

УДК 347.2/3

ЗАЩИТА ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ Protection of the Rights of the Owners of Common Property in an Apartment Building

ФИЛИППОВА Олеся Сергеевна – доцент кафедры гражданского права Омской юридической академии, кандидат юридических наук (Омск)

Filippova Olesya S. – Docent of the Department of Civil Law, Omsk Law Academy, Candidate of Legal Sciences (Omsk)

olla82@mail.ru



Аннотация. Статья посвящена анализу норм гражданского и жилищного законодательства в сфере защиты прав собственников на общее имущество многоквартирного дома. Критической оценке подвергаются критерии, выработанные судебной практикой в целях определения того, может ли подвальное помещение находиться в индивидуальной собственности.

Annotation. The article is devoted to the analysis of civil and housing legislation in the sphere of the protection of the rights of owners of the common property of apartment buildings. Critical evaluation is given to the criteria, created by judicial practice, in order to determine whether the basement of such a building may be owned by one person.

Ключевые слова: общее имущество, подвальное помещение, технический подвал, самостоятельное назначение, общие коммуникации, способы защиты прав собственников.

Keywords: common property, basement, technical cellar, self-assignment, general communication, means of protecting of the rights of property owners.

DOI: 10.19073/2306-1340-2016-4-26-31

Споры о правах на общее имущество собственников многоквартирного дома в настоящее время не редкость. Несмотря на, казалось бы, простые и понятные нормы, посвященные общему имуществу многоквартирного дома, судебная практика по данной категории дел не отличается единообразием.

Согласно п. 1 ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (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. Уточняет эту

норму ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), из которой следует, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, 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).

Самостоятельная государственная регистрация общей долевой собственности на общее имущество не требуется. Об этом, в частности, сказано в п. 5 ст. 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [5]. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В соответствии с положениями приведенных правовых норм граждане, приобретая право собственности на квартиры в многоквартирном доме, в силу закона становятся собственниками общего имущества этого дома в долях, пропорциональных общей площади принадлежащих им на праве собственности жилых помещений. В связи с этим передача в собственность лицу (инвестору) права собственности на нежилые помещения многоквартирного дома, являющиеся общим имуществом, не соответствует требованиям закона, влечет нарушение прав собственников жилых помещений и поэтому не может являться, в частности, условием договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 19 мая 2009 г. № 489-О-О отмечено, что к общему имуществу домовладельцев относятся помещения, предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в доме и не имеющие самостоятельного назначения. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленно-го в п. 1 ст. 290 ГК РФ и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ [4].

С этим трудно поспорить, поскольку «самостоятельное назначение» помещения исключает возможность «обслуживания более одной квартиры» или «более одного помещения в доме».

Вместе с тем справедливости ради отметим, что признака «обслуживание более одного помещения в доме» может и не быть у общего имущества. Общее имущество тоже может иметь самостоятельное назначение, что прямо следует из ч. 2 ст. 36 ЖК РФ, в соответствии с которой собственникам на праве общей долевой собственности принадлежат иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и т. п. Таким образом, можно сделать вывод, что «самостоятельное назначение» не является достаточным основанием того, чтобы имущество не считалось общим.

В Определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21 октября 2009 г. № ВАС-12537/09 (далее – Определение)¹ сделано уточнение в части того, какое имущество может признаваться общим. Не вдаваясь в подробности дела, проанализируем некоторые положения из этого документа. Так, одним из выводов указанного Определения является следующий: «Общеизвестно и не нуждается в доказывании, что все многоэтажные многоквартирные жилые дома в силу существующих в строительстве технологий строятся таким образом, что в подвале каждого такого дома проходят трубы отопления, водоснабжения, канализации, вентиляционные короба с соответствующими устройствами на них, обслуживающие более одной квартиры или нежилого помещения. Следовательно, проведение строительно-технической экспертизы, отвечающей лишь на вопросы о наличии подобных коммуникаций и оборудования в подвале или соответствующей части подвала, само по себе не дает оснований автоматически считать этот объект недвижимости общей долевой собственностью домовладельцев на основании статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. В силу прямого указания этой нормы право общей долевой собственности домовладельцев возникает не на любую подвальную часть жилого дома, а лишь на технические подвалы».

Таким образом, суд посчитал, что в случае проведения экспертизы перед экспертом нужно

¹ *Определение* Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 21 окт. 2009 г. № ВАС-12537/09. Доступ из СПС «Гарант».

