

Общее имущество многоквартирного дома

С учетом все большей урбанизации населения и развития жилищного строительства крайне актуальным остается вопрос, касающийся имущества многоквартирного дома.

Исходя из положений ст. 290 ГК РФ к общему имуществу многоквартирного дома, принадлежащему собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, относятся общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Статьей 36 ЖК РФ определено, что к общему имуществу многоквартирного дома относятся:

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 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.

В соответствии с п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491), в состав общего имущества, помимо указанных в ст. 36 ЖК РФ, включаются также:

- 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.

Согласно п. 10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей, в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества, 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; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; 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; поддержание архитектурного облика многоквартирного дома.

Содержание общего имущества зависит от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также от геодезических и природно-климатических условий (п. 11 Правил № 491).

В соответствии с п. 16 Правил № 491 надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

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).

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договором (п. 42 Правил № 491).

Как установлено ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ, плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

При этом в соответствии с ч. 9 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на указанные услуги в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме применяются с 01.01.2017.

В целях реализации нового порядка определения размера платы за содержание жилого помещения утверждено Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее - Постановление № 1498), которым в том числе предусмотрены случаи и порядок включения в размер платы за содержание жилого помещения расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Постановлением № 1498 предусмотрено внесение в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, а также в Правила № 491 изменений, в соответствии с которыми расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, включаются в размер платы за содержание жилого помещения в случаях, когда многоквартирный дом находится в управлении управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. Потребители коммунальных услуг в таких многоквартирных домах с 01.01.2017 обязаны вносить плату за коммунальные услуги исходя из объема коммунальных услуг, потребленных в жилом или нежилом помещении.

Если в многоквартирном доме потребителям предоставляются коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, то такие потребители оплачивают расходы на приобретение используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме холодной воды, горячей воды (или используемых в целях горячего водоснабжения холодной воды и тепловой энергии), сточных вод в составе платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме.

Исходя из анализа гражданского и жилищного законодательства, в частности в силу п. 1 ст. 247 ГК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться имуществом, находящимся в долевой собственности, по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Согласно ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности следует судьбе права собственности на помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника помещения равна доле в праве общей собственности на общее имущество предшествующего собственника.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в

натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, отчуждать свою долю, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ). В соответствии с ч. 4.1 ст. 36 ЖК РФ приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в ч. 3 ст. 15 ЖК РФ, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на данном земельном участке (ч. 6 ст. 36 ЖК РФ).

Заместитель прокурора города

К.С. Габова