

РУСЛАН НАЗАРОВ

---

# ЖКХ: вопросы и ответы

5-Е ИЗДАНИЕ



Руслан Назаров

**ЖКХ: вопросы  
и ответы. 5-е издание**

«Издательские решения»

**Назаров Р.**

ЖКХ: вопросы и ответы. 5-е издание / Р. Назаров —  
«Издательские решения»,

ISBN 978-5-44-969525-3

В книге даны ответы на самые актуальные вопросы в сфере ЖКХ на основании законов, судебной практики и разъяснений органов власти. Кто должен платить за коммунальные услуги, текущий и капитальный ремонт дома, вывоз ТКО и ОДН? Как можно сэкономить на ЖКХ и даже заработать? Самые актуальные изменения в законах и судебной практике, включая 2023 год! Для собственников жилья, нанимателей, владельцев нежилых помещений и машино-мест, членов правлений ТСЖ и советов домов, управляющих организаций.

ISBN 978-5-44-969525-3

© Назаров Р.  
© Издательские решения

# Содержание

Предисловие	8
Сокращения и аббревиатуры, использованные в тексте	10
Нормативно-правовые акты, регулирующие сферу ЖКХ	11
Обзор нормативно-технических актов в ЖКХ	13
1. ГОСТ Р 51617—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования	13
2. ГОСТ Р 51929—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения	15
3. ГОСТ Р 56038—2014 Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования	16
4. ГОСТ Р 56192—2014. Услуги содержания общего имущества в многоквартирных домах. Общие требования	17
Важные изменения в ЖКХ	18
2017 год	18
В каких случаях возможны прямые договорные отношения между РСО и потребителями коммунальных услуг	18
В каком порядке оплачиваются коммунальные ресурсы на ОДН	19
Верховный суд запретил отключать коммунальные услуги за долги	22
2018 год	23
Прямые договоры между собственниками и РСО	23
Как предоставлялись коммунальные услуги до изменений?	23
Зачем нужны изменения?	23
Когда нужны прямые договоры?	23
Как заключается договор с РСО?	23
Прямые расчеты за ЖКУ?	24
Что остается делать управляющей организации?	24
Что еще интересного?	24
Решение Конституционного суда, которое дорого обойдется собственникам квартир	24
2019 год	26
Новые обязанности управляющих организаций	26
Лицензионные требования	27
Демонтаж батарей – основание не платить за отопление	28
Изменили порядок выбора управляющей организации	28
Управляющие организации больше не должны убирать площадки под мусорными контейнерами	29
Ошибка СМИ	29
Комиссия за оплату ЖКУ исключается из тарифов	30
Новый порядок образования земельных участков	30
2020 год	31
Мораторий на пеню за ЖКУ	31
Новые правила противопожарной безопасности	31

2021 год	32
Понятие «многоквартирный дом» в Жилищном кодексе	32
Общие собрания	32
Изменился порядок оплаты за отопление	32
Управляющие организации теперь отвечают перед РСО	32
2022 год	33
Специальные правила для пени	33
Субсидии по новым правилам	33
Ограничили взыскания по ЖКУ	33
Новые правила пользования жилым помещением	33
Новые требования к кладовкам	33
Уточнили правила расчета платы за ОДН	34
2023 год	35
Собственники могут узнать, кто зарегистрирован в их помещении	35
Перерасчет платы за ТКО	35
Подтверждать поверку не требуется	35
Раздел 1. Общее имущество	36
Часть 1. Состав общего имущества	36
1. В чем состоит правовой смысл категории «общее имущество»?	36
2. Какой алгоритм отнесения имущества к общедомовому надо применять?	37
3. Домофоны – это общее имущество?	38
4. Входят ли радиаторы отопления, расположенные в квартире, в общее имущество дома?	39
5. Относятся ли запорно-регулирующие краны к общему имуществу?	39
6. Что такое придомовая территория?	40
7. Кому принадлежат лифты в многоквартирном доме?	40
8. Какие нежилые помещения, находящиеся за пределами квартир, офисов, относятся к общему имуществу?	41
9. Включается ли в площадь здания площадь балконов?	41
10. Является ли полотенцесушитель общим имуществом?	42
11. Относятся ли балконы к общему имуществу дома?	42
12. Относятся ли оконные отливы к общему имуществу дома?	43
13. Относится ли фасад многоквартирного дома к общему имуществу?	43
14. Относятся ли транзитные сети к общедомовому имуществу?	44
15. Относятся ли почтовые ящики к общему имуществу?	44
16. Является ли подводка от стояка к сантехнике общим имуществом?	44
17. Является ли подвал общим имуществом?	45
18. В чем состоит правовой статус машино-места в доме?	46
19. Как соотносятся общее имущество многоквартирного дома и общее имущество «машино-мест»?	47

20. Какие права на общедомовое имущество есть у собственника машино-места?	47
Часть 2. Порядок возникновения общедомовой собственности	49
1. Необходима ли государственная регистрации права долевой собственности на общее имущество?	49
2. Кто определяет состав общего имущества в многоквартирном доме?	49
Часть 3. Право общедомовой собственности	51
1. Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме ограничить въезд на придомовую территорию шлагбаумами?	51
2. Могут ли не отдать ключи от шлагбаума?	51
3. Что можно требовать, если незаконно лишили права пользоваться земельным участком?	52
4. Может ли управляющая организация посещать помещения, принадлежащие собственнику, если в помещении проходят общедомовые коммуникации?	52
5. Можно ли требовать от магазинов, расположенных в доме, плату за размещение крыльца?	53
6. Можно ли установить кондиционер на фасаде многоквартирного дома без решения общего собрания?	54
7. Может ли общее собрание собственников принять решение о том, чтобы заварить мусоропровод?	54
8. Можно ли устанавливать перегородку на лестничной площадке?	55
9. Можно ли размещать информационные вывески возле магазинов без согласия общего собрания?	56
10. Могут ли собственники самостоятельно распоряжаться радиаторами отопления, находящимися в помещении?	58
11. Кто может пользоваться колясочными?	59
12. Может ли управляющая организация самостоятельно демонтировать незаконное оборудование?	60
Конец ознакомительного фрагмента.	61

# **ЖКХ: вопросы и ответы 5-е издание**

**Руслан Назаров**

© Руслан Назаров, 2023

ISBN 978-5-4496-9525-3

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

## Предисловие

Данная книга является частью проекта «ЖКХ: вопросы и ответы». Расскажу о нем подробнее, чтобы стало понятно, чего ожидать от книги.

\*\*\*

Проект «ЖКХ: вопросы и ответы» появился в 2013 году, когда была создана одноименная группа во ВКонтакте. В то время я собирался только рассказывать о наиболее важных проблемах в ЖКХ и предлагать их решение, опираясь на жилищное законодательство. Прошло немного времени, и я осознал, что сфере ЖКХ требуется не просто описание проблем и их законодательных решений, но и просвещение. Правовое просвещение – во-первых, жилищное – во-вторых. С этого момента концепция группы стала меняться.

Особенность моего подхода к ЖКХ, которую я пытаюсь донести через группу, хорошо видна из формата записей: предельно ясно сформулированный вопрос и максимально короткий, но и максимально полный, ответ с сохранением ясности изложения. Добиться этого крайне трудно. Однако только так можно достичь именно цели просвещения. Ведь собственникам жилых и нежилых помещений, нанимателям, арендаторам зачастую некогда читать объемные статьи, да еще и наполненные правовой терминологией. И собственникам хочется найти ответ на свой вопрос, а значит вопрос должен быть освобожден от всего лишнего.

Цель просвещения в ЖКХ – не просто ответить на жилищные вопросы. Многие из этих вопросов, причем наиболее важные, не могут быть решены без знания и понимания гражданского законодательства и теории гражданского права. Поэтому в своих ответах на жилищные вопросы я всегда стремился не просто учитывать теорию гражданского права, но и объяснять ее читателям. От этого получается двойная польза: лучше обосновываются выводы по жилищным вопросам и читатели узнают вещи, которые пригодятся им не только в жилищных проблемах. Ведь гражданское право – это основа для совершения почти всех сделок, в которых участвуют все граждане и организации, стремясь получить товары, работы или услуги.

Сказанное относится к содержательной стороне деятельности. Что же касается формы, то я всегда стремился задействовать самые популярные способы получения информации читателями. Кроме группы ВКонтакте, уже шесть лет существует блог «ЖКХ: вопросы и ответы» в Дзене. Самый первый канал о ЖКХ на сервисе. Сейчас на него подписано более 50 тысяч человек, а отдельные статьи набирают сотни тысяч просмотров.

Книга «ЖКХ: вопросы и ответы» является смыслообразующим центром проекта. В ней рассмотрены наиболее частые, интересные и сложные вопросы, связанные с содержанием и управлением многоквартирными домами, оплатой жилищно-коммунальных услуг, проведением общих собраний, выбором способа управления домом и т. д.

\*\*\*

Пятое издание книги значительно отличается от предыдущих. Ниже представлен список наиболее важных изменений:

- 1) было добавлено больше 20 ответов на вопросы, которые возникли в жилищной сфере за период с 2019 по 2023 годы;
- 2) уточнена структура разделов, частей и расположение вопросов, чтобы облегчить поиск;
- 3) проверены все ссылки на нормативные акты и судебную практику, добавлены актуальные судебные решения, письма Минстроя;
- 4) добавлено много материала про машино-места, новое регулирование замены приборов учета;
- 5) улучшена стилистика.

\*\*\*



Книга разделена на две части: основную, в которой даны ответы на вопросы, и приложение. В него включены материалы, которые будут полезны собственникам.

Предваряет основной блок «Обзор нормативно-технических актов в ЖКХ» с кратким обзором наиболее важных ГОСТов. Эти документы пригодятся для определения стандарта управления многоквартирными домами.

Далее идут «Важные изменения в ЖКХ», которые содержат исторический обзор главных изменений жилищного законодательства с 2017 года до 2023 года. Исторический подход к анализу законодательства – один из наиболее продуктивных способов толкования закона. Зная историю институтов жилищного права, можно лучше понять как сами эти институты, так и перспективы их дальнейшего развития.

Основной блок состоит из разделов, которые в свою очередь поделены на части, объединяющие группу вопросов. Группировка разделов, частей и вопросов произведена по тематическому принципу. Например, первый раздел объединяет все вопросы, посвященные статусу общего имущества в доме.

Внутри вопросов нормы права, решения судов и письма ведомств выделены жирным шрифтом.

Блок приложений включает, прежде всего, тезисы «Теория гражданского права». Это приложение не заменит чтение хорошего учебника по гражданскому праву. Моя цель была в том, чтобы показать вам те основные концепции из теории права, правовые категории, идеи, которые помогают мне в анализе правовых проблем. Уверен, что и вам это поможет и будет полезным. Также вы можете использовать тезисы параллельно с чтением учебника, это позволит выделить наиболее важные разделы теории гражданского права, которые пригодятся именно при анализе жилищных правоотношений.

В приложении «Судебная практика по гражданскому праву» я собрал наиболее важные позиции высших судебных инстанций, судов общей юрисдикции и арбитражных судов, которые касаются институтов гражданского права. При отборе я ориентировался на задачи, которые приходится решать юристам в жилищных правоотношениях, когда нормативного регулирования, которое содержится в жилищном законодательстве, недостаточно.

\*\*\*

Я выражаю огромную благодарность моей жене Елене Назаровой-Корсаковой, которая не только взяла на себя нелегкий труд администрирования проекта в Интернете, но и, начиная с первого издания, оказывала мне помощь в подготовке книги.

*Руслан Назаров*

## **Сокращения и аббревиатуры, использованные в тексте**

АС – арбитражный суд  
ВАС – Высший арбитражный суд  
ВС РФ – Верховный суд Российской Федерации  
ГЖИ – Государственная жилищная инспекция  
ГЖН – Государственный жилищный надзор  
ГИС ЖКХ – Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства  
ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации  
ГОСТ Р – Государственный стандарт России  
ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации  
ЖКУ – жилищно-коммунальные услуги  
ЖКХ – жилищно-коммунальное хозяйство  
КС – Конституционный суд  
МСУ – местное самоуправление  
ОДН – общедомовые нужды  
ОДПУ – общедомовой прибор учета  
п. – пункт  
РСО – ресурсоснабжающая организация  
СанПиН – Санитарные правила и нормы  
СНиП – строительные нормы и правила  
СП – свод правил  
ст. – статья  
ТСЖ – товарищество собственников жилья  
ТСН – товарищество собственников недвижимости  
ТЭЦ – теплоэлектроцентраль  
ФАС – Федеральная антимонопольная служба

## **Нормативно-правовые акты, регулирующие сферу ЖКХ**

### **Федеральные законы**

- Жилищный кодекс 29.12.2004 №188-ФЗ.
- Федеральный закон «Об отходах производства и потребления» от 24.06.1998 №89-ФЗ.
- Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении» от 07.12.2011 №416-ФЗ.
- Федеральный закон «Об электроэнергетике» от 26.03.2003 №35-ФЗ.
- Федеральный закон «О газоснабжении в Российской Федерации» от 31.03.1999 №69-ФЗ.
- Федеральный закон «О теплоснабжении» от 27.07.2010 №190-ФЗ.
- Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 №261-ФЗ.

### **Постановления Правительства РФ**

- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
- Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».
- Постановление Правительства РФ от 14.02.2012 №124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами».
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №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».
- Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 №1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».
- Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 №1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
- Постановление Правительства РФ от 24.06.2017 №743 «Об организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах».

– Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 №410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

– Постановление Правительства РФ от 12.11.2016 №1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. №641».

– Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 №713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации».

#### **Приказы Минстроя РФ**

– Приказ Минстроя России от 28.01.2019 №44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

– Приказ Минстроя России от 25.12.2015 №938/пр «Об утверждении Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации».

## **Обзор нормативно-технических актов в ЖКХ**

### **1. ГОСТ Р 51617—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Коммунальные услуги. Общие требования**

Данный ГОСТ Р разрабатывался некоммерческим партнерством управляющих компаний. Поэтому он вобрал в себя все типичные ошибки в понимании правового регулирования деятельности управляющих организаций. К сожалению, раз документ стал ГОСТом, применять его необходимо. Посмотрим, какие же принципиальные моменты содержатся в ГОСТ 51617—2014.

Первое. Коммунальные услуги и коммунальные ресурсы. Пожалуй, единственный положительный момент в ГОСТе – это четкое разграничение коммунальных услуг и коммунальных ресурсов. Управляющие организации предоставляют потребителям не коммунальные ресурсы, а коммунальные услуги. Разница вот в чем.

Коммунальные ресурсы – это газ, вода, электричество и т. п. Коммунальные же услуги включают в себя не только газ, воду или электричество, но и содержание общего имущества, а также ряд иных действий управляющей организации. Так, например, в рамках теплоснабжения ГОСТ Р предусматривает в составе коммунальных услуг осуществление работ по поддержанию инженерных сетей в нормативном порядке, обеспечение эффективной работы системы вентиляции, повышение эффективности тепловой защиты.

Второе. Договор управления – это договор оказания услуг. Такой вывод следует из п. 3.2 ГОСТ Р 51617—2014. Это спорный вопрос. Однако сейчас, например, я все-таки склоняюсь к тому, что договор управления – это договор оказания услуг. Это не подряд, не агентский договор. По договору управления собственникам предоставляется услуга управления домом, а не работы по содержанию дома. Конечно, работы по содержанию дома оказываются в рамках услуг по управлению. Но предметом договора являются управленческие услуги.

