

Информация для цитирования:

Коротков Д. Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. Вып. 32. С. 193–198. DOI: 10.17072/1995-4190-2016-32-193-198.

Korotkov D. B. Priznaki obshchego imushchestva sobstvennikov pomeshcheniy v mnogokvartirnom dome [The Signs of Common Property of Owners in an Apartment House]. *Vestnik Permskogo Universiteta. Juridicheskie Nauki* – Perm University Herald. Juridical Sciences. 2016. Issue 32. Pp. 193–198. (In Russ.). DOI: 10.17072/1995-4190-2016-32-193-198.

УДК 347.21

DOI: 10.17072/1995-4190-2016-32-193-198

ПРИЗНАКИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Д. Б. Коротков

Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права
Пермский государственный национальный исследовательский университет
614990, Россия, г. Пермь, ул. Букирева, 15
ORCID: 0000-0002-8664-4928
ResearcherID: E-1699-2016
e-mail: korotkov-dmitry@mail.ru

Введение: значимость общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме сложно переоценить. От его надлежащей эксплуатации во многом зависят комфорт и безопасность пребывания в жилых и нежилых помещениях дома. Кроме того, содержание и эксплуатация общедомового имущества напрямую влияют на соответствующие материальные затраты собственников. Перечень общедомового имущества в многоквартирном доме нормативно регламентирован. В то же время на практике возникают споры в части отнесения того или иного имущества к числу общего. **Цель:** проанализировать признаки общедомового имущества; дать свой ответ на вопрос, является ли факт финансирования общедомового имущества сторонним инвестором самостоятельным основанием признания за этим инвестором права единоличной собственности на это имущество. **Методы:** использованы общенаучные методы познания и специально-юридические методы исследования. **Результаты:** по мнению автора, невозможно исключать имущество из числа общедомового в ситуации, когда оно хоть и предназначено для обслуживания более чем одного помещения в доме, но при этом являлось самостоятельным объектом инвестирования при строительстве дома. Видится спорной судебная практика, признающая имущество не относящимся к общедомовому по тому основанию, что его создание финансировалось за счет средств стороннего инвестора. **Выводы:** имущество, предназначенное для обслуживания нескольких или всех помещений в многоквартирном доме и не имеющее самостоятельного назначения, относится к общему имуществу собственников вне зависимости от того, кто (собственники или сторонние инвесторы) финансировал его строительство или приобретение.

Ключевые слова: собственник; Жилищный кодекс; Гражданский кодекс; многоквартирный дом; общее имущество; инвестиционный договор; долевое участие в строительстве; проектная декларация

THE SIGNS OF COMMON PROPERTY OF OWNERS IN AN APARTMENT HOUSE

D. B. Korotkov

Perm State University
15, Bukireva st., Perm, 614990, Russia
ORCID: 0000-0002-8664-4928
ResearcherID: E-1699-2016
e-mail: korotkov-dmitry@mail.ru

Introduction: it is hard to overestimate the importance of common property for owners of premises in an apartment house. Comfort and safety of stay in residential and non-residential premises of a house depend on its proper use. Questions of common property maintenance and use directly affect the relevant expenditures of owners. The list of common property in an apartment house is regulated by the law. At the same time, in practice, there are disputes regarding referring particular property objects to the category of common property. **Purpose:** to analyze signs of common property in an apartment building and to attempt to answer the question whether the fact that common property has been financed by the third party investor appears to be a stand-alone ground for recognition of this investor's right of sole proprietorship. **Methods:** general scientific methods of cognition and methods specific to legal science have been used. **Results:** according to the author, it is impossible to exclude any property from common property in case it was an independent investment during the house construction. **Conclusions:** the author concludes that the property intended to serve for some or all premises in an apartment house and having no independent purpose refers to common property owners regardless of who (owners or third-party investors) have financed its construction or acquisition.

