

УДК 347.254

К.Е. Кузнецова, И.Г. Птахина

## НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

*В статье поднимаются актуальные вопросы управления многоквартирными жилыми домами. Выявляются проблемы в правовом регулировании управления общим имуществом и предлагаются пути совершенствования жилищного законодательства в целях повышения качества управления многоквартирными жилыми домами собственниками помещений.*

*Ключевые слова: жилищное право, общее имущество, управление многоквартирным домом, многоквартирный дом.*

## SOME ISSUES OF A LEGAL REGULATION OF COMMON PROPERTY'S ADMINISTRATION BY THE OWNERS OF PREMISES IN APARTMENT BUILDING

*This article deals with the relevant issues of the apartment buildings administration. Major problems of the legal regulation of a common property are extracted and for purposes of the quality of apartment buildings administration held by the owners increase the ways of improvement are suggested.*

*Key words: housing law, common property, management of an apartment house, apartment building.*

Управление общим имуществом в многоквартирном доме – это сравнительно новый для современного законодательства вид управления [1].

В годы социалистического хозяйствования, когда государство было практически единственным собственником жилищного фонда, содержание и капитальный ремонт дома находились в ведении специализированных жилищно-эксплуатационных организаций [2].

Появление нового вида управления связано с тем, что в 90-х гг. на фоне массовой приватизации жилищного фонда возросло число собственников помещений в многоквартирных жилых домах. В связи с тем, что почти все жители многоэтажек стали собственниками квартир, в их общую долевую собственность было передано общее имущество многоквартирного дома, которое они теперь по закону должны содержать. Данная обязанность собственников закреплена как гражданским законодательством (ст. 210 ГК РФ), так и Жилищным кодексом РФ.

В соответствии со ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме [3].

Таким образом, законодатель возложил обязанность по содержанию общего имущества дома на плечи самих собственников. Поскольку невозможно содержать общее имущество дома без элемента управления, законодатель предоставил собственникам возможность проводить общее собрание собственников в целях решения вопросов управления многоквартирным домом.

В ч. 2 ст. 44 ЖК законодатель указал закрытый перечень вопросов, которые собственники могут решать на общем собрании.

По состоянию уже на 2013 г. 65% граждан России живут в многоквартирных жилых домах [4], большинство из них при управлении общим имуществом многоквартирного дома сталкиваются с рядом проблем. Одну из них мы постараемся осветить в данной статье.

Практически в каждом многоквартирном доме на лестничных площадках имеются небольшие подсобные помещения, так называемые кладовые, которые, как правило, всегда заперты. Эти помещения являются наиболее болезненным вопросом для собственников многоквартирных домов и зачастую – предметом спора, возникающего между соседями, которые одновременно хотят пользоваться данным помещением, но доступа к нему не имеют, так как помещение уже занято другим собственником.

Данные подсобные помещения располагаются на межквартирных лестничных площадках, где обычно находятся неиспользуемые мусоросборочные камеры и в силу п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК являются общим имуществом собственников многоквартирного дома [5].

Что же делать собственнику в случае, если он хочет пользоваться таким помещением?

Вариант первый: чтобы уменьшить состав общедомового имущества, к которому относятся межквартирные лестничные пролеты, на которых собственники самовольно создают эти «кладовые», необходимо провести собрание собственников. И только на основании решения собрания (при 100% количестве голосов) можно уменьшить состав общего имущества многоквартирного дома [6]. Но такой способ является практически неосуществимым, поскольку всегда найдется какой-нибудь собственник, который не даст своего согласия, да и не всегда удастся найти всех собственников многоквартирного жилого дома.

Вариант второй: не пользоваться данными кладовыми и вообще не обращать на них внимания.

И третий вариант, который, по нашему мнению, наиболее правильный – сообща определить порядок пользования подсобным помещением. Так как такие помещения относятся к общедомовому имуществу, то, руководствуясь ст. 44 ЖК, собственники вправе проводить общее собрание собственников и принимать решения о судьбе данных помещений [7]. Например, передавать в пользование тем или иным собственникам на возмездной или безвозмездной основе.

Если устанавливать порядок пользования подсобным помещением на безвозмездной основе, то пользоваться кладовой захотят абсолютно все, а если на возмездной – то собственники все-таки подумают, нужно это им на самом деле или нет.

Данный вариант наиболее приемлем, так как на возмездной основе устанавливается сумма, которую будут платить собственники, пользующиеся «кладовой».

Установление порядка пользования на возмездной основе имеет свои плюсы:

во-первых, деньги, полученные от использования «кладовой», пойдут на текущий ремонт и содержание дома;

во-вторых, в случае возникновения спора никто не сможет доказать незаконность пользования подсобным помещением в многоквартирном доме.