Третье. Состав коммунальных услуг. Как следует из п. 4.2 ГОСТ Р 51617—2014 состав коммунальных услуг зависит от наличия соответствующих инженерных сетей в доме, а также от наличия на территории муниципального образования инженерных систем поставки ресурсов. Кроме того, состав услуг, что вполне логично, определяется тем, подключены ли сети дома к централизованным сетям.

Четвертое. Нормативные требования к коммунальным услугам. В ГОСТе приведены ссылки на нормативные требования к оказанию коммунальных услуг.

Теплоснабжение: СНиП 2.01.01.

Горячее водоснабжение: ГОСТ Р 51232, СанПиН 2.1.4.2496—09, СанПиН 4723—88, СанПиН 2.1.4.1074—01.

Холодное водоснабжение: ГОСТ Р 51232, СанПиН 2.1.4.1074—0, СНиП 2.04.01.

Водоотведение: СНиП 2.04.01, ВСН 58—88 (р), Приказ Госстроя РФ от 30.12.1999 №168.

Электроснабжение: ГОСТ 13109, ГОСТ 29322, СП 31-110-2003, Приказ Минэнерго РФ от 13.01.2003 №6.

Газоснабжение: ГОСТ 5542, ГОСТ 20448, Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 №549, Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 №410.

Пятое. Обязанности управляющей организации. В ГОСТ Р установлено много новых обязанностей управляющей организации:

- 1) диспетчерское и аварийно-ремонтное обслуживание;
- 2) разработка процедур снятия показаний прибора учета, факта предоставления коммунальных ресурсов и услуг ненадлежащего качества. По каждому направлению у управляющей организации должно быть должностное лицо;
- 3) наличие информационной электронной программы для расчета платы за жилье;
- 4) наличие квалифицированных специалистов, способных осуществить отключение или ограничение коммунальных услуг;
- 5) наличие специалистов для ведения претензионной работы;
- 6) наличие специалиста по ведению работы с ресурсоснабжающими организациями;
- 7) наличие специалистов для обеспечения нормативного содержания инженерных сетей;
- 8) контроль качества предоставления коммунальных услуг, в том числе проведение анкетирования, изучения документации и т. п.

Шестое. Не все из указанных выше специалистов должны быть в штате управляющей организации. ГОСТ 51617 допускает заключение договоров с третьими лицами, которые возьмут на себя часть обязанностей управляющей организации. Это грубо нарушает ст. 313 ГК РФ, так как по существу правоотношений между управляющими организациями и собственниками исполнение договора управления может быть только личным.

## **2. ГОСТ Р 51929—2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения**

Значение ГОСТ Р 51929—2014 сложно переоценить. В жилищном законодательстве отсутствуют нормативные определения важнейших понятий. Данный ГОСТ Р во многом решает данную задачу. Обратит внимание необходимо на следующее.

Первое – безопасное состояние. Под безопасным состоянием понимается свойство дома противостоять переходу в аварийное состояние. Значение данного понятия в том, что управление домом должно обеспечивать безопасное проживание (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).

Второе – внутриквартирное оборудование. В ГОСТ Р 51929—2014 под этим понимается оборудование, которое 1) находится в квартире, 2) имеет соединение с внутридомовой системой инженерных сетей. Причем внутриквартирным будет оборудование, подключенное до первого запорного соединения или устройства.

Третье – граница эксплуатационной ответственности. Согласно ГОСТ Р граница определяется по соглашению сторон, но, как правило, по первому запорному устройству. Если соглашением сторон граница эксплуатационной ответственности не определена, то необходимо руководствоваться границей балансовой принадлежности.

Четвертое – комфортные условия проживания. Это понятие также связано с целями управления домом, указанными в ст. 161 ЖК РФ. Под комфортными понимаются такие условия проживания, которые соответствуют нормативным требованиям.

Пятое – многоквартирный дом. Пожалуй, это самое важное определение в ГОСТ Р 51929—2014. Конечно, в Постановлении Правительства РФ уже дано определение многоквартирного дома, но определение, данное в ГОСТ Р, более полное. Итак, под многоквартирным домом понимается 1) объект капитального строительства, который включает 2) внутридомовую инженерную систему, 3) помещения общего пользования, не являющиеся частью квартир, 4) иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам, 5) жилые помещения, предназначенные для проживания двух и более семей, 6) причем эти помещения имеют самостоятельные выходы в помещения общего пользования. К многоквартирным не относятся дома блокированной застройки. В состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, придомовая территория (земельный участок).

Шестое – содержание общего имущества многоквартирного дома. Под этим в ГОСТ Р понимается 1) непрерывное и 2) постоянное выполнение комплекса работ и услуг, которые включены в план работ, перечень работ и услуг, а также дополнительные виды работ и услуг. Каждая из указанных категорий раскрывается в ГОСТ Р отдельно.

Седьмое – услуга управления многоквартирным домом. Под этим в ГОСТ Р понимается деятельность по организации процессов, работ и услуг. Обратите внимание, услуга управления не совпадает по своей сути с услугами и работами по содержанию дома. Услуга управления – это именно деятельность по организации процессов, работ и услуг, а не сами работы, услуги.

### **3. ГОСТ Р 56038—2014 Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования**

Данный ГОСТ Р практически не содержит новых норм. По сути ГОСТ Р 56038—2014 только обобщает нормы различных актов жилищного законодательства. Вот на что необходимо обратить внимание.

Первое. Потребителем услуг управляющих организаций являются не только собственники. Потребителями также являются лица, у которых есть законные основания пользоваться помещением в доме. Об этом сказано в п. 3.3 ГОСТ Р.

Второе. Обязательным условием заключения договора управления является разграничение ответственности. То есть собственники и управляющая организация должны четко прописать, за что отвечает управляющая организация, а за что – собственник. Для этого собственники должны утвердить состав общего имущества, которое передается в управление. Форма списка, в котором отражается состав общего имущества, приведена в ГОСТ Р 56038—2014.

Третье. В услуги управления многоквартирными домами включаются следующие:

- прием, хранение и ведение технической документации на дом. ГОСТ Р утверждена форма акта, которым прежняя управляющая организация передает техническую документацию новой управляющей организации;

- сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений и нанимателях.

При этом должны соблюдаться требования законодательства о защите персональных данных;

- определение технического состояния общего имущества;

- подготовка планов и перечней работ и услуг по содержанию многоквартирного дома.

Управляющая организация готовит для собственников предложения по указанным перечням. Такие предложения должны иметь экономическое и техническое обоснование. Управляющая организация должна предложить собственникам минимальную, среднюю и максимальную цену работ и услуг по перечню;

- управляющая организация должна обосновать финансовые потребности, необходимые для содержания общего имущества;

- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями;

- содержание многоквартирного дома. Управляющая организация может оказывать услуги, выполнять работы как лично, так и с привлечением третьих лиц. Причем привлекать третьих лиц необходимо по конкурсу (разд. 5.7 ГОСТ Р 56038—2014);

- подготовка предложений по передаче общего имущества в аренду. Управляющая организация может сама искать соответствующие предложения, а может рассматривать поступающие предложения. Причем в каждом из этих случаев управляющая организация должна исходить из интересов собственников;

- взаимодействие с собственниками, ознакомление их с документами, относящимися к управлению домом;

- организация и проведение общих собраний, в том числе подготовка документов, помещений, рассылка уведомлений, регистрация и т.п.;

- начисление и контроль за расходами;

- документальное подтверждение факта выполнения работ и услуг. Только при условии такого подтверждения возможна оплата работ и услуг;

- документальное подтверждение предоставления услуг и работ надлежащего качества;

- и т. д.



## **4. ГОСТ Р 56192—2014. Услуги содержания общего имущества в многоквартирных домах. Общие требования**

В ГОСТ Р 56192—2014 установлены общие требования к порядку содержания имущества многоквартирного дома. Вот основные моменты, на которые необходимо обратить внимание.

Первое. В ГОСТе дано точное определение текущего ремонта. Согласно ГОСТу ремонт считается текущим, если он затрагивает не более 30% от объема ремонтируемой части многоквартирного дома. Текущее содержание дома предполагает профилактические действия, поддерживающие многоквартирный дом и его элементы в нормативном состоянии, а также обеспечивающие комфортное проживание в доме.

Второе. В ГОСТе подчеркивается, что текущий ремонт может выполняться как управляющей организацией самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц.

Третье. Если на дом отсутствует техническая документация, то управляющая организация обязана ее восстановить. Это касается и тех случаев, когда документация не была передана прежней управляющей организацией.

Четвертое. Состав планируемых работ формируется 1) по итогам осмотра общего имущества, 2) в соответствии с составом работ, приведенным в Приложении к ГОСТу 56192—2014. Состав работ оформляется в план и перечень работ. На основании плана и перечня работ устанавливается график объема и периодичности работ. Утверждают план, перечень работ, а также график, собственники помещений в доме.

Пятое. Работы в рамках текущего содержания дома осуществляются в рабочее время и в рабочие дни. Об этом сказано в п. 4.9 ГОСТа.

Шестое. Собственники должны платить за содержание жилья таким образом, чтобы собранных средств хватило на выполнение работ по текущему содержанию и ремонту.

Седьмое. С лицевого счета многоквартирного дома средства могут быть списаны только при наличии акта выполненных работ.

Восьмое. На фасад многоквартирного дома должен быть составлен паспорт. Управляющая организация должна разместить на фасаде табличку с номером дома.

## **Важные изменения в ЖКХ**

### **2017 год**

За предшествующие 2017 году год-два внесены изменения в жилищное законодательство, которые значительно усложнили, запутали управление многоквартирными домами. В этой статье мы коснемся только двух вопросов: 1) в каких случаях возможны прямые договорные отношения между РСО и потребителями коммунальных услуг; 2) в каком порядке оплачиваются коммунальные ресурсы на ОДН.

### **В каких случаях возможны прямые договорные отношения между РСО и потребителями коммунальных услуг**

Немного об истории вопроса. Первоначальная редакция Жилищного кодекса РФ четко предусматривала, что управляющая организация обязана предоставлять коммунальные услуги собственникам. Никаких прямых правоотношений между РСО и собственниками не предполагалось. Однако это было невыгодно управляющим организациям. Поэтому управляющие организации пытались представить дело так, что они являются всего лишь агентами собственников, от имени которых управляющие организации заключают договора на оказание коммунальных услуг с собственниками. Другими словами, так вводилась система прямых договоров с РСО.

Это было незаконно. Невозможность прямых договорных отношений подтверждалась как письмами Минрегиона РФ, так и судебной практикой.

Постепенно в сознании управляющих организаций, РСО и потребителей стала складываться схема, которая и была предусмотрена законом: управляющие организации заключают договоры на коммунальные ресурсы с РСО; собственники заключают с управляющей организацией договор на оказание коммунальных услуг (услуг, а не ресурсов!)

Однако после принятия Федерального закона 29.06.2015 №176-ФЗ ситуация вновь запуталась. Начнем с цитат из закона.

Часть 17 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 №176-ФЗ:

*«Договоры, заключенные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, между собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями, в том числе при непосредственной форме управления, действуют до истечения срока их действия или до отказа одной из сторон от исполнения договора».*

Часть 18 статьи 12 Федерального закона от 29.06.2015 №176-ФЗ:

*«В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в таком многоквартирном доме может быть принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации».*

Главный вывод, который извлекли из этого управляющие организации, состоял в следующем: прямые договорные отношения между собственниками и РСО возможны; управляющим организациям договоры на поставку коммунальных ресурсов с РСО не требуются.

Что же на самом деле? Запрет на прямые договорные отношения между собственниками помещений в доме и РСО (при наличии управляющей организации) сохраняется. Из этого правила сделано только четыре исключения (п. 17 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354).

Первое. Если до вступления в силу Федерального закона от 29.06.2015 №176-ФЗ между собственниками и РСО были заключены договоры, то они продолжают действовать. Из этого был сделан ошибочный вывод: если до вступления в силу закона между РСО и потребителями были заключены договоры, пускай и с нарушением, то договоры продолжают действовать. Другими словами, эту норму воспринимали так, будто Федеральный закон реабилитировал, узаконил договоры, которые были заключены ранее в обход запрета на прямые договорные отношения между собственниками помещений и РСО. Повторимся, это ошибочная трактовка. Но как же правильно понимать эту норму?

Закон не может допускать нарушение закона. Поэтому рассматриваемая норма не «прощает» договоры, которые были заключены с нарушением закона. Эта норма означает следующее: если ранее между собственниками и РСО был заключен договор в ситуации, когда это допускалось законом, то договор продолжает действовать. Но как это было возможно, если начиная с 2005 года действовал запрет на прямые договорные отношения между РСО и собственниками?

Еще до вступления в силу Федерального закона от 29.06.2015 №176-ФЗ была предусмотрена ситуация, когда закон допускал прямые договорные отношения между РСО и собственниками. Если управляющая организация уклонялась от заключения договора на поставку ресурсов с РСО, то исполнителем коммунальных услуг признавалась РСО, договорные отношения возникали между РСО и собственниками. Вот именно этот случай имеется в виду в ч. 17 ст. 12 Федерального закона от 29.06.2015 №176-ФЗ.

Второе. С этой нормой все просто. Если собственники изменили способ управления, они могут принять решение о сохранении ранее действовавшего порядка предоставления коммунальных услуг.

Третье. Из сказанного выше должно быть понятно и третье исключение из общего правила о запрете на прямые договорные отношения между РСО и собственниками. Если управляющая организация выбрана, но она не заключила договор на поставку ресурсов с РСО, то договорные отношения возникают между РСО и собственниками. Об этом сказано, например, в Письме Минстроя РФ от 30.12.2016 №45097-АЧ/04.

Четвертое. Если РСО расторгло договор с управляющей организацией, то договор заключается между РСО и собственниками. РСО расторгает договор с управляющей организацией в случае, когда у управляющей организации возник долг по оплате коммунальных ресурсов.

Только в указанных четырех случаях допускаются прямые договорные отношения между РСО и собственниками помещений в доме. По общему же правилу прямые договорные отношения между РСО и собственниками помещений в доме запрещены в случае, если собственники выбрали управляющую организацию. Заключить договор с РСО обязана управляющая организация.

## **В каком порядке оплачиваются коммунальные ресурсы на ОДН**

Для начала стоит разобраться в новой терминологии.

Первое. Под коммунальными услугами понимается осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более

из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов.

Обратите внимание, что для обеспечения благоприятных и безопасных условий использования общего имущества также оказываются коммунальные услуги, но только в случаях, предусмотренных Правилами оказания коммунальных услуг. Какие это случаи?

Об этом сказано в Письме Минстроя РФ от 30.12.2016 №45099-АЧ/04:

*«Если в многоквартирном доме выбран способ управления непосредственное управление или способ управления не выбран или не реализован, то оплата холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется потребителями в таком многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги, которая в указанном случае включает плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме».*

В указанных случаях для содержания ОДН оказываются коммунальные услуги. В таких случаях коммунальные услуги оплачиваются в прежнем порядке: либо по нормативу, либо по приборам учета.

Второе. Под коммунальными ресурсами понимается холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Обратите внимание, для содержания общего имущества используются коммунальные ресурсы. Однако такие коммунальные ресурсы не являются коммунальными услугами (за исключением случаев, указанных выше).