ставить вопрос, является ли спорная часть подвала технической, требующей постоянного открытого доступа к инженерному оборудованию для его эксплуатации и контроля. Не соглашаясь с этой позицией, отметим следующее. Во-первых, из буквального толкования ст. 36 ЖК РФ вовсе не следует, что подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, сами по себе еще не являются общим имуществом, а должны быть исключительно техническими. Прилагательное «технический» относится к фразе «иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование», иначе законодатель по аналогии с «техническими этажами» при первом упоминании слова «подвал» в ст. 36 ЖК РФ сразу и указал бы на его техническую природу. Во-вторых, приписка «требующей постоянного открытого доступа к инженерному оборудованию для его эксплуатации и контроля» в равной степени распространяется и на обычный подвал, где расположены инженерные коммуникации.

Предположим, что в обычном подвале проходит обычная канализационная труба, которая в результате ее многолетней эксплуатации пришла в негодность, произошел порыв и наступили всем понятные последствия. Для устранения такой аварии необходим как раз «постоянный открытый доступ к инженерному оборудованию для его эксплуатации и контроля». Отметим, что это касается не только системы канализации, но и систем отопления, водоснабжения.

Приведенный случай не является каким-то экстраординарным, как раз наоборот, такая ситуация возможна в самом обычном подвале самого обычного многоквартирного дома, каких большинство в нашей стране. С какой целью суд в своих разъяснениях пытается сузить норму ст. 36 ЖК РФ, не совсем понятно, по крайней мере в настоящее время это только осложняет и затягивает рассмотрение подобных дел.

Сложности правоприменения в указанной сфере не ограничиваются только этой проблемой. Так, например, непростыми являются вопросы о том, кому и с каким требованием нужно обращаться в суд в рассматриваемых случаях.

В приведенном Определении товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) «Ч., 51А» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-

Петербурга и Ленинградской области с иском к Комитету по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома на подвальное помещение, расположенное по указанному адресу. В исковом заявлении товарищество указало, что оно выступает как законный представитель собственников жилого дома. Возникает вопрос, могло ли ТСЖ предъявить такой иск?

По этому вопросу в судебной практике существовали две прямо противоположные позиции. Согласно первой товарищество участвует в деле в качестве законного представителя собственников жилых и нежилых помещений, так как нормы законодательства не предусматривают реализацию прав на общее имущество, находящееся в собственности участников товарищества, исключительно непосредственно самими членами объединения².

Иной подход, который тоже нашел отражение в судебной практике, заключается в том, что товарищество собственников жилья не может быть истцом по делу о признании права собственности на общее имущество в многоквартирном доме по следующим причинам. ТСЖ – некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом. Из смысла указанной нормы следует, что собственники помещений в кондоминиуме образуют товарищество – некоммерческую организацию, где каждый остается собственником индивидуально-определенного жилого помещения и одновременно – участником долевой собственности на общее имущество для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимости. Нормами действующего законодательства не предусмотрено право ТСЖ на обращение от своего имени в суд за защитой интересов домовладельцев (собственников квартир)³.

Точку в этом вопросе поставил Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, позиция которого изложена в уже неоднократно упомина-

² Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18 сент. 2006 г. № А29-1153/2005-2э. Доступ из СПС «Гарант».

³ Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 27 окт. 2005 № КГ-А40/10349-05. Доступ из СПС «Гарант».

нотом Определении от 21 октября 2009 г. С учетом системного толкования норм п. 1 ст. 135 ЖК РФ (товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме), п. 8 ст. 138 ЖК РФ (в обязанности товарищества собственников жилья входит представление интересов собственников, в том числе в отношениях с третьими лицами) и ст. 290 ГК РФ право собственности на общее имущество многоквартирного дома на основании законодательных положений может принадлежать только собственникам помещений в этом доме, но не товариществу собственников жилья как юридическому лицу. Таким образом, предъявляя в Арбитражный суд иск о признании права общей долевой собственности, товарищество не могло иметь самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов его членов. Оно уполномочено действовать лишь в интересах собственников помещений в доме, которые и являются материальными истцами по делу.

Отметим, что в литературе также поддерживается указанная позиция [1, 6]. Разделяя этот подход и соглашаясь с тем, что собственники должны были наделить ТСЖ полномочием признать за ними право общей долевой собственности на подвальное помещение, отметим, что на практике оформить доверенности от всех собственников является труднодостижимой задачей в силу самых разных причин: собственник не проживает в квартире («инвестиционное жилье»), находится в длительной командировке (в том числе за границей), нет времени на оформление доверенности и т. д. Такой процессуальный аспект защиты прав и законных интересов собственников (посредством участия ТСЖ как представителя собственников) – скорее миф, нежели реальность.