В Благовещенском городском суде уже не раз рассматривались иски о демонтаже дверей в подсобные помещения собственников многоквартирных жилых домов.

Как пример, можно назвать дело К. о демонтаже дверей подсобного помещения многоквартирного жилого дома, расположенного по ул. Красноармейская, 82. В данном доме пять подъездов, в одном из них между истцом и ответчиком возник конфликт по поводу подсобного помещения, находящегося на межэтажной площадке [8]. Истец, считая, что кладовые в его подъезде незаконно захвачены, подал иск в суд с требованием демонтировать дверь, которая, по его мнению, не соответствует требованиям пожарной безопасности и жилищному законодательству [9].

Дело вызвало огромный общественный резонанс в средствах массовой информации, оно интересно тем, что спорные двери в подсобное помещение предусмотрены проектной документацией дома.

Указывая на это, а также сославшись на то, что данные подсобные помещения не нарушают требований пожарной безопасности [10], суд первой инстанции отказал в удовлетворении требований истца. По сути пожароопасным является то, что находится за дверью, а не сама дверь.

Однако данную позицию не поддержал суд Амурской области, который отменил вышеназванное решение, ссылаясь на то, что установка спорных кладовых в помещениях мусорокамер привела к уменьшению общего имущества истца как собственника многоквартирного дома [11].

По нашему мнению, указанный вывод областного суда не совсем верен, поскольку уменьшения общего имущества собственников как такового не произошло, потому что спорные кладовые не были переданы в собственность ответчика. И мы полагаем, что у данного спора еще будет развитие.

Хотелось бы также обратить внимание еще на один аспект управления общим имуществом в многоквартирном доме.

Для удовлетворения потребностей отдельных собственников операторы связи размещают свое оборудование на общем имуществе собственников и при этом используют электроэнергию, поступающую в дом.

При этом операторы связи, осуществляя предпринимательскую деятельность, получают доход, пользуясь чужим имуществом. И мало у кого из собственников встает вопрос о возможности извлечения выгоды для всего дома при предоставлении провайдерам возможности размещать свое оборудование.

В настоящее время (согласно ст.46 ЖК) для того, чтобы законно проникать в дом, оператор связи должен получить разрешение 2/3 голосов собственников дома. Но на практике последние получают разрешение на доступ только у застройщика либо управляющей компании, в обход мнения собственников.

Указанная проблема стоит очень остро, в связи с чем в информационном письме ФАС России от 27.05.2015 № ИА/26126/15 «Об оценке обстоятельств, связанных с доступом операторов связи в многоквартирные дома» сообщается следующее: «Учитывая, что в соответствии со статьей 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, управляющие организации не вправе самостоятельно устанавливать требования по возмездному размещению оборудования связи. Таким образом, если собственниками не принято легитимное решение об установлении платного порядка пользования оператором связи общим имуществом дома, управляющие организации не вправе навязывать операторам связи плату за размещение, содержание средств и линий связи, необходимых для обеспечения доступа абонента к сети связи оператора связи в доме, плату за обеспечение доступа операторов связи к собственному оборудованию».

Еще с 2014 г. осуществлялись попытки Минкомсвязи разрабатывать и вносить законопроекты, упрощающие доступ провайдеров в многоквартирные дома, но к положительным результатам это не привело. В январе 2018 г. новые инициативы поступили от руководства Минстроя России – проект правил доступа операторов связи в многоквартирные жилые дома. Суть этих инициатив сводится к передаче прав на допуск операторов связи для размещения своего оборудования, используя общедомовое имущество.

Полагаем, данные предложения идут вразрез с нормами Жилищного кодекса, закрепившего исключительное право собственников помещений на управление общим имуществом.

Сделанные нами выводы находят поддержку в Определении Верховного суда Российской Федерации от 1 марта 2018 г. № 306-кГ17-17056, в котором прямо указано, что оператор связи не вправе по своему усмотрению размещать оборудование в технических и иных помещениях дома без согласия большинства собственников помещений в многоквартирном доме, данного в соответствии с ч. 4 ст. 36 Жилищного кодекса по результатам голосования на общем собрании, и без внесения соразмерной платы, взимаемой в интересах всех собственников, как это предусмотрено п. 3 ст. 6 Закона о связи.

Что касается оплаты, производимой операторами связи, то она регулируется п. 2 ст. 6 Федерального закона «О связи». Согласно данной норме собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами. Согласно п. 5 ст. 6 приведенного Закона операторы связи на возмездной основе вправе размещать кабели связи в линейно-кабельных сооружениях связи, вне зависимости от принадлежности этих сооружений.

По нашему мнению, нельзя ограничивать права ни собственников, ни провайдеров в доступе на территорию многоквартирного дома для предоставления услуг связи. Решение о допуске и о возмездности либо безвозмездности такого доступа должны принимать собственники помещений многоквартирного дома. В случае принятия решения о возмездности такого доступа плата должна быть одинакова для всех операторов связи, независимо от количества собственников, пользующихся их услугами.

