

§ 1. Право собственников жилых помещений на общее имущество многоквартирного дома

Гражданское и жилищное законодательство предусматривает специальную регламентацию некоторых отношений, складывающихся при пользовании жилыми помещениями, находящимися в многоквартирных домах: собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Из данного положения по существу следует вывод о том, что отношения собственности в многоквартирных домах более многообразны, чем в обычных жилых домах, поскольку объектами права в многоквартирных домах выступают не только жилые помещения, но и другие объекты, в том числе и недвижимые.

Отношения общей собственности в многоквартирных домах можно рассматривать с различной степенью детализации, располагая их на различных уровнях. Одна и та же квартира может принадлежать двум или более лицам на праве общей собственности. При этом возможна как долевая, так и совместная собственность на жилье. Эти отношения общей собственности условно можно назвать внутренними, поскольку они складываются между собственниками одного объекта (квартира либо изолированные комнаты)¹. Отношения общей собственности на лестницы, лифты, подвалы, коридоры и другие объекты общего пользования, складывающиеся между собственниками одного жилого помещения, с одной стороны, и другими собственниками недвижимости в жилищной сфере, с другой стороны, условно можно назвать внешними отношениями общей собственности в многоквартирном доме, т.е. отношениями между собственниками квартир в одном многоквартирном доме по поводу объектов общего пользования. Следует подчеркнуть, что объединение имущества, не относящегося к жилью в многоквартирных домах, но находящегося в собственности различных лиц, происходит не по воле субъекта, а в силу предусмотренных законом юридических фактов. Точнее говоря, общая собственность на объекты общего пользования возникает как следствие того, что субъект приобретает в собственность жилое помещение в многоквартирном доме. Другими словами, лицо направляет свою волю на возникновение права собственности на конкретное жилище, но, поскольку существование его в многоквартирном доме невозможно без вспомогательных элементов, одновременно с приобретением права собственности на жилое помещение у него возникает право общей собственности на общее имущество. Возникает такое право в силу закона независимо от субъективных устремлений приобретателя жилого помещения, т.е. не имеет значения, знал ли он, что, приобретая квартиру, одновременно вступает в отношения общей собственности. Владение и пользование имуществом, не относящимся к жилью, но расположенным в многоквартирном доме и находящимся в общей собственности, осуществляется традиционно по соглашению всех собственников многоквартирного дома и иной недвижимости в жилищной сфере, а при его отсутствии — в порядке, устанавливаемом судом. Среди способов достижения соглашения между собственниками всех жилых помещений одного многоквартирного дома может быть организация товарищества собственников жилья¹.

В случае создания объединения собственников некоторая часть правомочий по отношению к доле в праве общей собственности на объекты общего пользования каждого его члена «делегуется» юридическому лицу. Речь идет об управлении общим имуществом, предоставлении его в пользование третьим лицам и о некоторых других правах, предусмотренных разд. VI ЖК РФ. При этом следует иметь в виду, что такое делегирование не влияет на положение собственника по отношению к жилому помещению — сам собственник жилища не лишается права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением.

§ 2. Особенности правового режима доли в праве общей собственности в многоквартирном доме

Характеризуя долевую собственность в многоквартирном доме, необходимо понимать, что часть установленных ГК РФ общих правил о распоряжении долей в праве общей собственности на объекты общего пользования не распространяется. Разработка этой проблемы, не получившей должного освещения в юридической литературе, может принести важные практические результаты.

Во-первых, согласно ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом. При этом по правилу, предусмотренному ст. 250 ГК РФ, в случае продажи доли в общей собственности постороннему лицу остальные участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. В отношении объектов общего пользования в многоквартирных домах данное правило не действует, поскольку собственник не может произвести отчуждение доли без отчуждения жилого помещения. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на

общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (п. 2 ст. 290 ГК РФ). Таким образом, доля каждого собственника жилого помещения в праве общей собственности на объекты общего пользования всегда следует судьбе права собственности на жилое помещение.

В случае перехода права собственности на жилое помещение (квартиру или изолированную комнату в квартире) доля каждого нового собственника в праве общей собственности на указанные предметы определяется соответствующей долей предшествующего собственника. Во-вторых, участник общей долевой собственности имеет право на выдел своей доли. Данное правило к многоквартирному дому также применено быть не может, поскольку та его часть, которая не относится к жилой, как правило, предназначена для обслуживания жилых помещений, согласно ст. 135 ГК РФ является принадлежностью, а потому всегда следует судьбе главных вещей — квартир. При этом, поскольку принадлежность обслуживает сразу несколько главных вещей, следование осуществляется в долях в праве общей собственности на принадлежность. Из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что общая долевая собственность на недвижимость общего пользования в многоквартирных домах является видом долевой собственности. Ее характерные признаки:

- 1) отсутствие возможности выдела долей в натуре;
- 2) невозможность отчуждения доли в праве общей собственности отдельно от жилого помещения;
- 3) признак, вытекающий из первых двух: доля не может существовать самостоятельно, она — составная часть квартиры как объекта права собственности, а потому всегда следует судьбе такого жилого помещения.

