

Таушканова Наталья Николаевна,

магистрант,

Сибирский институт управления – филиал Российской академии

народного хозяйства и государственной службы

ОБЯЗАННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ОПЛАТЕ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Аннотация: В данной статье отражены проблемы регулирования обязанностей собственников помещений оплачивать содержание общего имущества; рассматривается нормативное регулирование вопросов в спорных обстоятельствах при вселении, пользовании и распоряжении жилыми помещениями. Данные проблемы возникают ввиду отсутствия надлежащей законодательной поддержки со стороны государства. Происходит двойное трактование норм законов, касающихся жилищного кодекса.

Отсутствует в законодательстве РФ детализация надлежащего поведения граждан и порядка действий любых лиц в спорных обстоятельствах при вселении, пользовании и распоряжении жилыми помещениями.

Наблюдаются затруднительные ситуации в связи с обоснованием законов, которые приняты на различном уровне, что в свою очередь, отражается на содержании судебных актов, и, что в конечном счете становится результатом их обжалованию в вышестоящих судах.

Ключевые слова: право, гражданин, законодательство, регулирование, собственники, жилые дома, расхождение, детализация, нормы.

Annotation: *This article reflects the problems of regulating the obligations of owners of premises to pay for the maintenance of common property.*

This article discusses the regulatory regulation of issues in controversial circumstances when moving in, using and disposing of residential premises. These problems arise due to the lack of adequate legislative support from the state. There is a twofold interpretation of the norms of laws concerning the housing Code.

There is no detail in the legislation of the Russian Federation of the proper behavior of citizens and the procedure for the actions of any persons in disputed circumstances when moving in, using and disposing of residential premises.

There are difficult situations in connection with the justification of laws that have been adopted at various levels, which in turn affects the content of judicial acts, and that ultimately results in their appeal to higher courts.

Key words: *law, citizen, legislation, regulation, owners, residential buildings, discrepancy, detailing, norms.*

Конституция Российской Федерации, закрепляет за гражданином право на жилище. Жилищные правоотношения и реализация прав и обязанностей в области жилищного права осуществляется жилищным законодательством, находящимся в ведении РФ и её субъектов, что отражено в ст. 72 Конституции РФ.¹

В жилищных правоотношениях актуальной является проблема выбора и применения норм соответствующего законодательства, особенностью которого является соблюдение требований о целевом использовании жилых помещений, прав и законных интересов членов семьи, проживающих в жилом помещении иных граждан, законных интересов соседей.

¹ Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.93г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к конституции РФ с внесенными поправками от 21.07.14 №11 ФКЗ// Официальный текст конституции с внесенными поправками от 21.07.2014г. Собрание законодательства 04.08.2014, № 31, ст. 4398.

В многоквартирных жилых домах собственники жилых помещений осуществляют оплату за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Стоит обратить внимание отметить, что юридические лица, имеющие жилые помещения в собственности, также обязаны производить оплату за содержание общего имущества. В связи с чем необходима детализация норм отраслевого жилищного законодательства с учетом основных тенденций развития, взаимосвязи между теоретическими и практическими результатами использования правовых норм, с целью создания единообразного применения норм жилищного права к разрешению однообразных спорных ситуаций. Соблюдение данного условия поможет достичь высокого уровня правового регулирования отношений, вытекающих из любых, но аналогичных по существу, жилищных проблем.

Согласно ст. 290 ГК РФ, собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.² Это положение отображено в статье 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (общее имущество), в том числе:³

- 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);
- крыши;

² Гражданский кодекс РФ ч. 2 от 26.01.1996г. № 14-ФЗ (в ред. от 21.12.2021) <https://base.garant.ru/12148944/>.

³ Жилищный кодекс РФ в ред. от 28.06.2021г. № 229-ФЗ <https://base.garant.ru/12138291/>.

- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных гражданским и жилищным законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

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

В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме 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 данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома.

Однако, помимо прав на долю в общедомовом имуществе, у собственников есть и обязанности, которые четко регламентирует Жилищный кодекс РФ, а именно ст.39 1.⁴Статус собственника помещения многоквартирного дома предполагает не только обязанность нести бремя расходов на содержание собственного помещения, но и обязанность участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «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» утверждены Правила, которые регулируют отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.⁵

⁴ Жилищный кодекс РФ в ред. от 28.06.2021г. № 229 ФЗ <https://base.garant.ru/12138291/>.

⁵ Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «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» <https://base.garant.ru/12148944/>.

В соответствии с п. 17 указанных Правил собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень соответствующих услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. А в п. 11 этих Правил разъясняется, что содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в п. 13 настоящих Правил ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

д(1)) организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации,

имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I - IV класса опасности;

д(2)) содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями (подп. «д(2)» введен Постановлением Правительства РФ от 27.02.2017 N 232);

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подп. «а» - «д» п. 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

л) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме

при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с п. 40 Правил предоставления коммунальных услуг).

Следует также учитывать Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. 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» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»⁶).

2. Согласно ч. 2 комментируемой статьи собственники помещений несут расходы на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения (ч. ч. 1, 2, 3 ст. 39 ЖК РФ; п. 28 Правил № 491):⁷

а) платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники

⁶ Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. 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» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»)) <https://base.garant.ru/12148944/>.

⁷ Жилищный кодекс РФ в ред. от 28.06.2021г. № 229 ФЗ <https://base.garant.ru/12138291/>.

помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с договорами, заключенными с указанными организациями (ч. ч. 5, 6 ст. 155 ЖК РФ).⁸

3. Под правилами, о которых идет речь в ч. 3 комментируемой статьи, имеются в виду уже упоминавшиеся в части первой комментируемой статьи Правила, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

Вывод: Основная проблема в применении нормативного материала на практике возникает в связи с отсутствием в законодательстве РФ детализации надлежащего поведения граждан и порядка действий любых лиц в спорных обстоятельствах при вселении, пользовании и распоряжении жилыми помещениями. Помимо этого, трудности возникают в связи с обоснованием законов, принятых на различном уровне, что естественно отражается на содержании судебных актов, что приводит к их обжалованию в вышестоящих судах. ЖК РФ детализирует нормы, регулирующие отношения по оплате за коммунальные услуги, финансировании и проведении работ по капитальному ремонту имущества в многоквартирных домах.

Использованные источники:

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием 12.12.93г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к конституции РФ с внесенными поправками от 21.07.14 №11 ФКЗ// Официальный текст конституции с внесенными поправками от 21.07.2014г. Собрание законодательства 04.08.2014, № 31, ст. 4398.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 08.06.2020) // СЗ РФ. - 2000. - № 32. - Ст. 3340.
3. Гражданский кодекс РФ ч. 2 от 26.01.1996г. № 14- ФЗ (в ред. от 21.12.2021)// URL:<https://base.garant.ru/12148944> (дата обращения: 20.02.2022).

⁸ Жилищный кодекс РФ в ред. от 28.06.2021г. № 229 ФЗ <https://base.garant.ru/12138291/>.

4. Жилищный кодекс РФ в ред. от 28.06.2021 г. № 229 ФЗ// URL: <https://base.garant.ru/12138291> (дата обращения: 20.02.2022)..
5. Федеральный закон от 11.06.2021 N 214-ФЗ «О внесении изменений в статью 157 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»// URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.02.2022)..
6. Комментарий к Жилищному Кодексу РФ// URL: <https://base.garant.ru/12138291> (дата обращения: 20.02.2022).
7. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «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»// URL: <https://base.garant.ru/12148944> (дата обращения: 20.02.2022)..
8. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. 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» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»)// URL: <https://base.garant.ru/12148944> (дата обращения: 20.02.2022)..