

Музалевская О.К.

студентка

3 курс, Институт юстиции

ФГБОУ ВО «Саратовская государственная юридическая академия»

Российская Федерация, Саратовская область, г.Саратов

Научный руководитель: старший преподаватель кафедры гражданского

права ФГБОУ ВО «СГЮА» Манько Ольга Владимировна

ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Аннотация: Статья посвящена правовому регулированию общего имущества многоквартирного жилого дома как объекту права общей собственности всех собственников дома. Решаются проблемы определения состава данного имущества, так как он по-разному определяется различными источниками права.

Ключевые слова: жилищно-коммунальное хозяйство, жилищное право, жилищный фонд, жилое помещение, капитальный ремонт многоквартирных жилых домов, многоквартирный жилой дом.

Annotation: The article is devoted to legal regulation of common property apartment building as an object of common ownership of all the owners of the house. Solved the problem of determining the composition of the property as it is defined differently by various sources of law.

Key words: Housing and utilities; housing law; housing; living room; capital repairs of apartment buildings; apartment building.

С 1993г. в Российской Федерации осуществляется последовательная жилищная реформа. Одной из важных проблем является капитальный ремонт многоквартирных жилых домов (далее – МКД). В Государственной целевой программе «Жилище» (Одобрена Постановлением Совета Министров –

Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. №595) отмечалось вскользь, что важной хозяйственной проблемой является капитальный ремонт и реконструкция жилых домов, в том числе первых массовых серий, которые составляют пятую часть всего жилищного фонда.

На тот период проблема износа жилищного фонда на фоне серьёзных экономических и социальных потрясений не стояла столь остро. Однако в дальнейшем в силу отсутствия чёткого правового механизма капитального ремонта и его фактического производства, износ жилых домов стал достигать критических размеров. При этом в период 1993-2002 годов не было чёткого легального определения многоквартирного жилого дома, капитального ремонта, общего имущества МКД. Только Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ) ввёл окончательно термин «многоквартирный жилой дом» и определил состав его общего имущества. Однако прочее законодательство содержит зачастую противоречивые перечни общего имущества МКД, в связи с чем актуальным является анализ понятия и состава общего имущества МКД как предмета правоотношений по его капитальному ремонту.

Вообще понятие МКД Жилищный кодекс РФ не определяет, хотя в предмет отношений, регулируемых жилищным законодательством в силу ст.4 ЖК РФ включаются отношения по поводу: управления многоквартирными домами; внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее также — взнос на капитальный ремонт); формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее — фонд капитального ремонта).

Понятие МКД содержится в «Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утв. Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. №47: многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир,

имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы, принятая в 2002г., уже обозначила проблему износа многоквартирных жилых домов и в 2007г. был принят Федеральный закон от 21 июля 2007г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ»). Данный закон впервые определил понятие капитального ремонта на уровне федерального закона: капитальный ремонт многоквартирного дома — проведение предусмотренных законом работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее — общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

Данный закон был принят на основании и во исполнение направлений, основных мероприятий и параметров приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», утверждённым Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов (протокол №2 от 21 декабря 2005г.)

Также несомненным достоинством ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» является указание в ст.15 видов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, к которым относятся:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыш;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- 5) утепление и ремонт фасадов;
- 6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундаментов многоквартирных домов, в том числе на свайном основании, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.

Однако в данном перечне перечисляются не все виды общего имущества многоквартирного дома, которые могут нуждаться в капитальном ремонте.

Ст.36 ЖК РФ содержит следующий перечень общего имущества в многоквартирном доме:

- 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 иное оборудование, 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.

Во исполнение ст.36 ЖК РФ Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 «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» был более подробно и детально определён состав общего имущества.

В частности, в него также были включены такие объекты, как построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки и технические подвалы, котельные, бойлерные, элеваторные узлы, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции, трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки.

Таким образом, сегодня представлен полный и достаточно обширный перечень объектов общего имущества МКД. Однако, ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ» не предусматривает в числе объектов

потенциального капитального ремонта все элементы общего имущества МКД, допуская его только в отношении семи элементов, указанных в ст.15.

Исходя из законодательства, отсутствует возможность капитального ремонта общих помещений (кроме подвалов), несущих стен, плит перекрытий, трансформаторных подстанций, тепловых пунктов и иного имущества, нуждающегося в капитальном ремонте. Например, в домах, построенных в 1950-е годы и ранее часто требуют ремонта балконные плиты, окна и двери подъездов (помещений общего пользования).

Также при определении состава общего имущества МКД, в отношении которых возможно проведение капитального ремонта необходимо учитывать Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

В решении данной проблемы отчасти могут помочь Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (утв. Генеральным директором государственной корпорации — «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» 15 февраля 2013 года). Однако во Введении данных Рекомендаций прямо указано, что объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в ч.3 ст.15 Федерального Закона №185-ФЗ.

Таким образом, ряд элементов общего имущества МКД остаются за пределами действия ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Для преодоления данного пробела необходимо внесение изменений в ст.15 ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и расширение перечня объектов в

составе общего имущества МКД, в отношении которых может проводиться капитальный ремонт.

Использованные источники:

1. Постановление Правительства РФ от 20.06.1993 №595 (ред. от 26.07.2004) «О Государственной целевой программе «Жилище»// Интернет-ресурс. СПС «Консультант-Плюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_3648/ (дата обращения 27.03.2019 г.)

2. Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 15.04.2019 г.). // Интернет-ресурс. Официальный интернет-портал правовой информации «Государственная система правовой информации». URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения – 03.03.2019 г.).

3. Интернет-ресурс. Официальный интернет-портал правовой информации «Государственная система правовой информации». URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения – 03.03.2019 г.).

4. Интернет-ресурс. Российская газета. Официальный сайт URL: <http://www.rg.ru/2011/02/01/jilische-site-dok.html> (дата обращения — 19.03.2019 г.)

5. Интернет-ресурс. Официальный сайт Президиума Совета при Президенте Российской Федерации по реализации приоритетных национальных проектов и демографической политике. URL: <http://government.ru/department/288/events/> (дата обращения – 18.03.2019 г.)

6. Еженедельный бюллетень законодательных и ведомственных актов. 2003. №№46, 47.

7. Интернет-ресурс. Официальный сайт государственной корпорации — «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

URL: http://fondgkh.ru/finance/doc_bank/method/55758.html (дата обращения
— 12.03.2019г.)