Теперь перейдем к вопросу о том, как платить за коммунальные ресурсы и коммунальные услуги на ОДН. Главное об этом сказано в п. 42 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354:

*«Потребитель в многоквартирном доме вносит плату за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению), предоставленные потребителю в жилом и нежилом помещении в случаях, установленных настоящими Правилами, за исключением случая непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме, а также случаев, если способ управления в многоквартирном доме не выбран либо выбранный способ управления не реализован, при которых потребитель в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальной услуги по отоплению) отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общие домовые нужды).*

*Потребитель коммунальной услуги по отоплению вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной*

*услуги в жилом или нежилом помещении и плату за ее потребление в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме».*

Итак, возможно три ситуации:

1) плата за коммунальные ресурсы включается в плату за содержание общего имущества. В этом случае оплата за коммунальные ресурсы производится только по нормативу потребления коммунальных ресурсов, установленному региональными властями (показания приборов учета не применяются). Нормативы должны были быть установлены региональными властями до 1 июня 2017 года. До того момента, пока нормативы потребления коммунальных ресурсов, не установлены, расчет велся по нормативам оказания коммунальных услуг на ОДН, которые также устанавливаются региональными властями. Расчет по приборам учета с августа 2017 года допускался, если решение об этом принято общим собранием собственников.

При первоначальном включении платы за коммунальные ресурсы на ОДН в плату за содержание общего имущества производится суммирование каждого элемента платы. Вот как об этом сказано в Письме Минстроя: расчет размера платы «производится путем суммирования лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом:

- установленного в многоквартирном доме в каждом расчетном периоде начиная с января 2017 года размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

- размера платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества, исходя из норматива потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, действующего на 1 ноября 2016 года, и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, действующие в каждом расчетном периоде начиная с января 2017 года».

После того, как региональные власти утвердили нормативы коммунальных ресурсов на ОДН, общее собрание собственников должно было принять решение о включении платы за коммунальные ресурсы на ОДН в состав платы на содержание ОДН. Если общее собрание не приняло такого решения, то плата за коммунальные ресурсы на ОДН будет не прибавляться к плате за содержание общего имущества, но, напротив, будет входить в такую плату за содержание общего имущества.

Вот простой пример. Допустим, что плата за содержание общего имущества, утвержденная собственниками на общем собрании, была равна 1 тыс. рублей. С января 2017 года к этой 1 тыс. рублей прибавляется плата за коммунальные ресурсы на ОДН, например, еще 500 рублей. Общий размер платы составит 1,5 тыс. рублей. Но после того, как региональные власти утвердили нормативы потребления коммунальных ресурсов, размер платы за коммунальные ресурсы будет не прибавляться к плате за содержание общего имущества, а будет входить в такую плату. Поэтому общий размер платы составит не 1,5 тыс. рублей, а все ту же 1 тыс. рублей, из которой 500 рублей пойдут на оплату коммунальных ресурсов на ОДН.

Обратите особое внимание, что к рассматриваемой ситуации не применяются Правила оказания коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 в части оплаты коммунальных услуг.

2) оплата коммунальных ресурсов на ОДН осуществляется в рамках платы за коммунальные услуги. Когда это возможно? В случаях, когда в доме выбрано непосредственное управление или способ управления не выбран или не реализован. На эту ситуацию Правила оказания коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, распространяются полностью. Оплата производится либо по нормативу, либо по приборам учета.

3) плата за коммунальные ресурсы на отопление оплачивается во всех случаях как коммунальная услуга. На оплату коммунального ресурса отопления на ОДН полностью распространяются Правила оказания коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354. Размер платы определяется либо по приборам учета, либо по нормативу.

## **Верховный суд запретил отключать коммунальные услуги за долги**

«Отключим свет!» – это, пожалуй, самая популярная угроза, с которой сталкиваются собственники квартир. Управляющие организации, в погоне за 100%-ой собираемостью платежей за ЖКХ, страшат жильцов отключением воды, газа, электричества. Причем никто не собирается выяснять, почему человек не смог заплатить за коммуналку. Может быть из-за болезни? Или задержали зарплату? Управляющую организацию это не волнует. На защиту людей встал Верховный суд.

В своем Постановлении от 27.06.2017 №22 разобрал много ситуаций, связанных с содержанием жилья и оказанием услуг собственникам квартир. Но самое важное разъяснение суда содержится в пункте 40.

Верховный суд сказал, что наличие задолженности по коммунальным услугам само по себе не является основанием для отключения воды, света или газа. Отключить услуги можно только с учетом всех обстоятельств. Каких? Верховный суд выделил следующие:

1) отключение коммунальной услуги должно быть соразмерно допущенному собственником нарушению. Например, если долг составляет всего 300 рублей, то нельзя отключать из-за этого свет, ведь отключение лишит человека возможности комфортно проживать в квартире;

2) отключение услуги не может выходить за пределы действий, которые необходимы для устранения нарушения закона. Другими словами, отключение возможно лишь тогда, когда других механизмов воздействия на должника нет. Например, управляющая организация должна предупредить человека о возникшем долге, предоставить ему отсрочку или рассрочку по оплате коммуналки. Только после того, как будут исчерпаны возможности договориться, можно отключать коммунальные услуги;

3) отключение услуги не должно создавать угрозу жизни и здоровью других лиц. Это означает, что отключение коммунальной услуги не может причинять вред лицам, которые не являются должниками. Например, в квартире проживает одинокая мать с ребенком. Собственником квартиры является мать, и платить за коммуналку должна она. Часто бывает так, что денег нет, возникает долг. Отключение воды в этой ситуации ставит под угрозу здоровье ребенка, поэтому отключение невозможно.

Что получаем? Если у вас возник долг по коммунальной услуге, то не надо бояться отключения. Управляющая организация должна сначала договориться с вами, должна предложить механизм погашения долга (отсрочка, рассрочка или прощение части долга). Вы можете настаивать, что отключение невозможно, так как это поставит под угрозу жизнь и здоровье людей, которые должниками не являются.

**2018 год**

## **Прямые договоры между собственниками и РСО**

Госдума приняла закон, по которому серьезно изменится порядок предоставления коммунальных услуг. Ниже Вы найдете ответы на самые важные вопросы, связанные с этими изменениями.

### **Как предоставлялись коммунальные услуги до изменений?**

Предоставлять коммунальные услуги собственникам квартир должны исполнители. Такими исполнителями являются управляющие организации или ТСЖ. Это зависит от способа управления.

Чтобы предоставлять коммунальные услуги исполнители должны получить коммунальный ресурс от ресурсоснабжающей организации (РСО). Управляющая организация (или ТСЖ) получает от РСО коммунальные ресурсы, предоставляет коммунальные услуги собственникам, собирает с собственников плату за коммунальные услуги и рассчитывается с РСО. Так должно быть по закону.

### **Зачем нужны изменения?**

Официально озвучивается такая позиция: управляющие организации собирают деньги за коммунальные услуги и не перечисляют деньги в РСО. В итоге у организации образуется задолженность, а это может привести к отключению коммунальных услуг. Плюс большая задолженность мешает РСО развиваться и предоставлять качественные услуги.

Предполагается, что прямые договоры между собственниками и РСО решат проблему платежей. При этом не учитывается, что РСО уже сейчас имеет законные способы перехода на прямые договоры с собственниками, но не пользуется этим правом. Почему? Потому что сами по себе прямые договоры панацеей не являются. Проблема неплатежей не в отсутствии прямых договоров, которые, кстати, порождают еще большие проблемы для РСО, а в самой системе управления домами.

### **Когда нужны прямые договоры?**

Изначально планировалось, что заключение прямых договоров между собственниками квартир и РСО станет обязательным. Затем от этой идеи отказались. По принятому закону прямые договоры будут действовать в следующих случаях:

- 1) если решение об этом примет общее собрание собственников;
- 2) если РСО расторгнет договор с управляющей организацией, у которой возник долг;
- 3) если собственники изменят способ управления (например, с непосредственного управления перейдут в управляющую организацию), но примут решение сохранить заключенные ранее прямые договоры с РСО.

### **Как заключается договор с РСО?**

Правительство должно было утвердить типовую форму договора на оказание коммунальных услуг, который будет заключаться между собственниками и РСО. При этом в законе под-

черкивается, что заключение договора в письменной форме не требуется. Это означает, что собственники «присоединяются» к договору, который должен соответствовать типовой форме. Другими словами, закон освобождает собственников от необходимости заключать договор в письменной форме.

## **Прямые расчеты за ЖКУ?**

Из статьи 155 ЖК исключена часть 7.1, которая допускала прямые расчеты за ЖКУ между собственниками и РСО. В то же время в Постановлении Правительства от 06.05.2011 №354 упоминания об этом остались. Однако из ч. 7 ст. 155 ЖК следует, что прямые расчеты, раз упоминание на них исключено из закона, невозможны.

## **Что остается делать управляющей организации?**

Вот это очень интересный вопрос. Кажется, что дело обстоит так: раз собственники на общем собрании приняли решение о переходе на прямые договоры с РСО, то управляющая организация уже никакого значения не имеет.

Но все не так просто, а все из-за формулировки новой ч. 8 ст. 157.2 ЖК. Там сказано, что РСО вправе отказаться от заключения договора с управляющей организацией, если заключен прямой договор с собственниками. Вправе, то есть, не обязана. Поэтому формально сохраняется возможность для РСО заключить договор не с собственниками, а с управляющей организацией.

## **Что еще интересного?**

На уровне закона получило закрепление правило: если управляющая организация не заключила договор с РСО, то коммунальные услуги предоставляет РСО по прямому договору с собственниками. Раньше аналогичное правило было только в п. 17 Постановления Правительства от 06.05.2011 №354.

Важно учитывать, что это правило касается случая, когда собственники на общем собрании не приняли решение о переходе на прямые договоры с РСО.

## **Решение Конституционного суда, которое дорого обойдется собственникам квартир**

Почти в каждом многоквартирном доме есть коммерческая недвижимость – магазины, офисы. В таких домах часто возникают споры между собственниками квартир и собственниками коммерческой недвижимости: должны ли последние платить за содержание общего имущества, а если должны, то в каком размере.

Ранее судебная практика давала однозначный ответ на эти вопросы: собственники коммерческой недвижимости должны платить за содержание общего имущества дома наравне с собственниками квартир; размер платы за содержание устанавливается одинаковым для всех собственников. И вот в Постановлении от 29.01.2018 г. Конституционный суд РФ высказывает позицию, которую можно назвать странной.

Сначала посмотрим на законодательство. В соответствии со ст. 158 ЖК РФ собственники помещений в доме обязаны нести расходы на общее имущество. Размер расходов должен быть соразмерен доле в праве общей собственности. Доля эта, напомним, пропорциональна площади помещения, которое принадлежит собственнику.



В п. 31 Постановления Правительства от 13.08.2006 №491 сказано, что размер платы за содержание общего имущества определяется на общем собрании собственников. В норме специально подчеркивается: размер платы устанавливается равным для всех собственников помещений в доме.

Из этих норм вытекает однозначный вывод: ставка, по которой собственники платят за содержание общего имущества дома, должна быть равной, но при этом установлена таким образом, чтобы она позволяла нести расходы соразмерно доле в общем имуществе. Проще говоря: ставка устанавливается одинаковой для всех собственников, но ставка берется на 1 квадратный метр площади помещения. Это правило касается как жилых, так и нежилых помещений.

И вот в Конституционный суд попадает спор. Собственник квартир пытался признать незаконным решение общего собрания, которое установило, что собственники квартир платят по ставке 25 рублей за 1 кв. м., а собственники коммерческой недвижимости – по ставке 10 рублей за 1 кв. м. Да, такое часто случается. Если собственники коммерческой недвижимости владеют помещениями в доме, общая площадь которых значительна, то на общем собрании они могут «продать» подобное решение, которое очевидно ущемляет права собственников квартир.

Что же решил суд? Как не поразительно, суд сослался на те же самые нормы, что указаны выше, и... принял другое решение. Суд указал, что закон не запрещает изменять долю участия собственников отдельных категорий помещений в содержании общего имущества. Другими словами, закон не запрещает предусматривать размер платы, например, для собственников магазинов в доме в меньшем размере, чем размер платы для собственников квартир. Поразительное решение!

Суд ссылается на ч. 1 ст. 158 ЖК РФ, в которой четко сказано, что собственник каждого помещения в доме несет расходы соразмерно своей доле, но при этом делает вывод, что размер расходов (установленный законом императивно!) может быть изменен по решению общего собрания. Абсурдность подобного заключения очевидна.

Что это значит для собственников квартир? Это означает, что если у Вас в доме есть магазины, офисы, то скоро ждите общего собрания. Собственники магазинов и офисов попытаются через общее собрание «продать» решение об уменьшении размера платы для себя. Что делать?

Важно учитывать, что Конституционный суд указал: да, размер платы может различаться, но эта разница должна иметь объективные основания. То есть уменьшение размера платы для собственников отдельных категорий помещений возможно в случае, если будет доказано, что назначение помещения и другие сходные обстоятельства позволяют уменьшить размер платы. Например, собственники офисов не пользуются лифтом в доме, поэтому размер платы для них может быть уменьшен на размер содержания лифтов.

## 2019 год

### Новые обязанности управляющих организаций

Правительство утвердило новые обязательства управляющей организации перед собственниками квартир. Это было сделано Постановлением Правительства 27.03.2018 №331. Какие новые права появились у собственников и какие дополнительные услуги должна предоставлять организация, управляющая многоквартирным домом?

#### 1. Осмотр общего имущества

Появилось детальное регулирование осмотра общедомового имущества. Осмотры необходимы для определения перечня работ и услуг, которые оказывает управляющая организация. В свою очередь от этого зависит размер платы за содержание общего имущества.

По новым правилам осмотры делятся на текущие, сезонные и внеочередные. Периодичность текущих осмотров зависит от технической документации на дом, материалов, из которых изготовлены отдельные элементы дома.

Сезонные осмотры будут проводиться два раза в год. Весенние осмотры надо проводить после таяния снега или после окончания отопительного сезона. Правительство специально подчеркнуло, что по итогам весеннего осмотра корректируется объем работ по текущему ремонту дома. Обратите внимание, что корректируется объем работ, а не их перечень. Почему? Потому что перечень работ устанавливается договором управления, а вносить изменения в договор каждый год – это затратная процедура.

Осенние осмотры будут проводиться перед началом отопительного сезона и будут нацелены на проверку готовности многоквартирного дома к отопительному сезону.

Внеочередные осмотры будут проводиться после произошедших аварий, стихийного бедствия.

Результаты осмотров будут отражаться в журнале осмотра, который теперь признается частью технической документации на дом.

Все это теперь предусмотрено п. 13.1 Постановления Правительства от 13.08.2006 №491.

#### 2. Плата за содержание общего имущества утверждается по-новому

Размер платы за содержание общего имущества определяется общим собранием собственников помещений в доме. При этом управляющая организация вправе предоставить собственникам предложение по размеру платы. Правительство конкретизировало порядок, в котором управляющая организация выходит со своим предложением к собственникам:

1) планируемый размер платы должен быть сообщен собственникам за 30 дней до проведения общего собрания, на котором будет утвержден тариф;

2) проект тарифа должен быть размещен на информационных досках возле каждого подъезда;

3) проект должен содержать расчет тарифа и его обоснование. Если размер тарифа будет больше, чем минимальный тариф, установленный органами власти, то управляющая организация дополнительно должна обосновать превышение тарифа. В этом случае собственникам должны сообщить о стоимости каждого вида работ и услуг, которые собирается оказывать управляющая организация.