Keywords: owner; Housing Code; Civil Code; apartment house; residential property; community property; investment agreement; equity participation in the construction; project declaration

Введение

Значимость общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме сложно переоценить. От его надлежащей эксплуатации во многом зависят комфорт и безопасность пребывания в жилых и нежилых помещениях дома. Кроме того, вопросы содержания и эксплуатации данного имущества напрямую влияют на материальные затраты собственников, которые обязаны в силу прямого указания закона (ст. 39 Жилищного кодекса РФ¹, далее – ЖК РФ) содержать данное имущество пропорционально размеру принадлежащей им на праве собственности площади.

Перечень имущества в многоквартирном доме, относящегося к числу общего, нормативно регламентирован. В то же время на практике возникают споры в части отнесения того или иного имущества к числу общего, при которых собственники помещений вынуждены доказывать наличие у них права собственности на это имущество.

Зачастую проблема признания имущества в многоквартирном доме общим зарождается еще на стадии проектирования многоквартирного дома и решения вопроса об источниках финансирования его строительства. Так, при возведении новых многоквартирных домов застройщики стремятся привлечь денежные средства за счет предложения невысоких цен за квадратный метр площади. Одним из практикуемых вариантов снижения стоимости квадратного метра жилья является «выведение» застройщиком некоторого имущества из числа общедомового за счет привлечения для его финансирования средств сторонних инвесторов, которые после сдачи дома в эксплуатацию получают возможность зарегистрировать за собой право единичной собственности на указанное имущество. Юридически введение стороннего инвестора в процесс финансирования строительства общего имущества оформляется посредством указания в проектной декларации на дом и в договорах с будущими собственниками жилья на то, что некоторые конструктивные элементы дома не входят в число общедомового имущества, а являются «отдельными объектами инвестирования», право собственности на которые возникает непосредственно у финансировавшего

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31 янв. 2016 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1, ч. 1, ст. 14.

их строительство инвестора. В итоге после сдачи дома в эксплуатацию нередко возникает судебный спор, в котором собственники помещений в многоквартирном доме доказывают наличие у них в силу закона права общей собственности на общедомовое имущество, в то время как инвесторы доказывают наличие у них права единоличной собственности, ссылаясь на факт самостоятельного финансирования данного имущества.

В настоящей статье мы проанализируем признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и предпримем попытку ответа на вопрос: является ли факт финансирования общедомового имущества сторонним инвестором самостоятельным основанием признания на это имущество права единоличной собственности инвестора. Для наглядности в качестве примера нами будет приведена распространенная в России практика привлечения застройщиками сторонних инвесторов для строительства в многоквартирных домах крышных блочно-модульных котельных¹, которые по указанному в проектной декларации условиям передаются в единоличную собственность инвесторов и исключаются из числа общедомового имущества.

Основное содержание

Согласно ст. 290 Гражданского кодекса РФ² (далее – ГК РФ), собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно ст. 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации,

иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Как верно в связи с этим отмечают в науке [3, с. 8], общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются те части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности. Также обоснованно указывают на то, что общее имущество в многоквартирном доме не подлежит отчуждению, оно не участвует в гражданском обороте в качестве самостоятельного объекта. Не подлежат отчуждению и отдельные части общедомового имущества [2, с. 219].

Судебная практика в основе своей также идет по пути признания общедомовым имуществом такого, которое по своим признакам отвечает критериям, заложенным в ст. 290 ГК РФ и 36 ЖК РФ.

Согласно позиции Пленума Высшего Арбитражного суда РФ³, к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его

¹ Крышная блочно-модульная котельная представляет собой комплекс оборудования (газовые горелки, водяные котлы, насосы и т. п.), смонтированного в техническом помещении дома и предназначенного для его автономного теплоснабжения без присоединения к централизованной газовой магистрали.

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 31 янв. 2016 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32, ст. 3301.

³ О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания [Электронный ресурс]: постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64. П. 2, 3. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанная позиция поддерживается и в англо-американском правопорядке [3, с. 21].