В связи с тем, что оборудование провайдеров потребляет энергию, необходимо, чтобы оно было обеспечено индивидуальным прибором учета потребляемой энергии, которая оплачивается операторами связи самостоятельно, а для собственников помещений должна быть предусмотрена возможность сверки (либо старшим дома, либо представителем управляющей организации) в целях исключения возложения этих расходов на плечи собственников в виде платы на общедомовые нужды.

Плата за размещение оборудования с использованием общедомового имущества должна быть соразмерной и зависеть от средней стоимости арендной платы за 1 кв. м в соответствующем населенном пункте.

В целях содействия собственникам помещений в многоквартирных домах в реализации тех обязанностей, которые возложил на них Жилищный кодекс в рамках управления общим имуществом дома, полагаем необходимым разработать на федеральном уровне методические рекомендации о порядке и сроках проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме.

Методические рекомендации – это акт, имеющий рекомендательный, разъяснительный характер, в котором бы нашли отражение цели и необходимость проведения ежегодного общего собрания собственников и те вопросы, которые подлежат рассмотрению. В рекомендациях следует также сформулировать в качестве примера наиболее актуальные вопросы повестки дня.

В этих рекомендациях стоило бы отразить, что именно на первом собрании должны быть решены вопросы о допуске операторов связи на территорию многоквартирного дома для размещения своего оборудования в целях качественного и своевременного предоставления ими услуг связи на возмездной или безвозмездной основе, а также о порядке пользования иным общедомовым имуществом.

И здесь хотелось бы отметить, что самая большая сложность заключается в том, что согласно ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса для определения порядка пользования общим имуществом организаторам собрания необходимо набрать 2/3 голосов собственников помещений многоквартирного жилого дома [12]. По сути, это очень много, и на практике очень тяжело проводить собрания собственников в многоквартирных жилых домах, особенно там, где количество квартир переваливает за сотню.

Поэтому мы считаем, что необходимо внести изменения в Жилищный кодекс – исключить п. 3 из перечня, указанного в ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, в соответствии с которым перечисляются вопросы, где решение собрания собственников принимается большинством не менее двух третей от общего числа голосов собственников многоквартирного жилого дома.

Исключение этого пункта позволит принимать решения по данному вопросу большинством от общего числа голосов участвующих в собрании, что позволит собственникам помещений принимать положительные решения по рассмотренным вопросам.

В завершение хотелось бы отметить, что переданное Жилищным кодексом право управления общим имуществом в многоквартирном доме самим собственникам помещений, по нашему мнению, должно быть направлено на эффективное управление домом, а этого можно достичь путем снятия различных правовых барьеров. Кроме того, предложенное позволит значительно упростить порядок принятия решений собственниками, правильно, качественно и эффективно управлять общим имуществом многоквартирного дома, что в свою очередь может повлиять на качество жизни в таком доме.

---

1. Кицай, Ю.А. Способы осуществления правомочий собственников по управлению общим имуществом многоквартирного дома // Сибирский юридический вестник. – 2011. – № 1. – С. 58-62.

2. Борзенкова, Т.А. Управление общим имуществом в многоквартирном доме как элемент содержания права долевой собственности // Вестник ЮУрГУ. – 2006. – № 13. – С. 212-214.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (Ч. 1). – Ст. 14.

4. Квартирный вопрос. – URL: <https://rg.ru/2013/07/04/socio.html> (дата обращения 22.04.2019).

5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (Ч. 1). – Ст. 14.

6. Там же.

7. Там же.

8. В благовещенской девятиэтажке из-за кладовок началась соседская война. – URL: <http://www.amur.info/news/2019/01/26/150504> (дата обращения 20.04.2019).

9. Там же.

10. Решение Благовещенского городского суда Амурской области от 20.07.2018 г. – URL: [https://blag-gs--amr.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&name\\_op=case&\\_uid=933F4EB1-A0B2-4D52-AF01-7F4DDC0BF6AA&deloId=1540005&caseType=0&\\_new=0&srv\\_num=1](https://blag-gs--amr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&name_op=case&_uid=933F4EB1-A0B2-4D52-AF01-7F4DDC0BF6AA&deloId=1540005&caseType=0&_new=0&srv_num=1) (дата обращения 21.04.2019).

11. Апелляционное определение от 15.03.2019 г. URL: [https://oblsud--amr.sudrf.ru/modules.php?name=sud\\_delo&srv\\_num=1&name\\_op=case&case\\_id=1188297&delo\\_id=5&new=5](https://oblsud--amr.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=1188297&delo_id=5&new=5) (дата обращения 21.04.2019).

12. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (Ч. 1). – Ст. 14.