

# СПОРНЫЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОТЧУЖДЕНИЕМ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКАМИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Баранова Д.А. Email: Baranova1141@scientifictext.ru

*Баранова Дарья Александровна - магистр юридических наук,  
кафедра гражданско-правовых дисциплин, юридический факультет,  
Российский государственный социальный университет, г. Москва*

**Аннотация:** в данной статье рассматриваются основные вопросы, связанные с определением состава общего имущества многоквартирного дома, анализируются особенности распоряжения, владения и пользования данным имуществом собственниками и иными лицами. Проведены исследования относительно основных спорных вопросов, относящихся к отчуждению, владению и правом передачи в пользование общедомового имущества жилых помещений многоквартирных домов, а также рассмотрены вопросы законности получения третьими лицами дохода от сдачи их в аренду.

**Ключевые слова:** многоквартирный дом, отчуждение, владение, собственник, помещение.

## DISPUTABLE ISSUES RELATED TO THE ALIENATION OF COMMON PROPERTY BY OWNERS OF AN APARTMENT BUILDING

Baranova D.A.

*Baranova Daria Alexandrovna - Master of Laws,  
DEPARTMENT OF CIVIL LAW DISCIPLINES, FACULTY OF LAW,  
RUSSIAN STATE SOCIAL UNIVERSITY,  
MOSCOW*

**Abstract:** this article examines the main issues related to determining the composition of the common property of an apartment building, analyzes the features of the disposal, ownership and use of this property by owners and other persons. Studies have been carried out on the main contentious issues related to the alienation, possession and the right to transfer to the use of the common property of the residential premises of apartment buildings, as well as the issues of the legality of the receipt by third parties of income from leasing.

**Keywords:** apartment house, alienation, possession, owner, premise.

УДК 347.254

В последние десятилетия возникает очень много спорных вопросов относительно возможности и законности отчуждения общедомового имущества жилых помещений многоквартирных домов. Также остро стоит вопрос о том, кто же несет ответственность за содержание и обслуживание общего имущества и кто имеет право им распоряжаться.

Для того чтобы ответить на все поставленные вопросы, в первую очередь, нужно разобраться что же относится к общедомовому имуществу в свете последних изменений законодательства.

Согласно положениям ст. 36 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017), (ЖК РФ) собственник квартиры в многоквартирном доме имеет право также на долю в общем имуществе данного дома. В состав общего имущества входит:

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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (часть 1 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ) [2].

Все собственники помещений многоквартирного дома, независимо от своего желания, владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом на законных основаниях в пределах установленных норм.

Отсюда следует, что все помещения в многоквартирном жилом доме, в любом случае имеют владельца, в лице физического или юридического лица либо государства.

В последнее время очень много спорных вопросов относительно подвальных помещений и технических этажей, которые сдаются в аренду или продаются. Споры возникают из-за неоднозначности действующего законодательства и законодательства прошлых лет, ранее было четко прописано право распоряжения подвалами многоэтажного дома. В современных нормативных актах, в частности согласно пункта 1.1 статьи 36 ЖК РФ, данные помещения, имеющие общие инженерные коммуникации, входят в состав общедомового имущества, следовательно, принадлежат собственникам и проводить какие-либо коррупционные действия можно только с их согласия, а вырученные средства должны распределяться между ними [1]. По законодательству прошлых лет споры относительно пользования техническими этажами могут возникнуть, если хозяин не успел ранее оформить документы на пользование своим этажом, а так большинство домов вторичного плана имеет приватизированные технические этажи и собственники на такие помещения не имеют никаких прав. С новостройками в данный момент наблюдается иная ситуация. Рассмотрим ситуацию, когда собственников квартир еще нет и в данный момент распоряжается всем застройщик. Может ли застройщик распорядиться по своему усмотрению данным имуществом? Если рассматривать с точки зрения действующих нормативных документов, то нет, так как права собственности на жилые помещения (квартиры) еще не оформлены, а распоряжаться общим имуществом могут только собственники, приняв на общем собрании решение о передаче данного объекта.

Следующим актуальным вопросом является законность факта сдачи технических и подвальных помещений без ведома собственников? Как должен распределяться доход от предоставления третьим лицам данных помещений? Любая сдача подвальных и технических этажей, без ведома собственников жилья, является незаконной. Для того чтобы все действия были правомочными, должно быть согласие всех жильцов, ни управляющая компания (УК), ни товарищество собственников жилья (ТСЖ), ни жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) не вправе принимать единолично решение о передаче данного имущества. Доход, получаемый в результате передачи общедолевого имущества третьим лицам, должен распределяться согласно решению, принятому на общем собрании, если же управление домом осуществляется с помощью ТСЖ, то, как потратить вырученные деньги, решают самостоятельно, если же управление осуществляет УК или ЖСК, то условия, на которых УК будет сдавать общее имущество в аренду, цена, срок, и куда потом полученные денежные средства будут потрачены, должны быть отражены в договоре с компанией, а основанием для составления данного договора будет являться протокол общего собрания собственников помещений. Если подобного решения принято не было со стороны собственников, то все действия по передаче помещений в пользование третьим лицам будут являться незаконными. Нарушения законных прав собственников помещений могут оспариваться в суде.

Еще одной из самых распространенных проблем, по которым часто возникают спорные вопросы, являются случаи, связанные с отчуждением или иным способом выбытия из состава общего имущества в многоквартирном доме его элементов. Ну, например, может ли один из собственников выделить свою долю в общедомовом имуществе и совершить сделку? Согласно статье 37 ЖК РФ собственник единолично не может осуществить выдел своей доли на общее имущество многоквартирного дома в натуре, и не может передать ее отдельно от основного права собственности. Данные положения прописаны и в Гражданском кодексе Российской Федерации в части 2 статьи 291. Исходя из данных положений следует, что доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома не может рассматриваться как самостоятельный объект гражданских прав и не может служить самостоятельным предметом различного рода сделок или самостоятельно переходить от одного лица к другому. Следовательно, переход доли общедомового имущества возможен только после приобретения собственности в многоквартирном доме.

Подводя итог, приходим к выводу о том, что имущество, не имеющее самостоятельного назначения, которое предназначено для пользования одним и более лиц в многоквартирном доме относится к общедомовому имуществу, в данном случае не зависит от того, кто является застройщиком, кто финансировал проект создания дома. Любые манипуляции относительно пользования, владения, отчуждения общедомового имущества без согласия всех собственников многоквартирного дома, согласно действующим нормативным актам, запрещены. На сегодняшний день остается неразрешенной проблема восстановления прав собственников тех многоквартирных домов, которые были построены в советский и постсоветский период, когда право на принятие решений о пользовании общим имуществом отводилось муниципалитету.

1. *Городов О.А.* Комментарии к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О.А. Городов, А.К. Губаева, М.Н. Долгополый. М.: Проспект, 2017. 640 с.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации. М.:Омега-Л, 2017. 165 с.