#### 3. Аварийные службы будут работать по новым правилам

Правительство также детально отрегулировало, в каком порядке исполняются заявки собственников в аварийку:

1) сведения о каждой заявке собственников должны быть включены в специальный журнал;

2) собственнику должны сообщить номер заявки и срок, в течение которого заявка будет исполнена;

3) если необходим доступ в помещение собственника, то аварийка должна сообщить об этом, а также сообщить о времени прибытия специалистов, их имя и фамилию. У прибывших сотрудников должен быть опознавательный знак с указанием организации.

Эти правила начали действовать с 2019 г.

#### **4. Прием собственников по новым правилам**

По новым правилам, которые начали работать с 2019 г., управляющая организация должна обеспечить прием граждан либо в своем помещении, либо в помещении МФЦ. При этом специально указано, что представительство управляющей организации должно располагаться в том же городе, в котором осуществляется управление домами.

#### **5. Доски возле подъездов**

Правительство регламентировало, какие сведения должны размещаться на досках возле подъездов. Самое интересное, что теперь на досках будут сведения о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах и вообще о любых иных мероприятиях организации, которые могут повлечь неудобство для собственников.

#### **6. Новые сроки ответов на обращение**

Теперь детально регламентированы сроки ответа на обращение собственников. В течение 3 рабочих дней собственникам будут предоставлять:

- 1) информацию об объеме коммунальных услуг и ресурсов;
- 2) копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника;
- 3) копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ;
- 4) копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами.

По любым иным запросам управляющая организация должна направлять информацию в течение 10 дней.

#### **7. Заявитель и собственник: в чем разница?**

Правительство ввело деление на заявителя и собственника. Заявителями считаются лица, которые не являются собственниками или пользователями помещений в доме. Таким лицам ответы на запросы предоставляются в течение 30 дней. Собственникам же и пользователям ответы предоставляются в указанные выше сроки.

## **Лицензионные требования**

Правительство РФ приняло Постановление от 13.09.2018 №1090. Данным документом были внесены незначительные уточнения в акты, регулирующие деятельность управляющих организаций. Но есть и нечто важное для жильцов: грубые нарушения, за которые теперь можно лишить управляющую организацию лицензии.

Во-первых, появились новые лицензионные требования к управляющей организации: ведение реестра собственников помещений в доме; начало исполнения деятельности по управлению домом; недопустимость управления домом, если сведения о таком доме исключены из реестра.

Во-вторых, приводится перечень нарушений, которые считаются грубыми и за которые управляющая организация лишается лицензии. Если Вы обнаружите нарушение из этого перечня, то пишите в ГЖИ. Если управляющая повторит нарушение, то требуйте лишения лицензии. Вот эти нарушения:

- 1) нарушение порядка содержания общего имущества, если это повлекло вред жизни или здоровью граждан;

- 2) нарушение порядка промывки и подготовки системы отопления к отопительному сезону;
- 3) незаключение договора с РСО на поставку коммунальных ресурсов для оказания коммунальных услуг (исключения – случаи, когда собственники перешли на прямые договоры с РСО);
- 4) наличие задолженности управляющей организации перед РСО за коммунальные ресурсы;
- 5) нарушение порядка передачи техдокументации на дом новой управляющей организации;
- 6) нарушение порядка аварийно-диспетчерского обслуживания.

## **Демонтаж батарей – основание не платить за отопление**

Этого решения Конституционного суда ждало много собственников и очень давно. Коротко о сути проблемы.

Собственникам помещений зачастую выгодно отказываться от центрального отопления и переходить на индивидуальное. Законом это не запрещается. Условие одно – такая возможность должна быть предусмотрена схемой теплоснабжения, которую утверждают местные власти.

Собственники полагают, что если они перейдут на индивидуальное отопление, то не должны будут платить за отопление как за коммунальную услугу. Однако по закону плата за отопление вносится без деления на плату за коммунальную услугу в помещении и плату за коммунальный ресурс на ОДН. Так как платить за ОДН надо во всех случаях, просто из-за того, что у каждого собственника есть доля в общем имуществе, то даже наличие индивидуального отопления не дает оснований отказаться от платы за отопление.

Именно на эту ситуацию обратил внимание суд в Постановлении от 20.12.2018 №46-П. Прежде всего, суд сформулировал важную позицию: условием возникновения обязанности по оплате коммунальных услуг является фактическое пользование такими услугами. Далее суд учел, что законом не запрещается переходить на индивидуальное отопление. Все это вместе позволило суду сделать следующий вывод: если собственник квартиры перешел на индивидуальное отопление, то его нельзя заставить платить за отопление в общем порядке. В этом случае необходимо выделить размер платы отдельно за ОДН и отдельно плату за отопление помещения, которая должна быть исключена из платежки.

И вот еще одна интересная мысль суда. Часто возникает вопросы, что такое помещение с позиции закона? В п. 4 Постановления суд указал, что *«каждое жилое или нежилое помещение представляет собой лишь некоторую часть объема здания, имеющую общие ограждающие конструкции с иными помещениями»*.

Таким образом, квартира – это только часть объема здания, а право собственности на квартиру – это только право собственности на часть объема здания.

## **Изменили порядок выбора управляющей организации**

Если собственники помещений в доме не выбирают больше 6 месяцев способ управления, то местная власть выберет управляющую организацию для дома. Это старое правило. А вот что изменилось, так это порядок выбора этой самой управляющей организации.

Порядок был изменен Постановлением Правительства от 14.12.2018 №1541. Прежде всего, правительство изменило само понятие конкурса. Если раньше победителем конкурса становилась управляющая организация, которая предложила большее количество работ и услуг за установленную ставку оплаты, то теперь победителем будет та организация, которая

предложит меньшую цену за установленный перечень услуг. Это не просто игра словами, это должно позволить уменьшить размер платы за ЖКХ.

К участникам конкурса теперь предъявляются новые требования. Управляющая организация не должна иметь задолженность перед РСО и у нее должны быть погашены все административные штрафы.

Уточнили порядок, когда можно не проводить конкурс. Если до дня проведения конкурса собственники выберут способ управления и реализуют его, то конкурс не проводится. Раньше допускалось отменять конкурс, если собственники только выбрали способ управления. Напомним, реализация способа управления означает, например, что если выбрана управляющая организация, то с ней заключается договор управления.

## **Управляющие организации больше не должны убирать площадки под мусорными контейнерами**

Такие изменения предусмотрены Постановлением Правительства от 15.12.2018 №1572. Раньше предусматривалось, что управляющие организации должны содержать места накопления отходов. Однако по новым правилам это требование не касается мест погрузки отходов. В то же время изменения, внесенные правительством, не совсем понятны.

Так, из минимального перечня услуг, которые оказываются управляющими организациями, исключили вот такую услугу: *«уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома»*. При этом региональных операторов по вывозу отходов обязали осуществлять *«уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов»*.

Под уборкой мест погрузки понимается *«действия по подбору оброненных (просыпавшихся и др.) при погрузке твердых коммунальных отходов и перемещению их в мусоровоз»*. Хорошо, но как тогда быть с другими элементами содержания контейнерных площадок? Если, например, мусор просыпали собственники жилья, кто его будет убирать? Пока четкого ответа на это нет.

## **Ошибка СМИ**

Ряд крупных СМИ сообщило, что Правительство сняло с собственников обязанность следить за состоянием квартирных счетчиков. Это ошибка, которая, к сожалению, была допущена СМИ. Если собственники уже читали об этом и решили, что теперь не их обязанность следить за исправностью и поверкой счетчиков, то надо понимать, что это не так.

Вот как обстоит дело. Правительство РФ действительно 29 октября 2018 утвердило постановление «О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 г. №1087». За этим названием скрывается вот что: государственным заказчикам разрешили заключать контракт жизненного цикла в отношении установки приборов учета и их обслуживания.

Государственные заказчики – это органы власти и учреждения. Контракты жизненного цикла – это контракты, которые заключаются в рамках госзакупок для удовлетворения государственных нужд. Но это такие контракты, по которым разрешается приобретать не только товар, но одновременно еще и обслуживание такого товара. Общий принцип закупок запрещает приобретать и товар и его обслуживание, чтобы не нарушать конкуренцию. Но для отдельных категорий товаров сделано исключение. К таким исключениям теперь относятся и счетчики.

Итак, постановление Правительства касается только государственных заказчиков и только госзакупок. Например, если какое-нибудь учреждение будет закупать счетчики для

здания, в котором размещается, то теперь оно сможет одновременно закупить и обслуживание этих счетчиков у продавца. Все, ничего иного Правительство не изменило.

Отсюда видно, что это постановление не имеет никакого отношения к коммунальным услугам и обязанностям собственников квартир. В этом вопросе все остается по-прежнему. Главная норма – п. 81 Постановления Правительства от 06.05.2011 №354. И эта норма, которая никаким изменениям не подвергалась, гласит: следить за состоянием, исправностью, проверкой приборов учета обязаны собственники помещений.

### **Комиссия за оплату ЖКУ исключается из тарифов**

Постановлением Правительства от 05.09.2019 №1164 установлен запрет на включение в тариф на ЖКУ *«расходов потребителей коммунальных услуг на платежные услуги, оказываемые банками и иными организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации, при внесении такими потребителями платы за коммунальные услуги»*.

Другими словами, запрещено в тариф включать комиссию. Это сделано для того, чтобы исключить случаи, когда собственники фактически дважды оплачивали комиссию (один раз – в тарифе, другой – непосредственно при оплате).

### **Новый порядок образования земельных участков**

Федеральный закон от 29.12.2004 №189-ФЗ сделал формирование земельных участков под многоквартирным домом обязательным для органов МСУ. Раньше органы МСУ формировали земельный участок только по обращению собственников помещений в доме.

## **2020 год**

### **Мораторий на пеню за ЖКУ**

Постановлением Правительства от 02.04.2020 №424 был установлен мораторий на взимание пени за ЖКУ. Действие соответствующих положений нормативно-правовых актов, например Постановления Правительства от 06.05.2011 №354, а также договоров управления приостанавливалось. Мораторий действовал до 1 января 2021.

### **Новые правила противопожарной безопасности**

Правительство утвердило новые правила противопожарной безопасности Постановлением от 16.09.2020 №1479. Раньше в этом году МЧС внесло существенные изменения в некоторых нормативные акты, по пожарной безопасности (Приказ от 14.02.2020 №89).

## 2021 год

### Понятие «многоквартирный дом» в Жилищном кодексе

Раньше понятие «многоквартирный дом» было закреплено в Постановлении Правительства от 28.01.2006 №47. Федеральный закон от 30.12.2021 №476-ФЗ включил это понятие в ЖК.

Кроме того, изменилась ст. 36 ЖК. Теперь машино-места, которые не принадлежат конкретным собственникам, входят в общее имущество многоквартирного дома.

### Общие собрания

Теперь стало возможным участвовать в общих собраниях

*«дистанционно с помощью электронных либо иных технических средств, если при этом используются любые способы, позволяющие достоверно установить лицо, принимающее участие в заседании, участвовать ему в обсуждении вопросов повестки дня и голосовать».*

Такие правила ввел Федеральный закон от 28.06.2021 №225-ФЗ.

### Изменился порядок оплаты за отопление

Если в помещении нет радиаторов, то платить за отопление можно только в части ОДН. Это долгожданное правило появилось в Постановлении Правительства от 25.06.2021 №1018.

### Управляющие организации теперь отвечают перед РСО

Если коммунальные услуги потребителям оказаны некачественно из-за действий или бездействия управляющей организации, то перерасчет потребителям делает РСО. Отсюда возникают дополнительные расходы РСО. Постановлением Правительства от 25.06.2021 №1017 предусмотрено, что эти расходы компенсирует РСО управляющая организация, если некачественные услуги оказаны именно по вине управляющей организации.



## 2022 год

### Специальные правила для пени

Постановление Правительства от 26.03.2022 №474 предусматривало для 2022 и 2023 года специальные ставки Центрального банка Российской Федерации для расчета пени в случае неполного и (или) несвоевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт, установленных жилищным законодательством Российской Федерации.

### Субсидии по новым правилам

Еще в 2018 был принят Федеральный закон от 28.11.2018 №442-ФЗ. Однако вступил в силу он с 1 января 2022. В чем же его смысл? А вот в чем:

*«Субсидии не предоставляются гражданам при наличии у них подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних года».*

### Ограничили взыскания по ЖКУ

Если в отношении гражданина начато исполнительное производство, то теперь можно требовать, чтобы взыскание осуществлялось с «сохранением заработной платы и иных доходов ежемесячно в размере прожиточного минимума трудоспособного населения в целом по Российской Федерации».

Это правило установлено Федеральным законом от 29.06.2021 №234-ФЗ.

### Новые правила пользования жилым помещением

Теперь правила пользования жилым помещением установлены Приказом Минстроя от 14.05.2021 №292/пр. Раньше правила определялись Правительством. Принципиальных изменений в новом акте нет, однако Минстрой получает возможности в упрощенном порядке менять правила пользования помещениями.

### Новые требования к кладовкам

МЧС уточнило требования к кладовкам в многоквартирном доме. Изменения были внесены Приказом от 15.06.2022 №610. Например, установлено, что

*«размещение внеквартирных хозяйственных кладовых жильцов допускается в первом, цокольном и подвальном нежилых этажах многоквартирных жилых зданий I – III степени огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1».*

## **Уточнили правила расчета платы за ОДН**

Изменения внесены Постановлением Правительства от 03.02.2022 №92. Например, предусмотрели, что не требуется отдельное решение общего собрания, если плата за содержание общего имущества изменяется из-за изменения тарифов, утвержденных органами власти.

**2023 год**

### **Собственники могут узнать, кто зарегистрирован в их помещении**

Получить персональные данные граждан можно только с их согласия. Теперь это не касается ситуаций, когда сведения запрашивает собственник помещения и только в отношении своего помещения. Такие правила введены Федеральным законом от 14.07.2022 №304-ФЗ.

### **Перерасчет платы за ТКО**

Постановлением Правительства от 16.11.2022 №2076 теперь разрешено осуществлять перерасчет платы за ТКО при временном отсутствии собственника в помещении.

### **Подтверждать поверку не требуется**

В настоящее время сведения о поверки прибора учета содержатся в специальной ГИС. Поэтому собственники не должны отдельно предоставлять исполнителю коммунальных услуг сведения о поверки. Это и было закреплено в Постановлении Правительства от 12.04.2023 №588.

## Раздел 1. Общее имущество

### Часть 1. Состав общего имущества

#### 1. В чем состоит правовой смысл категории «общее имущество»?

Правовое значение общего имущества раскрыто в Постановлении Конституционного суда РФ от 28.05.2010 №12-П. Суд указал, что законодатель при правовом регулировании общего имущества, действовал *«исходя из правовой природы общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями»*.

Аналогичный ответ на данный вопрос содержится в Обобщении судебной практики рассмотрения судами Саратовской области в 2013—2014 годах дел, связанных со спорами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В документе сказано:

*«Признаком многоквартирного дома, отличающим его от индивидуального дома, предназначенного для проживания одной семьи, является то, что единый комплекс недвижимого имущества многоквартирного дома состоит из отдельных частей – помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований. Другие части этого комплекса (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников указанных выше помещений»*.

*Многokвартирный дом как комплексный объект состоит из: а) жилых помещений; б) нежилых помещений; в) помещений, предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и доступа к ним, тесно связанных с ними назначением и следующих юридической судьбе жилых и нежилых помещений. Жилые и нежилые помещения могут находиться в индивидуальной собственности любых субъектов права собственности независимо от ее формы, а вспомогательное имущество – только в общей долевой собственности указанных субъектов»*.

Касаясь вопроса о признаках общего имущества суд отметил:

*«Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются те части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности»*.