Применение правила о долевой собственности рассматриваемого вида возможно и в отношениях, не связанных с жилищной сферой. Такая схема вполне возможна, например, в гаражно-строительных кооперативах по отношению к объектам общего пользования (общим земельным участкам, объектам инженерного обеспечения, дорогам и т.п.). Зачастую подобные проблемы возникают в административных зданиях, принадлежащих различным юридическим лицам и гражданам, индивидуальным предпринимателям. Регламентация же таких отношений до принятия соответствующих законодательных актов может осуществляться нормами ГК РФ и ЖК РФ по аналогии¹. Данный вывод подтвержден в Постановлении Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество зданий», где, в частности, указывается, что отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникают по поводу общего имущества в таком здании, не урегулированы законом, поэтому в соответствии со ст. 1 ст. 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст. 249, 289, 290 ГК РФ. В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

§ 3. объекты общего пользования в многоквартирном доме

Нормативные акты, регулирующие в разное время отношения собственности в многоквартирных домах, приводят разные перечни имущества, находящегося в общей собственности собственников жилья.

Согласно утратившему силу Закону РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» в общей собственности находятся лестничные клетки, лифты, коридоры, крыши, технические подвалы и другие места общего пользования, внеквартирное инженерное оборудование и придомовые территории. ГК РФ указывает на несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Временное положение о кондоминиуме, утвержденное Указом Президента РФ от 23 декабря 1993 г. № 2275¹, а затем и Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» более подробно перечисляли объекты, которые находятся в общей долевой собственности собственников жилья².

В ЖК РФ (ч. 1 ст. 36) устанавливается, что 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, 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), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства

данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Однако во всех документах этот перечень остается далеко не исчерпывающим. В данном случае можно сформулировать принцип: имущество может быть отнесено к общему только в случае, если оно предназначено для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения. Следует обратить внимание на то, что в ЖК РФ в отличие от прежнего законодательства в перечень имущества входят и земельные участки (ч. 1 ст. 36, ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). Как верно указывает И.Б. Миронов, правомочие пользования земельным участком как элемент содержания права собственности означает закрепленную возможность хозяйственной эксплуатации такого участка путем извлечения его полезных свойств¹.

В соответствии со ст. 290 ГК РФ в ЖК РФ указывается на возникновение общей долевой собственности у собственников жилых помещений на объекты общего пользования многоквартирного дома. Между тем первоначально Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики» говорил об использовании обоих видов общей собственности — долевой и совместной. Однако по отношению к недвижимости наиболее эффективной, бесспорно, является конструкция общей долевой собственности, находящейся в многоквартирных домах, что и закреплено в ГК РФ. Этот вывод опирается на содержание ст. 4 Федерального закона от 21 октября 1994 г. «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которой законы и иные правовые акты Российской Федерации после введения в действие части первой ГК РФ применяются постольку, поскольку они не противоречат нормам этого закона. Кроме того, п. 2 ст. 3 ГК РФ устанавливает, что «нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу». 22 декабря 2004 г. Государственная Дума, приняв новый ЖК РФ, решила рассматриваемый вопрос в соответствии с ГК РФ и практикой применения ныне отмененного Федерального закона «О товариществах собственников жилья».

Следует отметить, что конструкция общей долевой собственности на недвижимость, находящуюся в многоквартирных домах, более приемлема и с практической точки зрения. Это видно из следующего.

С одной стороны, совместная собственность кроме всего прочего характеризуется незаменимостью ее участников. Таким образом, при этом виде общей собственности какие-либо отчуждения были бы весьма затруднительны, поскольку необходимо было бы вначале определить долю на объекты общего пользования в доме, затем произвести отчуждение (например, продажу) жилого помещения вместе с частью объектов общего пользования, а затем новому собственнику пришлось бы вновь становиться участником общей совместной собственности путем объединения своей части объектов общего пользования с другими частями.

С другой стороны, распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

Обращаем внимание на то, что критерием определения доли в общей долевой собственности является площадь недвижимости, находящаяся в собственности. Доля каждого участника общей собственности на вспомогательные объекты пропорциональна доле общей площади, принадлежащей ему в общей жилой площади дома, если иное не установлено договором.

По общему правилу владение или пользование указанными объектами может быть исключительно общим. Только отдельные объекты общего пользования можно выделить кому-либо из собственников жилья в многоквартирном доме без ущемления прав и законных интересов других собственников в этом же доме. Например, в некоторых случаях можно предоставить в пользование кому-либо из собственников часть подвала, но такое предоставление невозможно, если в качестве объекта выступает крыша дома или внеквартирное инженерное оборудование. До введения в действие ЖК РФ и Федерального закона «О товариществах собственников жилья» Временное положение о кондоминиуме прямо запрещало товариществу иметь на праве собственности недвижимость; все недвижимое имущество, приобретенное товариществом, являлось общей долевой собственностью его членов.

Федеральный закон «О товариществах собственников жилья», а затем и ЖК РФ отменили данный запрет. На сегодняшний день, подобно французским синдикатам, американским ассоциациям кондоминиумов и другим объединениям такого типа, широко распространенным за рубежом, российские товарищества собственников жилья вправе быть субъектами права собственности на недвижимое имущество. Вместе с тем в отличие от законодательства ряда зарубежных государств российское законодательство детально не регламентирует процедуру принятия решения о приобретении недвижимости товариществом. Например, в США такая процедура особенно подробно регламентируется по отношению к жилым помещениям, находящимся в управляемом

ассоциацией кондоминиума доме. Так, реализация права приобретать жилье в «своих» домах может быть осуществлена двумя путями. Во-первых, при использовании преимущественного права покупки квартиры. Во-вторых, при наличии возможности приобрести жилище на торгах от своего имени либо от имени одного или нескольких собственников жилья. В обоих случаях ассоциация распределяет выплаченную стоимость приобретенной квартиры между всеми собственниками и взыскивает ее с них в качестве платежа на коллективные цели пропорционально долям их участия в общем имуществе.