С. Содержание общего имущества многоквартирного дома управляющей организацией: Жилищное право/ Гутор С. - 2011. - №3. - 192с.

7. Дроздов, И.А. Обслуживание жилых помещений: гражданско-правовое регулирование /Дроздов И.А. - М.: Статут, 2006. - 236 с.

8. Крашенинников, П.В. Жилищное право /Крашенинников П.В. - М.: Статут, 2010. - 379 с.

9. Маркова, И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения /Маркова И.В. - Самара: Деловой двор, 2010. - 579 с.

10. Михайлов, В.К. Проблемы управления многоквартирными домами / Михайлов В.К. - М.: - 2010. - 97 с.