Также суд отметил следующее:

*«Многokвартирный дом существует лишь как объект градостроительной деятельности и учета, не будучи при этом единым объектом прав. Самостоятельными объектами права собственности являются жилые и нежилые помещения в таком доме. Общее имущество*

*многоквартирного дома, принадлежащее на праве собственности всем домовладельцам, оборотоспособности лишено и самостоятельным объектом прав не является... Правовая природа общего имущества многоквартирных домов определена как имущество, не имеющее самостоятельной потребительской ценности и предназначенное, в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями».*

Долгое время понятие «многоквартирный дом» определялось либо судебной практикой, либо на уровне подзаконных актов. Однако Федеральный закон от 30.12.2021 №476-ФЗ это положение изменил. Теперь в ч. 6 ст. 15 ЖК определено, что многоквартирный дом – это здание. Причем это здание должно 1) иметь две и более квартиры, а также 2) иметь общее имущество, указанное в ст. 36 ЖК. Кроме того, дополнительно предусмотрено, что в составе многоквартирного дома могут быть машино-места и нежилые помещения. Причем как машино-места, так и нежилые помещения должны быть *«неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома»*.

С 2022 года также на уровне гражданского законодательства появились развернутые характеристики общего имущества. В ст. 287.5 ГК сказано, что

*«к общему имуществу относятся, в частности, вспомогательные помещения (например, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного помещения, машино-места в этих зданиях или сооружениях), крыши, ограждающие конструкции этих зданий или сооружения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений, машино-мест и обслуживающее более одного помещения, машино-места».*

Также в состав общего имущества входит земельный участок

*«с элементами озеленения и благоустройства, занятый зданием или сооружением и необходимый для их использования, в том числе для обеспечения безопасной эксплуатации здания или сооружения, также входит в состав принадлежащего собственникам помещений, машино-мест общего имущества и принадлежит собственникам помещений, машино-мест на праве общей долевой собственности».*

## **2. Какой алгоритм отнесения имущества к общедомовому надо применять?**

Этот вопрос встает перед многими собственниками помещений в многоквартирном доме. Важность вопроса в том, что за содержание общего имущества платить должны именно собственники жилых и нежилых помещений в доме. Это весьма значительная сумма. Размер платы зависит в том числе от правильного определения общего имущества.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ общим является имущество, которое обслуживает более одного помещения в доме. Например, лестничная площадка является общим имуществом собственников помещений. Почему? Потому что лестничная площадка используется не конкретным помещением, а несколькими помещениями в доме.

В Постановлении Конституционного суда РФ от 28.05.2010 №12-П выделены два критерия общего имущества:

- 1) такое имущество не имеет самостоятельной потребительской стоимости;
- 2) предназначено для обслуживания жилых и нежилых помещений в доме.

Поэтому, чтобы определить относится ли конкретный элемент дома к общему имуществу, надо ответить на следующие вопросы:

1) обслуживает ли элемент дома два и более помещения;

2) имеет ли элемент самостоятельную ценность или его ценность объясняется тем, что он позволяет использовать помещения в доме?

Перечень элементов дома, которые являются общим имуществом, установлен в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и п. 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491, если какого-то элемента в перечне нет, то надо воспользоваться указанными выше признаками.

Таким образом, перечень общего имущества дома не является закрытым. Это означает, что не существует такого единого перечня в законе, которым бы предельно точно и полно описывались все элементы общего имущества. Если в приведенных нормах нет упоминания о каком-либо элементе имущества, то такое имущество все же может быть общим, но для этого имущество должно обладать признаком обслуживания более одного помещения в доме.

### **3. Домофоны – это общее имущество?**

Да, это так. Такой вывод сделан, например, в Постановлении ФАС Центрального округа от 12.04.2010 №А14—3620/2009/153/15.

Объясняется это тем, что домофон соответствует признакам общего имущества, указанным в ст. 36 ЖК: территориально принадлежит многоквартирному дому; функционально обслуживает два и более помещения в доме.

Важно учитывать, что трубка домофона, расположенная в помещении, также относится к общедомовому имуществу. Такой вывод суда вполне объясним, если учитывать, что трубка – это принадлежность главной вещи (домофона). По правилам ст. 135 ГК принадлежность следует правовой судьбе главной вещи.

Необходимо отметить, что в Письме Минстроя РФ от 11.04.2016 №10686-АТ/04 ведомство допустило ошибку. Минстрой ошибочно полагает, что обслуживанием домофона может заниматься не только управляющая организация, но любая организация, с которой заключен договор по решению общего собрания. Эта позиция ошибочна по той причине, что в одном многоквартирном доме может быть только один способ управления (ч. 9 ст. 161 ЖК). Если в доме выбрана управляющая организация, то обслуживать домофон может только эта организация.

Дополнительно важно учитывать, что домофон входит в состав общего имущества дома независимо от решения общего собрания. В п. 1 Постановления Правительства от 13.08.2006 №491 установлено, что состав общего имущества дома определяется решением общего собрания. Однако это не означает, что только решением собрания определяется правовой статус имущества как общего. Нет, статус имущества как общего определяется по наличию признаков из ст. 36 ЖК. Для чего же нужно решение общего собрания? Это решение требуется для определенности в вопросах управления домом.

Аналогично, например, та же норма предусматривает, что состав общего имущества может быть определен органом местного самоуправления. Получается, что может быть два состава общего имущества? Да, формально это возможно. Но это не означает, что одно и то же имущество одновременно является (по решению общего собрания) и не является (по решению органа местного самоуправления) общим имуществом. Нет, имущество будет общим (или не будет таким) в силу наличия (или отсутствия) признаков, определенных законом. А вот общее собрание утвердит уже перечень общего имущества для цели управления домом. Так же как орган местного самоуправления утвердит свой перечень *«в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации»*.

#### **4. Входят ли радиаторы отопления, расположенные в квартире, в общее имущество дома?**

Важность данной проблемы объясняется следующим. Если радиаторы отопления – это общее имущество, то платить за их содержание должны все собственники всех помещений в доме. Другими словами, радиатор стоит в одном помещении, а платить за него должны собственники всех остальных помещений в доме.

Если радиаторы не являются общим имуществом, то платить за них должен собственник того помещения, в котором он установлен. Это кажется более справедливым. Но как решить эту проблемы по закону?

И в судебной практике, и в деятельности надзорных органов сложилось определенное мнение:

- радиаторы отопления являются общим имуществом, если отсутствуют отключающие устройства;

- если радиаторы отопления имеют отключающие устройства, то радиаторы не являются общим имуществом. Подтверждается это письмами Минстроя РФ от 01.04.2016 №9506-АЧ/04 и Минрегиона РФ от 04.09.2007 №16273-СК/07. При этом отключающие устройства должны позволять полное проводить отключение. Наличие только одного запорного устройства (на одном стояке) не позволяет отнести радиаторы к имуществу собственника помещения и такие радиаторы являются общедомовым имуществом.

Обратите внимание, что в Письме Минстроя РФ от 01.04.2016 №9506-АЧ/04 ведомство ошибочно полагает, что отнесение имущества к общему производится на основании решения общего собрания, договора управления. Режим общего имущества возникает только в силу закона, а закрепление состава общего имущества в договоре управления носит организационный характер, но не предопределяет статус имущества как общедомового.

#### **5. Относятся ли запорно-регулирующие краны к общему имуществу?**

От ответа на этот вопрос зависит, кто должен ремонтировать и менять запорно-регулирующие краны.

Если краны являются общедомовым имуществом, то содержать их обязана управляющая организация. Это следует из ч. 2 ст. 162 ЖК РФ. Дополнительно платить ни за ремонт, ни за замену крана собственник жилого или нежилого помещения в доме не должен.

Но если запорно-регулирующие краны не являются общедомовым имуществом, то содержать их обязаны собственники тех помещений, в которых они используются (ст. 210 ГК РФ).

Общедомовым имуществом являются элементы, которые обслуживают более одного помещения в доме (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Краны являются необходимой конструктивной частью общедомовой инженерной системы (п. 5 Постановления Правительства от 13.08.2006 №491). Поэтому краны обслуживают более одного помещения.

Из этого следует, что обслуживать краны на трубах водоснабжения и отопления обязана управляющая организация. Собственники не обязаны дополнительно платить за обслуживание или замену запорно-регулирующего крана.

К аналогичному выводу пришел Верховный Суд РФ в Определении от 14.02.2012 №КАС12—25.

## 6. Что такое придомовая территория?

Собственникам помещений в доме принадлежит и земельный участок, на котором располагается дом. Размеры земельного участка играют важную роль. От этого зависит, какие объекты должны содержать собственники (детские площадки, контейнерные площадки, инженерные сети и т.д.). Кроме того, от размеров земельного участка зависит в каком месте разместить стоянку для машин и где поставить шлагбаум, чтобы во двор не заезжали посторонние лица. Как же определяется размер земельного участка под домом?

Ответ на данный вопрос содержится в письмах Минэкономразвития РФ от 29.12.2010 №Д23—5416, от 20.01.2010 №Д23—124. Вот основные указания ведомства.

Размер земельного участка определяется фактическим землепользованием, а также нормативами, которые действовали на момент строительства дома.

Определить размер участка можно по правоустанавливающим документам. Если таких документов нет, то надо руководствоваться документами, которые были составлены при образовании земельного участка.

Предположим, что ни правоустанавливающих документов, ни иных документов, в которых хоть как-то отражены границы участка, нет. Что делать?

В этом случае надо исходить из границ участка, которые существуют пятнадцать и более лет. Но такие границы должны быть отмечены либо природными, либо искусственными объектами, которые позволяют установить границу. Например, это могут быть столбы.

Что из этого следует? Закон не устанавливает конкретную площадь для всех домов. Площадь земельного участка определяется для каждого дома самостоятельно. При этом используются как сведения из имеющихся документов, так и учитываются фактические обстоятельства.

Площадь участка под домом определяется границами, которые устанавливаются в ходе межевания участка. Общие требования к образованию земельных участков установлены в ст. 11.9 ЗК.

Дополнительно важно учитывать, что согласно Письму Роспотребнадзора от 07.12.2011 придомовые территории – это

*«территории, прилегающие к жилым зданиям и находящиеся в общем пользовании проживающих в нем лиц, ограниченные по периметру жилыми зданиями, строениями, сооружениями или ограждениями. На дворовой территории в интересах лиц, проживающих в жилом здании, к которому она прилегает, размещаются детские площадки, места для отдыха, сушки белья, парковки автомобилей, зеленые насаждения и иные объекты общественного пользования».*

## 7. Кому принадлежат лифты в многоквартирном доме?

Вопрос часто возникает у собственников квартир и нежилых помещений на первых этажах многоквартирных домов.

По сути, собственники помещений на первом этаже не пользуются лифтом, как это делают, например, собственники квартир на вторых этажах и выше. Однако требование закона неумолимо: платить за лифт должны все.

Лифт является общедомовым имуществом. Это следует из ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. Лифт обслуживает более одного помещения в доме. Неважно, каких помещений: на первом, втором или третьем этажах.

Содержать общее имущество – это обязанность собственников всех жилых и нежилых помещений в доме (ст. 39 ЖК РФ). Так как лифт является общедомовым имуществом, то



и платить за содержание лифта должны все собственники. Подтверждением этому выступает Письмо Минрегиона РФ от 04.12.2013 №22438—11/РД-ОГ, п. 12 Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 №22.

При этом надо различать понятие «собственник лифта» и «владелец лифта». Для цели обслуживания лифтов в многоквартирных домах владельцами лифтов определены управляющая организация, ТСЖ, ЖСК (п. 3 Постановления Правительства от 24.06.2017 №743).

## **8. Какие нежилые помещения, находящиеся за пределами квартир, офисов, относятся к общему имуществу?**

К общему имуществу относятся такие нежилые помещения, которые используются для обслуживания двух или более помещений в доме. При этом нежилые помещения не должны носить исключительно технический характер. Об этом сказано в Определении Конституционного суда РФ от 19.05.2009 №489-О-О.

Также суд отметил, что некоторые помещения, хоть и являются нежилыми, но к общему имуществу не относятся. То есть нельзя все нежилые помещения считать общим имуществом, необходимо определить используются ли эти помещения для обслуживания двух и более помещений в доме.

Обращает на себя внимание следующий пример, приведенный Конституционным судом:

*«в решениях арбитражных судов по делу товарищества собственников жилья... указывалось, что спорное нежилое помещение было сформировано органами технической инвентаризации как самостоятельный объект недвижимости, а их действия и решения заявителем не обжаловались и не были признаны незаконными, что в материалах дела отсутствуют доказательства использования спорного нежилого помещения в целях обслуживания нужд владельцев помещений в данном доме, и, кроме того, по сведениям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в отношении спорного нежилого помещения зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга».*

К общему имуществу относится так также имущество, «оставшееся после выдела долей из общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, а также регистрации прав на машино-места и необходимое для прохода или проезда к машино-местам» (ч. 5 ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 №315-ФЗ).

Кроме того, к общему имуществу с 1 марта 2022 относятся и машино-места, которые не принадлежат конкретным собственникам (п. 2 ч. 1 ст. 36 ЖК).

## **9. Включается ли в площадь здания площадь балконов?**

От ответа на этот вопрос зависит размер платы за ЖКУ, а также количество голосов собственника на общем собрании. Зачастую между управляющей организацией и собственником возникают споры о размере площади.

Площадь квартиры определяется по ст. 15 ЖК РФ. Определяется площадь квартиры как сумма площадей всех помещений в квартире. Это касается как жилых комнат, так и вспомогательных помещений, таких как кухня или ванная комната. Не включается в площадь квартиры только площадь балкона, лоджии.

В площадь дома входит площадь всех помещений общего пользования. При этом, как отмечено в Письме Минэкономразвития РФ от 30.12.2016 №ОГ-Д23—15301, площадь бал-

конов входит в площадь дома. При определении площади дома надо учитывать данные технического паспорта многоквартирного дома (Письмо Минрегиона РФ от 22.11.2012 №29433-ВК/19). Такая позиция объясняется тем, что балконы относятся к общедомовому имуществу.

Важно помнить, что площадь квартиры определяется выпиской из ЕГРП. Техпаспорт на дом может применяться только в случае, если сведений о квартире нет в ЕГРП. Такое может быть, если право на квартиру возникло до 1996 года.

Учитывайте, что согласно Постановлению Правительства от 13.08.2006 №491 приоритетом при определении площади пользуются данные из реестра, а не иных документов.

## **10. Является ли полотенцесушитель общим имуществом?**

Полотенцесушители установлены в ванных комнатах. С первого взгляда кажется, что они обслуживают только конкретную квартиру, поэтому общедомовым имуществом не являются. Ведь к общедомовому относится только имущество, которое обслуживает больше одной квартиры в доме (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Однако в судебной практике получила распространение совсем другая позиция: полотенцесушитель – это общедомовое имущество, так как он является составной частью общедомовой системы отопления (см. например Решение Арбитражного Суда Новосибирской области от 20.04.2015 № А45—1845/2015).

Следовательно, платить за содержание полотенцесушителя в квартире обязаны собственники всех помещений в доме. Обслуживание и замена полотенцесушителя – это обязанность управляющей организации, которая получает от собственников плату за содержание общедомового имущества.

В некоторых случаях суды полагают, что полотенцесушители общим имуществом не являются. Данный вывод основывается на Определении Верховного суда РФ от 22.09.2009 № ГКПИ09—725. Этот вывод правомерен в случае, если полотенцесушитель имеет отключающие устройства.