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда РФ¹, если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, т. е. общее имущество в многоквартирном доме, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников.

Таким образом, законодательство РФ и складывающаяся на его основе судебная практика определяют общедомовое имущество через его главный признак – особое целевое назначение, т. е. использование для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

В связи с этим нельзя не согласиться с высказываемым в юридической литературе мнением о том, что «при решении вопроса об отнесении того или иного элемента к общему имуществу следует руководствоваться признаками назначения этих элементов: первым признаком является предназначенность элемента для обслуживания более чем одного помещения, вторым признаком выступает предназначенность элемента для обслуживания всего многоквартирного дома» [1].

В итоге нам представляется невозможным исключение имущества из числа общедомового в ситуации, когда оно хоть и предназначено для обслуживания более чем одного помещения в доме, но при этом являлось самостоятельным объектом инвестирования при строительстве дома. В связи с этим видится спорной судебная практика², признающая, например, крышные блочно-модульные котельные в многоквартир-

¹ *Об отказе* в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект 71» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: определение Конституц. Суда Рос. Федерации от 19 мая 2009 г. № 489-О-О. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

² *Определение* ВАС РФ от 23 мая 2013 г. № ВАС-5796/13 по делу № А43-25007/2011 [Электронный ресурс]. Доступ из информ. системы «Картотека арбитражных дел». URL: <http://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 14.03.2016).

ных домах не относящимися к общему имуществу собственников помещений лишь по тому основанию, что их создание финансировалось за счет средств стороннего инвестора, а не за счет собственников помещений.

Результаты

В обоснование заявленного довода укажем следующее.

Во-первых, считаем несостоятельными ссылки инвесторов на различные инвестиционные договоры о возведении имущества как на основания его исключения из числа общедомового. Полагаем, что данные инвестиционные договоры должны квалифицироваться как договоры купли-продажи недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем. Так, согласно правовой позиции Пленума ВАС РФ³, при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») ГК РФ и др.

В соответствии с п. 1 ст. 549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимости продавец обязуется передать в собственность покупателя недвижимое имущество. При этом продавец должен обладать правом на отчуждение имущества, а покупатель – правом на его приобретение.

При таких условиях заключенный между застройщиком и инвестором договор в отношении общего имущества многоквартирного дома является в силу ст. 168 ГК РФ недействительной сделкой, как нарушающий требования ст. 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ. С учетом того, что данная сделка посягает на охраняемые законом интересы третьих лиц (собственников помещений в многоквартирном доме), она может быть квалифицирована как ничтожная на основании п. 2 ст. 168 ГК РФ.

Следовательно, даже если инвестор осуществлял самостоятельное финансирование строительства общедомового имущества, он должен был понимать (презумпция предпринимательского риска), что регистрация единоличной собственности на это имущество будет невозможна

³ *О некоторых* вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем [Электронный ресурс]: постановление Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54. П. 54. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

в силу прямого указания закона. Ссылаться при этом на принцип свободы договора инвестору недопустимо, поскольку данный принцип имеет свои границы, обусловленные не только защитой интересов третьих лиц, но и концепцией поддержания справедливости правового регулирования, на что неоднократно указывалось не только в отечественной, но и в зарубежной литературе [4, с. 31].

Кроме того, согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ¹, факт финансирования создания общедомового имущества третьими лицами не наделяет последних правом единоличной собственности на данное имущество. Президиум указал, что необходимо учитывать особенности правового режима, установленного действующим законодательством в отношении общего имущества в многоквартирном доме. Критерием для отнесения того или иного оборудования дома к общему имуществу является его функциональное назначение, предполагающее его использование для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме. Недопустимо признание за сторонним инвестором единоличной собственности на общедомовое имущество со ссылкой на п. 1 ст. 218 ГК РФ, согласно которому право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом. После своего создания общедомовое имущество становится конструктивным элементом инженерного оборудования дома, утрачивает свойства самостоятельного объекта права собственности и в силу своего функционального назначения по окончании строительства дома подлежит передаче застройщиком (инвестором) собственникам помещений в доме вместе с иным инженерным оборудованием вне зависимости от каких-либо условий. Следовательно, фактическое выполнение сторонним инвестором за счет собственных средств работ по монтажу общедомового имущества само по себе не имеет правового значения для третьих лиц (собственников помещений в доме) и не может изменять правовой режим общедомового имущества, прямо определенный законом.