## **11. Относятся ли балконы к общему имуществу дома?**

Как правило, балконы в старых домах очень сильно изношены. Кто должен их ремонтировать?

Элементы дома делятся на два типа: общее имущество и индивидуальное имущество собственников помещений в доме. Кажется, что балконы являются частью квартир, поэтому общим имуществом быть не могут. Ведь к общему имуществу дома относятся только элементы, которые обслуживают два и более помещения в доме (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Однако в судебной практике сделан вывод, что как балконные плиты, так и ограждающие конструкции балконов являются общедомовым имуществом (Решение Арбитражного суда от 05.12.2013 №А26—5118/2013, Решение Верховного Суда РФ от 09.11.2011 №ГКПИ11—1727, пример обратной ошибочной позиции см. Решение АС Новосибирской области от 02.12.2015 № А45—13270/2015). Позиция эта объясняется тем, что конструктивно балконные плиты обеспечивают прочность перекрытий не только одного помещения, но и других помещений в доме. В свою очередь ограждающие конструкции неразрывно связаны с балконными плитами.

Таким образом, балконы являются общедомовым имуществом, и ремонтировать их должна управляющая организация. Однако есть у этой ситуации и обратная сторона.

Так как балконы – это общедомовое имущество, то порядок использования балконов может определять только общее собрание в доме (ст. 44 ЖК РФ). Другими словами, собственник помещения не может самостоятельно и без решения общего собрания изменить конструк-

цию балкона, утеплить его, поменять фасад (Определение ВС РФ от 10.10.2017 №18-КГ17—164).

## **12. Относятся ли оконные отливы к общему имуществу дома?**

Оконные отливы часто приходят в негодность из-за плохих погодных условий. Может ли собственник помещений потребовать ремонт от управляющей организации?

Ответ зависит от того относится ли оконный отлив к общедомовому имуществу. Управляющая организация обязана содержать и ремонтировать только общедомовое имущество. Все остальное имущество содержать должны собственники помещений самостоятельно.

К общему относят имущество, которое обслуживает более одного помещения в доме. К такому имуществу относятся и конструктивные элементы дома, которые обеспечивают надежность и прочность здания. В судебной практике сделан вывод, что оконные отливы относятся к общедомовому имуществу. См. например Постановление 13 ААС от 23.04.2015 №А56—67063/2014:

*«оконные отливы являются несущими конструкциями многоквартирного дома, предназначенными для отвода атмосферных осадков от несущих конструкций многоквартирного дома – стен. Неисправное состояние указанных отливов приводит к проникновению влаги в жилое помещение и намоканию несущих конструкций многоквартирного дома. Таким образом, отливы ввиду своей водоотводящей функции обслуживают более одного жилого помещения, предохраняя несущие конструкции многоквартирного дома от увлажнения».*

Интересно, что суд признал отливы общедомовым имуществом на том основании, что они используются для защиты иных элементов общего имущества.

Поэтому собственники помещений могут требовать от управляющей организации ремонта оконных отливов. Если управляющая организация отказывается проводить ремонт, то необходимо обращаться в государственную жилищную инспекцию. По итогам проверки ГЖИ выдаст предписание управляющей организации, а если организация не выполнит предписание, то ее привлекут к административной ответственности.

## **13. Относится ли фасад многоквартирного дома к общему имуществу?**

От решения этого вопроса зависит, кто будет содержать и ремонтировать фасад. Если фасад является общедомовым имуществом, то ремонт будет производиться управляющей организацией. В противном случае ремонтом и содержанием придется заниматься собственникам самостоятельно.

К общему имуществу относятся элементы дома, которые обслуживают более одного помещения (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Например, лестничная площадка – это общее имущество, потому что она обслуживает два и более помещения в доме. Самостоятельной ценности площадка не имеет.

Такую же логику надо применить к фасаду здания. Очевидно, что фасад дома обслуживает больше одного помещения. Кроме того, фасад сам по себе ценности не имеет. Фасад приобретает ценность только в том случае, если он обслуживает помещения в доме. Поэтому фасад дома – это общее имущество. Этот вывод подтверждает Определение Верховного Суда РФ от 26.05.2015 №50-КГ15—4.

## **14. Относятся ли транзитные сети к общедомовому имуществу?**

На практике часто возникает вопрос: является ли инженерная сеть, которая проходит через несколько многоквартирных домов, общим имуществом собственников того дома, через который она проходит? Чтобы ответить на этот вопрос, надо обратиться к ст. 36 ЖК РФ.

Общедомовым является имущество, которое обслуживает два и более помещения в доме. В норме четко сказано, что общее имущество должно обслуживать помещения, которые находятся в доме. Следовательно, если какое-то имущество, пускай и расположенное в доме, обслуживает помещения не только в этом доме, но и в соседнем, то оно не будет общедомовым имуществом.

Такой вывод подтверждается и судебной практикой (Решение АС от 03.12.2012 № АКПИ12—1326, Определение Верховного Суда РФ от 21.06.2016 №308-КГ16—6464).

С учетом этого можно сделать следующие важные выводы: обслуживать транзитные сети управляющая организация, которая управляет домом, через который проходит участок сети, не обязана, а собственники помещений в таком доме не обязаны платить за обслуживание.

## **15. Относятся ли почтовые ящики к общему имуществу?**

Почтовые ящики во многих домах находятся в плохом состоянии. Это не только портит внешний вид подъезда, но зачастую лишает жильцов возможности получать письма, журналы и газеты. Когда жильцы требуют от управляющей организации или ТСЖ провести ремонт, то зачастую слышат отказ.

Чтобы разобраться в законности отказа, надо понять: относятся почтовые ящики к общедомовому имуществу или нет. Если ящики не относятся к общедомовому имуществу, то содержать их должны собственники ящиков (ст. 210 ГК). Если же почтовые ящики относятся к общедомовому имуществу, то ремонтировать, красить ящики должна управляющая организация (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

Общедомовым считается имущество, которое обслуживает более одного помещения в доме (ст. 36 ЖК РФ). В зависимости от конструкции почтовые ящики могут быть:

- 1) расположены на входной двери в квартиру – в этом случае они не являются общим имуществом;
- 2) расположены на лестничной площадке, но каждый ящик представляет отдельный объект, не связанный конструктивно с другими ящиками, – в этом случае они не являются общим имуществом;
- 3) расположены на лестничной площадке и все ящики конструктивно соединены – в этом случае они являются общим имуществом.

Только в последнем случае ремонтировать и красить ящики должна управляющая организация (ТСЖ).

## **16. Является ли подводка от стояка к сантехнике общим имуществом?**

Вопрос был рассмотрен Верховным судом. Заявитель настаивал на том, что подводка от стояка к сантехнике является общедомовым имуществом, поэтому собственник квартиры не должен нести ответственность за содержание подводки. Суд с этим не согласился, попутно высказав несколько весьма интересных идей.

Заявитель ссылаясь на два обстоятельства. Во-первых, подводка проходит через межэтажные перекрытия, которые однозначно являются общедомовым имуществом. Во-вторых,

законодательством о техническом регулировании предусмотрено, что инженерная система дома – это единый комплекс, который обслуживает весь дом в целом.

Верховный суд указал, что состав общего имущества многоквартирного дома определяется жилищным законодательством. Иное законодательство не может противоречить ЖК РФ. Кроме того, законы о техническом регулировании хоть и предусматривают, что инженерные сети дома – это единый комплекс, но не предопределяют права собственности на отдельные элементы дома.

Суд сделал вывод, что подводка обслуживает только одно, конкретное помещение в доме. Если поставить заглушку на подводку, то нельзя будет пользоваться сантехникой только в одной квартире, в других квартирах дома ничего не изменится.

Поэтому в Определении ВС РФ от 17.06.2013 г. № АКПИ13—512 установлено: подводка к сантехнике – это имущество собственника помещения, который и обязан ее обслуживать. Если, например, подводка выйдет из строя и это станет причиной затопления квартиры ниже этажом, то ответственность будет нести собственник квартиры, которую обслуживает подводка.

## **17. Является ли подвал общим имуществом?**

Это зависит от конкретных обстоятельств. Общим имуществом являются любые объекты, которые обслуживают более чем одну квартиру в доме (ч. 1 ст. 36 ЖК). Поэтому, когда подобные дела доходят до суда, суд решает – обслуживает ли объект более чем одно помещение в доме.

Вот пример. В Постановлении Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 №13391/09 сделаны следующие выводы по подвальному помещению:

*«С момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.91 №1541—1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности.*

*Поэтому правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.*

*Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.*

*При этом для определения правового режима названных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, так как они расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования, не связанные с обслуживанием жилого дома.*

*Поскольку именно приватизация гражданами жилья являлась основанием появления в одном доме нескольких собственников и возникновения*

*у них права общей долевой собственности на общее имущество дома, в том числе на технические этажи и подвалы, то это право в отношении каждого дома возникло только один раз – в момент приватизации первого помещения в доме.*

*Принятые в дальнейшем федеральные законодательные акты (включая Закон Российской Федерации от 24.12.92 №4218—1 «Об основах федеральной жилищной политики», Временное положение о кондоминиуме, утвержденное Указом Президента Российской Федерации от 23.12.93 №2275, статью 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статью 36 Жилищного кодекса Российской Федерации) лишь подтверждали наличие у домовладельцев уже возникшего права общей долевой собственности на общее имущество дома и уточняли его состав, но не порождали названное право заново.*

*При этих условиях вывод суда первой инстанции об определении режима такого имущества на момент введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, равно как и выводы судов апелляционной и кассационной инстанций, установивших принадлежность спорных подвальных помещений к общему имуществу домовладельцев исходя из наличия в них инженерных коммуникаций, появившихся к тому же на момент рассмотрения спора в суде, являются неверными вследствие неправильного применения закона.*

*Для рассмотрения настоящего дела судам надлежало прежде всего выяснить, были ли спорные подвальные помещения предназначены для самостоятельного использования на момент приватизации первой квартиры в доме, и на основании установленных обстоятельств определить, относятся ли данные помещения к общему имуществу дома».*

Кроме того, надо учитывать, что к общему имуществу в рамках ст. 36 ЖК относятся только подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы). Если в подвале нет указанных коммуникаций, а сам подвал не используется для обслуживания двух и более помещений в доме, то на такое подвал вполне может возникнуть право собственности конкретного собственника.

## **18. В чем состоит правовой статус машино-места в доме?**

Понятие «машино-место» закрепилось в законодательстве на основании Федерального закона от 03.07.2016 №315-ФЗ. Этот закон внес изменения в несколько других, добавив в них нормы, относящиеся к машино-местам.

Прежде всего, в ст. 130 ГК было установлено, что машино-место относится к объектам недвижимости. Под машино-местом в этой норме понимается часть здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортных средств.

Одновременно были внесены дополнения в ст. 1 Градостроительного кодекса. В этой норме появилось уже развернутое определение машино-места. Под машино-местом закон понимает

*«предназначенную исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».*

Два этих определения не совпадают. Будем считать, что норма из ГрК дополняет норму ГК. Лучше сошлемся на письма Минэкономразвития от 24.04.2019 №ОГ-Д23—3893, 09.03.2022 №13—00173/22, где больше технических деталей, описывается машино-место в кадастровом учете.

Для нас же здесь главное, что машино-место в многоквартирном доме является самостоятельным объектом права, как и любое другое жилое или нежилое помещение в доме.

## **19. Как соотносятся общее имущество многоквартирного дома и общее имущество «машино-мест»?**

Определенные трудности может вызвать ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 №315-ФЗ, которая толкует о таких понятиях, как *«общая долевая собственность на помещение, в границах которого располагаются»* машино-места, общем имуществе многоквартирного дома. Звучит похоже. Как тут разобраться?

Решается все достаточно просто. Предположим, что до вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 №315-ФЗ уже было зарегистрировано право общей долевой собственности на машино-места (паркинг) в многоквартирном доме. Да, формально закон этого не допускал, но особо и не запрещал, поэтому практика такая была.

По новым же правилам собственники индивидуальных машино-мест получили право их оформить только за собой. Если собственник места А его оформил, то в паркинге теперь есть машино-место А и общие проезды (общее имущество паркинга, не дома). И вот пока все собственники свои места отдельно не оформят, эти общие проезды и будут *«общей долевой собственностью на помещение, в границах которого располагаются»* машино-места. Такая вот общая собственность в пределах общей собственности многоквартирного дома. Тут ситуация похожа на коммунальные квартиры, в которых ведь тоже есть общее имущество только коммунальной квартиры (кухня, например).

И вот когда все собственники оформят свои машино-места, тогда *«общая собственность на помещение, в границах...»* становится уже общедомовой собственностью. Той самой обычной общедомовой собственностью, которая предусмотрена в ст. 36 ЖК.

Кстати, в ст. 36 ЖК прописали, что машино-места, которые ни одному собственнику не принадлежат, вообще становятся общим имуществом.

## **20. Какие права на общедомовое имущество есть у собственника машино-места?**

Обладает ли собственник машино-места в доме правом долевой собственности на общедомовое имущество? Многие скажут: да, обладает. И это будет ошибкой.

Посмотрим на ст. 36 ЖК, в которой устанавливается право собственности на общедомовое имущество. В этой норме сказано, что долевая собственность принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Теперь посмотрим ст. 130 ГК. К объектам недвижимости, сказано в норме, относятся жилы и нежилые помещения, а также *«части зданий или сооружений (машино-места)»*. Сравнивая с нормой из ЖК получаем: собственник машино-места собственником доли в общедомовом имуществе не является. Собственниками доли могут быть только собственники помещений в доме, к которым машино-место не относится.

Путаница с понятием наблюдается и в других законах. Вот пример – п. 6 Постановления Правительства от 06.05.2011 №354. В этой норме сказано, что на собственников машино-мест правила о заключении договора на коммунальные услуги, установленные для собственников

нежилых помещений, не распространяются. Правительство полагает, что по общему правилу они могли бы распространяться.

Еще интереснее: Правительство говорит даже не о собственниках машино-мест, а о собственниках *«площадей, отведенных под машино-места»*. Такая ошибка допускается несмотря на то, что в п. 29 ст. 1 Градостроительного кодекса машино-место расшифровывается не как площадь, а индивидуально-определенная часть здания или сооружения.

Как итог: понятие «машино-место» остается столь же запутанным, а решение вопросов об обязанностях собственников машино-мест содержать общедомовое имущество откладывается.

Однако на практике все уже давно не замечают этих нестыковок. Поэтому собственники машино-мест несут те же самые обязанности и имеют те же самые права, что и собственники всех остальных помещений в доме. Поэтому собственники машино-мест обязаны платить за содержание общего имущества всего дома, а не только за содержание своего машино-места. Это касается и взносов на капитальный ремонт. Но ровно по той же причине собственники машино-мест могут принимать участие в общих собраниях дома, а также должны заключить договор с управляющей организацией.



## **Часть 2. Порядок возникновения общедомовой собственности**

### **1. Необходима ли государственная регистрации права долевой собственности на общее имущество?**

Право собственности на недвижимость возникает только после государственной регистрации. Это обеспечивает прозрачность оборота имущества, а также позволяет защищать интересы собственников. Например, кто-то владеет подвалом в доме. Подвал – общее имущество. Как собственникам квартир в доме доказать, что никто, кроме них, пользоваться подвалом не может? В этом случае пригодилась бы ссылка на запись в реестре прав.

Общее имущество дома – это не только лестничные площадки и лампочки, но и элементы, которые представляют большой коммерческий интерес. В подвале дома можно разместить магазин, на фасаде – рекламу, на крыше – оборудование операторов связи. Поэтому регистрация права на общее имущество – важный вопрос.

Однако надо учитывать, что регистрировать такое право Жилищный кодекс РФ не требует. Такой вывод следует из п. 1 Письма Росреестра от 07.05.2010 №14-20-1143-1/10. Это означает, что право собственности на стены, подвалы и чердаки возникает не в силу регистрации, а в силу закона. Если кто-то разместил антенну на крыше дома без согласия общего собрания, то можно требовать либо демонтажа, либо оплаты в пользу всех собственников. Потребуют доказать права? Можно сослаться на указанное письмо: регистрация права собственности на общее имущество не требуется.

В то же время надо учитывать одну особенность. Росреестр обратил внимание, что регистрация прав на объект, входящий в общее имущество, все же понадобится при заключении договоров в отношении такого объекта. Например, если собственники на общем собрании решат сдать подвал в аренду магазину, то сначала придется зарегистрировать право долевой собственности.

### **2. Кто определяет состав общего имущества в многоквартирном доме?**

Определение состава общего имущества дома – важная процедура. От этого зависит сколько собственники будут платить за содержание общего имущества.

Режим общего имущества возникает в силу закона. Для возникновения права общей собственности на общедомовое имущество не требуется решение органа власти или регистрация права.

Однако в соответствии с п. 1 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491 состав общего имущества определяется собственниками на общем собрании. Для этого надо провести общее собрание с повесткой дня: утверждение состава общего имущества дома. Утвержденный состав общего имущества должен быть включен в договор управления домом, который заключается с управляющей организацией. Что это означает, если режим имущества, как сказано выше, устанавливается законом?

Это означает, что собственники на общем собрании могут определить перечень общего имущества для цели управления. Такой перечень носит организационный характер, но не определяет возникновение права общей собственности.

Так, например, если оператор связи установил в доме оборудование, которое обслуживает только помещения данного дома, то такое имущество в силу закона становится общедомовым. Для этого не требуется заключение договора на передачу права собственности.

Как определить состав общего имущества дома? Для этого надо обратиться к статье 36 ЖК РФ и пункту 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491. Это подтверждается Письмом Минрегиона РФ от 04.04.2007 №6037-РМ/07. Элементы, указанные в этих нормах, являются общим имуществом. Однако это открытые перечни. Некоторые элементы, которые не перечислены в законе, все-таки являются общим имуществом.

В ст. 36 ЖК РФ дан не только перечень имущества, которое является общим, но и определен критерий отнесения имущества к общедомовому. Если какой-либо элемент дома обслуживает более одного помещения, то он является общим имуществом. Поэтому в перечень общего имущества надо включать не только элементы, указанные в законе, но и элементы, которые в законе хоть и не указаны, но имеют признаки общего имущества.

## **Часть 3. Право общедомовой собственности**

### **1. Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме ограничить въезд на придомовую территорию шлагбаумами?**

Для ответа на данный вопрос надо разобраться, в чьей собственности находится земельный участок под многоквартирным домом. Если участок находится у собственников помещений в доме, то они могут распоряжаться им по своему усмотрению (и в этом случае есть ограничения, см. ниже). Если же участок находится в муниципальной собственности, то, как правило, запрет на свободный проезд во двор дома отсутствует.

Земельный участок под домом переходит в общедолевую собственность, если в отношении участка проведен кадастровый учет. В этом случае не требуется ни государственная регистрация прав на земельный участок, ни дополнительное согласие или разрешение органов местного самоуправления.

Собственники обладают всей полнотой правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком под домом, если в отношении участка проведен кадастровый учет. Поэтому, например, собственники могут размещать парковки на земельном участке (смотрите, например, кассационное определение Пермского краевого суда от 05.09.2011 по делу №33—8950).

В этом случае собственники вправе установить шлагбаумы и ограничить проезд для лиц, не являющихся собственниками помещений в доме. Это прямо следует из ст. 209 ГК РФ, ч. 4 ст. 36 ЖК РФ. Решение об установке шлагбаумов должно быть принято общим собранием собственников. Решение *«должно быть принято не простым большинством голосов, а за него должны проголосовать не менее двух третей от общего числа голосов собственников»* (Письмо Минстроя от 03.02.2020 №2727-ОГ/04).

Ключи от автоматического шлагбаума надо выдать всем собственникам, даже тем, кто не участвовал на собрании или голосовал против.

Однако надо учитывать, что, установка таких шлагбаумов может нарушать противопожарные требования, связанные с обеспечением пожарных проездов (например, СП 1.13130 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»). Поэтому необходимо проконсультироваться в местной противопожарной службе, показать им проект установки шлагбаумов. В противном случае собственники или управляющая организация могут быть привлечены к ответственности.

В том случае, если земельный участок не прошел кадастровый учет, он находится в собственности муниципалитета. Как правило, на такой земельный участок устанавливается публичный сервитут. Что это значит? Это означает, что перемещаться по земельному участку может кто угодно.

### **2. Могут ли не отдать ключи от шлагбаума?**

Часто возникает вопрос: на земельном участке под домом по решению общего собрания установлены автоматические ворота. Могут ли требовать оплату за пульт от ворот с собственников, которые ими не пользуются? Могут ли не отдавать пульт, если собственник не согласен платить?

В данном случае надо различать два вида правоотношений: вещные (собственность на долю в земельном участке) и обязательственные (отношения между долевыми собственниками по пользованию общедомовым имуществом).

Право собственности на долю в земельном участке предполагает свободное владение и пользование участком (ст. 209 ГК). Обязательственные отношения определяют порядок пользования имуществом, но не устанавливают возможность пользования. Что это означает для конкретной ситуации?

Это означает, что установить автоматические ворота на земельном участке по решению общего собрания можно. Как и можно требовать оплату от всех собственников (ст. 39 ЖК). Однако ограничивать право пользования земельным участком нельзя, даже если конкретные собственники отказываются платить за пульт от автоматических ворот. Это же подтверждается Определением Верховного суда от 14.11.2017 №78-КГ17—80.

### **3. Что можно требовать, если незаконно лишили права пользоваться земельным участком?**

Во дворах многоквартирных домов становится все больше огороженных парковок. Для организации парковки устанавливаются шлагбаумы или ворота. Отдельные собственники отказываются от получения ключей, не желая платить за шлагбаум. Следствием этого является невозможность для собственника помещения в доме фактически использовать придомовую территорию. Что можно потребовать в этой ситуации?

Интересный спор был рассмотрен в Решении Ленинского районного суда Новосибирска от 22.10.2015 №2—4943/2015. В этом деле собственник был вынужден арендовать гараж, чтобы ставить машину, так как возможности поставить машину во дворе дома у него не было. Причиной этого стало то, что ТСЖ установило шлагбаум. По какой причине собственник не имел ключей от шлагбаума не уточняется.

В своих требованиях собственник настаивал на возмещении ему стоимости аренды гаража. Однако суд не согласился с истцом. Действия ТСЖ, которыми было ограничено право проезда на придомовую территорию, судом были признаны незаконными. Важно помнить, что режим общей собственности предполагает, что у собственника есть право пользования общим имуществом (ст. 209 ГК). Решением собрания может быть установлен только порядок пользования имуществом, но не ограничение.

В то же время суд отказал во взыскании расходов на аренду гаража. Суд объяснил это тем, что кроме огороженной территории, на земельном участке возле дома оставались места для парковки и собственник мог ими воспользоваться.

### **4. Может ли управляющая организация посещать помещения, принадлежащие собственнику, если в помещении проходят общедомовые коммуникации?**

Сталкивались с этой проблемой многие: управляющая организация требует допуска в помещение, чтобы починить общий стояк. Собственники отказываются, потому что после ремонта, как правило, управляющие организации оставляют строительный мусор. Кроме того, нередко ремонт общедомового имущества может привести к порче имущества индивидуального. Например, сантехник может разломать стенку, ведущую к общему стояку, а затем отказаться ее восстанавливать. Может ли собственник помещения отказать управляющей организации в допуске?

Надо учитывать, что закон накладывает на управляющую организацию определенные обязательства. В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация должна содержать общедомовое имущество в нормативном порядке. Это касается любого общего имущества дома, даже того, которое проходит по отдельному помещению.

Поэтому законом предусмотрена обязанность собственников помещений впускать представителей управляющих организаций для проведения ремонта. Это прямо закреплено подп. «б» п. 32 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354. Подтверждает обязанность собственников впускать сантехников и электриков судебная практика (см. Определение ВАС РФ от 02.07.2012 №ВАС5427/12).

Однако надо учитывать, что если собственник отказывается впускать представителей организации, то заставить его можно только через суд. Это объясняется тем, что ст. 3 ЖК РФ установила запрет на проникновение в квартиру без согласия собственника.

## **5. Можно ли требовать от магазинов, расположенных в доме, плату за размещение крыльца?**

Для того, чтобы открыть магазин, надо сначала перевести помещение из жилого в нежилое. Основным требованием к нежилым помещениям в доме является наличие отдельного входа (ст. 22 ЖК РФ). Другими словами, владельцы будущего магазина должны построить крыльцо.

Очевидно, что построить крыльцо можно только на земельном участке, на котором стоит многоквартирный дом. Из ст. 36 ЖК РФ следует, что земельный участок – это общее имущество. Владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом собственники помещений в таком доме.

Как и собственники любого иного имущества, собственники общего имущества дома вправе получать доход от использования земельного участка третьими лицами (см. по аналогии Письмо ФАС РФ от 27.05.2015 №ИА/26126/15). Кроме того, только собственники могут дать разрешение на использование общего имущества.

Таким образом, владельцы магазина должны обратиться к собственникам помещений в доме за получением разрешения на строительство крыльца (Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 04.03.2008 №Ф04—1315/2008). Собственники на общем собрании должны принять такое решение и утвердить размер платы за использование земельного участка. Полученные средства можно направить на содержание общего имущества.

Если в доме есть магазин, который не платит за пользование земельным участком, на котором расположено крыльцо, то можно потребовать внесения такой платы. Если владелец откажется вносить плату, то можно обратиться в суд. Правовым основанием требований собственников помещений в доме будет ст. 1102 ГК, то есть правило о неосновательном обогащении.

Данные принципы работают и в том случае, если владелец магазина является собственником помещения в доме, а значит имеет долю в общедомовом имуществе. Порядок пользования общим имуществом определяется только соглашением всех собственников (ст. 247 ГК). В законе нет запрета на то, чтобы сособственники потребовали оплату как условие разрешения на использование земельного участка дома под размещение крыльца.

Важно также учитывать, что за содержание крыльца будет отвечать собственник магазина (ст. 210 ГК). Ни собственники иных помещений в доме, ни управляющая организация (ч. 2 ст. 162 ЖК) содержать крыльцо не должны. Это касается и соблюдения правил благоустройства, которые действуют в конкретном муниципальном образовании.

Также учитывайте, что в домах нельзя размещать некоторые типы магазинов. Перечень установлен приказом МЧС от 14.02.2020 №89. Например, нельзя размещать магазины, торгующие мебелью, стройматериалами. Кроме определенных магазинов, в многоквартирных домах нельзя размещать организации, установленные в п. 4.10 приказа Минрегиона от 24.12.2010 №778. Это, например, магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел.

## **6. Можно ли установить кондиционер на фасаде многоквартирного дома без решения общего собрания?**

Фасады многоквартирных домов часто используются для размещения кондиционеров.

Федеральное законодательство никаких специальных требований к размещению кондиционеров на фасадах зданий не устанавливает. Однако такие требования могут быть установлены местными градостроительными правилами. Как правило, размещение кондиционеров запрещено на фасаде зданий, находящихся на центральных или исторических улицах городов.

Если в соответствии с местными правилами размещение кондиционеров является законным, то что для этого требуется?

Стена дома является общедомовым имуществом (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Распоряжается общим имуществом общее собрание собственников помещений в доме. Только собрание может предоставить право на размещение кондиционера, а также определить порядок взимания и размер платы за использование стены дома. Поэтому для установки кондиционера обязательно требуется решение общего собрания. Это же подтверждается Письмом Минстроя от 14.10.2020 №31067-ОГ/06.

В судебной практике встречается обратная позиция. Так, например, в Решении АС Москвы от 26.09.2014 № А40—189578/2013 суд указал:

*«Учитывая изложенные нормы права, суд приходит к выводу, что сам по себе факт размещения кондиционеров на фасаде многоквартирного дома... не означает осуществление ответчиком действий, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этим правомочиям».*

Такая позиция суда является необоснованной, так как речь должна идти не о негативном иске, а об иске о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. Это разные способы защиты, чего не учел суд.

Собственники вправе распоряжаться принадлежащим им имуществом (ст. 209 ГК РФ). Таким образом, собственники помещений в доме могут получить плату за размещение кондиционера.

Плата за размещение кондиционера является доходом собственников помещений в доме. Ни управляющая организация, ни ТСЖ прав на этот доход не имеют. Плата может зачисляться на счета собственников помещений. Размер платы зависит от доли в общей собственности, которая, в свою очередь, зависит от площади принадлежащего собственнику помещения.

Кроме того, если установка кондиционеров будет мешать собственникам (например, будет мешать шум от работы), то общее собрание может запретить установку кондиционера.

## **7. Может ли общее собрание собственников принять решение о том, чтобы заварить мусоропровод?**

Это может потребоваться по многим обстоятельствам. Например, действующий мусоропровод может стать причиной неприятных запахов как на лестничной площадке, так и в квартире. Кроме того, содержание мусоропровода входит в стоимость содержания общего имущества. Поэтому собственники помещений в доме, желая избежать как неприятных запахов, так и лишних расходов, могут задаться вопросом о необходимости заварить мусоропровод. Можно ли это сделать?

Для ответа надо учитывать, что мусоропровод является общедомовым имуществом. Это следует из критериев, указанных в ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. В самом деле, мусоропровод обслуживает не конкретное помещение, а несколько помещений в доме одновременно. Следовательно, мусоропровод является долевой собственностью всех собственников помещений в доме.

Как из ч. 4 ст. 36 ЖК РФ, так и из ст. 209 ГК РФ следует, что собственники вольны распоряжаться принадлежащим им имуществом. Для общедомового имущества это означает, что распоряжается таким имуществом общее собрание. Поэтому на общем собрании собственники помещений вправе принять решение о том, чтобы заварить мусоропровод. При этом необходимо исключить работы по содержанию мусоропровода из содержания общего имущества. Это позволит сэкономить на плате за ЖКУ.

Аналогичные выводы сделаны в Обобщении судебной практики рассмотрения судами Саратовской области в 2013—2014 годах дел, связанных со спорами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Суд полагает, что принятие такого решения не противоречит действующему законодательству.

Важно подчеркнуть, что решение должно быть принято общим собранием собственников помещений всего дома, а не собранием собственников помещений, расположенных в конкретном подъезде. Если нарушить это правило, то решение по мусоропроводу будет признано незаконным.

На практике возникает вопрос о количестве голосов, которыми нужно принять решение о консервации мусоропровода. Есть мнение, что проголосовать за консервацию мусоропровода должны все собственники, а не только присутствующие на общем собрании. Объясняется это тем, что фактически собственники уменьшают общее имущество, так как мусоропровод перестает использоваться (ч. 3 ст. 36 ЖК). Однако эта позиция представляется необоснованной, так как в ч. 3 ст. 36 ЖК речь идет о фактическом и формальном прекращении общей собственности, причем путем реконструкции. В случае с завариванием мусоропровода сам мусоропровод как объект общей собственности сохраняется.