Во-вторых, считаем недопустимым указывать в проектной декларации многоквартирного дома на исключение из числа общедомового

такого имущества, которое по своим техническим признакам предназначено для обслуживания более чем одного помещения в доме.

Согласно ст. 19 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»², проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

Проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в контролирующий орган.

Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

Таким образом, проектная декларация заполняется на основе документации о застройщике и об объекте строительства. В частности, информация об объекте строительства вносится в проектную декларацию на основании документов, указанных в ст. 21 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно:

- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Следовательно, проектная декларация должна соответствовать документации о за-

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 22 янв. 2013 г. № 10545/12 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». В постановлении содержится указание о возможности пересмотра по новым обстоятельствам.

² Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 13 июля 2015 г.) // Рос. газета. 2004. 31 дек.

стройщике и об объекте строительства и не может искажать сведения, содержащиеся в разрешении на строительство и в проектной документации.

С учетом того, что в разрешении на строительство и в проектной документации на многоквартирный дом те же самые крышные блочно-модульные котельные описываются как общедомовое имущество, то последующее искажение их статуса в проектной декларации должно признаваться нарушением застройщиком норм ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»

Заключение

В итоге приходим к выводу о том, что имущество, предназначенное для обслуживания нескольких или всех помещений в многоквартирном доме и не имеющее самостоятельного назначения, относится к общедомовому имуществу вне зависимости от того, кто финансировал строительство или приобретение данного имущества. Требования к порядку отнесения имущества в многоквартирном доме к числу общего указаны в ст. 290 ГК РФ и 36 ЖК РФ, которые не содержат такого квалифицирующего признака, как «источник финансирования». В противном случае стало бы возможным отнесение к единоличной собственности третьих лиц, пожелавших понести соответствующие капиталовложения, лестничных маршей, лифтового оборудования, канализационных стояков многоквартирного дома и др.

Библиографический список

1. *Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П. В. Крашенинникова.* М.: Статут, 2010. 720 с.
2. *Тихомиров М. Ю.* Общее имущество в многоквартирном доме: практ. пособие. М.: Изд-во Тихомирова М. Ю., 2014. 110 с.
3. *Craswell R.* Contract Law // Handbook of Law and Economics. Vol. I; ed. by A. M. Polinsky and S. Shavell. 2007. 886 p.
4. *Laura S. Underkuffler.* Property: A Special Right, 71 // Notre Dame Law Review. 1995. Vol. 71. № 5. Pp. 1033–1047.

References

1. *Postatejnyj kommentarij k Zhilishchnomu kodeksu Rossijskoy Federatsii / pod red. P. V. Krashennnikova* [Itemized Commentaries to the Housing Code of the Russian Federation; ed. by P. V. Krashennnikov]. Moscow, 2010. 720 p. (In Russ.).
2. *Tihomirov M. Yu. Obshchee imushchestvo v mnogokvartirnom dome: prakticheskoe posobie* [Common Property in an Apartment Building: Practical Handbook]. Moscow, 2014. 110 p. (In Russ.).
3. *Craswell R.* Contract Law. Handbook of Law and Economics. Vol. I; ed. by A. M. Polinsky and S. Shavell. 2007. 886 p. (In Eng.).
4. *Laura S. Underkuffler.* Property: A Special Right, 71. *Notre Dame Law Review*. 1995. Vol. 71, № 5. Pp. 1033–1047. (In Eng.).