## **8. Можно ли устанавливать перегородку на лестничной площадке?**

Лестничная площадка является общедомовым имуществом. Это следует как из ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, так и из п. 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491. Объясняется это тем, что лестничная площадка обслуживает более одного помещения в доме. Поэтому она не может находиться в собственности конкретного лица и находится в общедолевой собственности собственников помещений в доме.

Особенностью статуса общедомового имущества является то, что владеть, пользоваться и распоряжаться таким имуществом можно только по соглашению всех долевых собственников. Соглашение оформляется протоколом общего собрания. Другими словами, без решения общего собрания всех собственников в доме отдельный собственник не может ни пользоваться, ни распоряжаться элементами общего имущества.

Так, например, в одном судебном документе сказано:

*«Хотя ответчик и обладает равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома, однако реализация данного права обусловлена необходимостью достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности. Такое соглашение закрепляется решением общего собрания собственников многоквартирного дома»*

Обобщение судебной практики рассмотрения судами Саратовской области в 2013—2014 годах дел, связанных со спорами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Что это означает? Собственник отдельной квартиры не может установить перегородку на лестничной площадке без решения общего собрания. Причем зачастую требуется согласие всех собственников в доме в рамках ч. 3 ст. 36 ЖК, так как происходит фактическое уменьшение площади общего имущества. Это подтверждает и судебная практика, например Определение Московского городского суда от 02.08.2017 №33—5073/2017.

Если сосед незаконно установил перегородку, то можно обратиться в суд. Предварительно можно обратиться в управляющую организацию.

Дело в том, что наличие перегородок на лестничной площадке нарушает противопожарные требования. Не во всех случаях это так, но в зависимости от конкретных конструктивных особенностей дома, нарушение возможно (общие противопожарные правила определены Постановлением Правительства от 16.09.2020 №1479). Контролировать соблюдение противопожарных требований обязана управляющая организация. Поэтому надо обратиться к управляющей организации, чтобы демонтировать перегородку на лестничной площадке.

В некоторых случаях суды отказывают в требованиях о демонтаже оборудования на элементах общего имущества, если собственники своим решением ранее не определили порядок пользования имуществом. Подобный подход нельзя признать обоснованным. Суды не учитывают, что правомочие пользования имуществом опосредуется только через решение общего собрания.

## **9. Можно ли размещать информационные вывески возле магазинов без согласия общего собрания?**

Многие собственники помещений недовольны вывесками, которые размещают магазины, расположенные на первом этаже дома. Для одних подобные вывески портят фасад здания, другие считают, что владельцы магазинов должны получить разрешение общего собрания. Некоторые собственники полагают, что владельцы магазинов обязаны платить за размещение вывесок. Насколько соответствуют закону подобные требования?

Прежде всего, надо помнить, что фасад многоквартирного дома является общедомовым имуществом (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Это означает, что пользоваться и распоряжаться фасадом можно только на основании решения общего собрания собственников всех помещений в доме (ст. 44 ЖК РФ).

В судебной практике есть мнение, что владельцы магазинов могут размещать вывески без согласия общего собрания. Объясняется это следующим образом. В соответствии с законодательством о защите прав потребителей магазины обязаны размещать информационные вывески. Так как эта обязанность установлена законом, дополнительного решения общего собрания не требуется (Обобщение судебной практики рассмотрения судами Саратовской области в 2013—2014 годах дел, связанных со спорами в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме). Понятие информационной вывески было разобрано еще в пункте 18 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.12.1998 №37. Суд указал, что

*«размещение уличной вывески (таблички) с наименованием юридического лица как указателя его местонахождения или обозначения места входа в занимаемое помещение, здание или на территорию является общераспространенной практикой и соответствует сложившимся на территории России обычаям делового оборота».*



Приведенная позиция необоснованна. Обязанность владельцев магазинов размещать вывески никак не изменяет того обстоятельства, что пользоваться общим имуществом можно только с согласия общего собрания всех собственников. Размещение вывесок – это публичная обязанность, а согласование с общим собранием – гражданско-правовая. В этой части законодательство не пересекается. Да, владелец магазина обязан поместить вывеску. Но реализуется эта обязанность только через решение общего собрания. Именно собрание собственников всех помещений в доме должно определить, в каком месте и на каких условиях будет размещена вывеска. Эта позиция получила подтверждение в Определении Верховного суда от 26.06.2018 №41-КГ18—13.

Обратите также внимание, что ранее в Письме ФАС от 15.03.2010 № АК/6745 был сделан вывод, что *«размещение вывески магазина на многоквартирном доме не требует дополнительного согласования с собственниками помещений»*. Однако это разъяснение было отозвано Письмом ФАС от 02.12.2022 № МШ/109196-ПР/22. Новых разъяснений от ФАС не последовало, поэтому руководствоваться надо позицией Верховного суда.

Может ли общее собрание требовать плату за размещение вывески? С первого взгляда кажется, что нет. В самом деле, собственник магазина имеет такую же долю в праве на общее имущество, как и собственники других помещений. Однако не все так просто.

Из ст. 244 ГК РФ следует, что долевой собственник имеет долю в праве собственности. Именно долю в праве, а не долю в имуществе. Это создает обязанность долевого собственника согласовывать пользование имуществом с другими долевыми собственниками. При этом ст. 247 ГК РФ не запрещает долевым собственникам установить платность пользования конкретным элементом общего имущества. Обратите внимание, что пользование долей и пользование имуществом – два различных элемента. Если пользование долей не может быть ограничено другими собственниками, то пользование самим имуществом ограничено уже тем, что требует согласия всех собственников. Именно поэтому в ч. 2 ст. 247 ГК РФ не оговаривается, что пользование конкретным элементом общей собственности должно быть безвозмездным. Эта норма оговаривает только право на использование отдельного элемента имущества, а порядок использования, в том числе и платность, определяет собрание всех собственников.

Таким образом, собственники помещений в доме могут требовать от владельца магазина плату за размещение вывески. Эти деньги можно направить как на содержание общего имущества, так и на личные цели собственников.

В рамках той же категории споров интересно сослаться на Определение Верховного суда от 16.12.2020 №№306-ЭС20—17036. В данном деле на доме была размещена вывеска «Бейкер стрит, улица им. Клементины Черчилль», которая отражала название организации. Однако эта вывеска вводила в заблуждение, так как реальный адрес дома был – «Шекснинская 89». Суд согласился, что

*«нахождение на фасаде указанного дома табличек, содержащих противоречивые сведения об его адресе, затрудняет идентификацию здания не только для граждан и юридических лиц, но и для экипажей экстренных служб (скорой медицинской помощи, полиции, отрядов МЧС), что ставит под угрозу своевременность их прибытия к месту назначения, соответственно, может привести к возникновению угрозы здоровью, жизни и безопасности населения».*

## **10. Могут ли собственники самостоятельно распоряжаться радиаторами отопления, находящимися в помещении?**

Многие собственники задумываются о том, чтобы убрать из помещения батареи отопления. Одни связывают это с дизайнерским решением, а другие хотят сэкономить на плате за отопление. Насколько законным будет демонтаж батарей?

Это многоаспектный вопрос. Во-первых, надо разобраться относятся ли батареи к общему имуществу. Во-вторых, надо определить, в каких случаях можно вообще отключить помещение от центрального отопления. В-третьих, надо понять, как демонтаж радиаторов повлияет на оплату за отопление.

Начнем с вопроса об общем имуществе. Это очень важно. Дело в том, что если батареи являются общедомовым имуществом, то распоряжаться ими самостоятельно собственники отдельного помещения не могут. Только общее собрание собственников помещений во всем доме может предоставить право на демонтаж батарей в конкретном помещении. Но если батареи не являются общим имуществом, то демонтировать батареи можно и без решения общего собрания.

В судебной практике сложилась позиция, что только если радиаторы имеют отключающие устройства, то их можно демонтировать без решения общего собрания (Апелляционное определение Архангельского областного суда от 01.07.2013 №33—3805/13). В этом случае батареи не являются общим имуществом, а значит распоряжаться ими может собственник помещения, а не общее собрание.

В том случае, если батареи не имеют отключающих устройств, то демонтировать радиаторы можно только с согласия общего собрания (Постановление 18 ААС от 08.09.2015 № А76—12397/2014). Почему важно именно наличие отключающих устройств? Потому что при наличии таких устройств состояние батарей в отдельном помещении никак не влияет на общую систему отопления, проходящую по дому.

Итак, разобрались: если батареи имеют отключающие устройства – их можно демонтировать без решения общего собрания; если батареи не имеют отключающих устройств, – требуется решение общего собрания.

Но прежде, чем отключиться от центрального отопления, надо проверить – допускается ли это по схеме теплоснабжения (см. Определение Конституционного суда РФ от 17.11.2011 №1514-О-О). В соответствии с ч. 15 ст. 14 Федерального закона от 27.07.2010 №190-ФЗ нельзя переходить на индивидуальное отопление, за исключением случаев, когда это допускается схемой теплоснабжения. Схема теплоснабжения определяется органами местной власти. Поэтому необходимо обратиться в местную администрацию, чтобы узнать возможно ли отключиться от центрального отопления и перейти на индивидуальное. Согласие теплоснабжающей организации на отключение от центрального отопления не требуется (Определение Верховного суда РФ от 20.11.2017 №302-КГ17—17007). В любом случае самовольный демонтаж радиаторов запрещен подп. «в» п. 35 Постановления Правительства от 06.05.2011 №354.

Допустим, схема теплоснабжения разрешает отключение, решение общего собрания получено или не требуется, батареи демонтированы. Как в этом случае изменится плата за отопление?

Раньше этот вопрос решался так. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 плата за отопление вносится без деления на ОДН и отопление отдельного помещения. Что это означает? Если собственник демонтировал батареи, то все равно будет платить за отопление. Такое нормативное регулирование было признано несоответствующим

Конституции в Постановлении Конституционного суда от 20.12.2018 г. №46-П, а ранее аналогичную позицию занял Верховный суд в Определении от 30.08.2016 №71-КГ16—12.

В этой связи были внесены изменения в п. 42.1 Постановления Правительства от 06.05.2011 №354. Теперь у собственников появилась возможность доказать управляющей организации, что радиаторов в помещении нет. В этом случае собственник будет платить только за отопление на цели содержания общего имущества дома. Плата за отопление помещения собственника взиматься не будет.

## **11. Кто может пользоваться колясочными?**

Колясочные часто встречаются в многоквартирных домах. И часто у собственников помещений в доме возникают споры: кто может пользоваться этими помещениями и что можно в них размещать. Четкий ответ найти в законодательстве не так и просто.

Под «колясочной» понимается элемент входной группы дома, который служит цели хранения детских и уличных кресел-колясок. Об этом сказано в п. 5.1.2 СП 31-107-2004.

По своим признакам колясочная относится к общедомовому имуществу. Почему? Потому что обслуживает не конкретную квартиру, а все квартиры в доме (ч. 1 ст. 36 ЖК). Так как колясочная – это общее имущество, то все требования закона, касающиеся содержания и пользования общедомовым имуществом, применимы и к колясочным.

Пользоваться колясочной могут все собственники помещений в доме. Однако конкретный порядок пользования может быть определен общим собранием дома. Например, общее собрание может установить очередность пользования колясочной.

В этом случае важно помнить следующее: долевые собственники имущества не имеют непосредственного права пользоваться имуществом. Такое пользование должно быть опосредовано согласием всех сосособственников, то есть решением общего собрания.

Если же общее собрание специальное решение не принимало, тогда пользоваться колясочной могут все собственники.

Часто в колясочной размещают велосипеды, санки и т. п. имущество. Выше мы написали, что по строительным нормам колясочная должна использоваться только для хранения колясок. Возникает вопрос, насколько обязательно это требование?

Сразу обратим внимание на следующее. Назначение колясочной указано в СП, то есть в строительных нормах. В разделе 1 СП сказано, что этот документ применяется для проектирования домов. Только для проектирования.

В ст. 55.24 Градостроительного кодекса сказано, что эксплуатация дома осуществляется в строгом соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и другими нормативно-правовыми актами. СП касается только проектной документации, но не порядка эксплуатации дома.

Отсюда вывод: если колясочная и ее назначение определены проектной документацией дома, то использовать колясочную можно только для размещения колясок. Если же проектом колясочная не была предусмотрена или у нее есть дополнительные цели использования, указанные в проекте дома, тогда можно использовать это помещение не только для размещения колясок.

Из того, что написано выше, становится очевидно, что распоряжаться колясочной, как общим имуществом, могут только все собственники помещений в доме. Поэтому отдельный собственник, не получив согласие общего собрания, не может присоединить к своему помещению помещение колясочной.

Надо помнить вот еще о чем. Если присоединить колясочную к помещению, то уменьшится размер площади общего имущества дома. Это допускается только в случае, если на собрании согласие на это дадут все собственники (ч. 3 ст. 36 ЖК). Это важно, потому что

по общему правилу для принятия решения на собрании достаточно простого большинства голосов и только тех собственников, которые на собрании присутствуют.

## **12. Может ли управляющая организация самостоятельно демонтировать незаконное оборудование?**

Незаконное использование общего имущества дома – одно из самых распространённых нарушений жилищного законодательства. Формы таких нарушений различны: от самозахвата подвалов, колясочных до размещения на стенах домов кондиционеров и видеокамер.

Собственники редко обращают внимание на подобные нарушения. Даже тот факт, что за неправомерное использование общего имущества можно получить солидную компенсацию, не заинтересовывает владельцев помещений в доме.

Поэтому чаще всего следят за использованием общего имущества управляющие организации. Отчасти это оправдывается тем, что под управлением домом понимается не просто оказание работ и услуг, но и обеспечение комфортного проживания (ч. 1 ст. 161 ЖК). И это обязанности именно управляющей организации.

Однако на практике часто возникает вопрос: если управляющая организация обнаружила нарушение (например, камера на стене), то может ли она самостоятельно демонтировать имущество, которое размещено с использованием общего имущества без решения общего собрания дома? Многие организации полагают, что это возможно и ссылаются все на ту же ч. 1 ст. 161 ЖК.

Данный подход неверен. Демонтаж камер или кондиционеров относится к пользованию и распоряжению имуществом. А такие правомочия есть только у собственников (ст. 209 ГК). Не поможет даже ссылка на ст. 14 ГК и самозащиту прав, так как права организации размещением камер и кондиционеров никак не нарушаются. Права собственников помещений в доме – да, нарушаются, но не права управляющей организации.

В этом случае организация может только от лица собственников обратиться в суд с требованием о демонтаже. Для этого придется предварительно получить полномочия на представление от общего собрания собственников.

Исключением из этого правила будет ситуация, когда незаконное оборудование, например кондиционер, лишает управляющую организацию возможности исполнять свои обязанности, предусмотренные законом (ч. 1 ст. 161 ЖК). В этом случае права организации нарушаются, и она может самостоятельно обратиться в суд. Как пример см. постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.10.2012 №№ А56—42274/2011, Ф07—3901/12.

В рамках этого вопроса также интересно изучить Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 02.05.2012 № А12—13389/2011. Это редкий пример действительно полезного судебного решения. Вот некоторые выводы судов.

Во-первых, управляющая организация выбирается для обслуживания общего имущества, а не для распоряжения им. Сама организация никаких прав пользования, владения и распоряжения общим имуществом дома (крыша, подвалы, стены) не получает. Поэтому даже если кто-то незаконно пользуется общим имуществом дома, права организации не нарушаются. Напротив, нарушаются права собственников помещений в доме.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.