Можно ли предъявить одному собственнику такой иск, в том числе о признании права на свою долю в общем имуществе? Конечно, это будет означать, что и за другими собственниками также автоматически будет признано право на общее имущество. Получается, что это иск одного, но в интересах всех.

Если предположить, что такой вариант возможен, то возникает другой вопрос: а нужно

ли определять долю в праве общей собственности? В п. 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 64) сказано, что при рассмотрении споров о размере доли следует учитывать, что, исходя из существа указанных отношений, соответствующие доли в праве общей собственности на общее имущество определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений [3].

На наш взгляд, в подобного рода требованиях определять размер доли не нужно. Важен сам факт признания подвала, например, общим имуществом, находящимся на праве общей долевой собственности, поскольку, как уже было отмечено, регистрации права, подтверждающего долю в общем имуществе, с выдачей свидетельства о праве общей долевой собственности не требуется. Таким образом, представляется, что один собственник может заявить иск о признании права общей долевой собственности, например, на подвальное помещение, без определения долей в этом праве, что находит отражение в судебной практике⁴.

Какой же способ защиты прав следует избрать, если все-таки с иском обращается ТСЖ?

В соответствии с абз. 4 п. 52 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав (далее – ЕГРП, реестр) нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим [2].

⁴ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 22 янв. 2013 г. № 11401/12. Доступ из СПС «Гарант».

Таким образом, в данном постановлении четко указан перечень случаев, когда можно заявить требование о признании права отсутствующим. На наш взгляд, в этом перечне явно не хватает «нашего» случая, когда имущество выступает общим имуществом, а зарегистрировано в индивидуальную собственность. Такой способ был бы очень удобен, никаких препятствий для ТСЖ обратиться с таким иском не было бы.

В постановлении Пленума ВАС РФ № 64 предложено два способа защиты прав на общее имущество собственников в зависимости от того, находится спорный объект права во владении ответчика или нет. В п. 9 указанного постановления сказано, что в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество. Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Между тем, если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности.

Недостатком предложенных способов защиты права является то, что обращаться в суд

должны именно собственники (причем в постановлении не разъясняется, может ли один собственник обратиться с таким иском), либо все они должны уполномочить на это ТСЖ. Вместе с тем, если обратиться только с виндикационным требованием без требования о признании права общей долевой собственности, то этим правом в подобного рода спорах в порядке исключения из общего правила, предусмотренного ст.ст. 301, 305 ГК РФ, можно было бы наделить ТСЖ.

Наряду с указанным способом защиты прав собственников на общее имущество вполне приемлемым и рациональным, по нашему мнению, является требование о признании права отсутствующим за ответчиком, в чьей индивидуальной собственности находится общее имущество. Следует отметить, что этот способ в подобных спорах нашел подтверждение и признание на уровне высшей судебной инстанции. В Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 26 января 2016 г. сформулирована позиция, в соответствии с которой отсутствие регистрационной записи о праве собственности на недвижимое имущество у лица, которому указанное право принадлежит в силу прямого указания закона и при этом не подлежит регистрации в ЕГРП, не может служить основанием для отказа такому лицу в иске о признании права отсутствующим, предъявленном к лицу, за которым право собственности на указанное имущество зарегистрировано в ЕГРП, поскольку в этой ситуации имеет место конкуренция равноценных доказательств наличия права на объект недвижимого имущества, которая не может быть устранена иными способами защиты гражданских прав⁵.

Все вышеизложенное позволяет сделать вывод о необходимости полных и системных разъяснений на уровне высшей судебной инстанции по вопросам об общем имуществе многоквартирного жилого дома, о субъектах, уполномоченных на обращение в суд с соответствующим иском, и о способах защиты прав собственников на него.

Список литературы

1. Ломако Н. Н. Проблемы признания общей долевой собственности домовладельцев на подвальные помещения // Вестник Бурятского государственного университета. 2012. № 2. С. 237–240.

⁵ *Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Рос. Федерации от 26 янв. 2016 г. № 5-КГ15-207. Доступ из СПС «Гарант».*

2. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации и Пленума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 29 апр. 2010 г. № 10/22. Доступ из СПС «Гарант».

3. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : постановление Пленума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 23 июля 2009 г. № 64. Доступ из СПС «Гарант».

4. 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 : определение Конституц. Суда Рос. Федерации от 19 мая 2009 г. № 489-О-О. Доступ из СПС «Гарант».

5. 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. Доступ из СПС «Гарант».

6. Практика применения Гражданского кодекса Российской Федерации, части первой / под общ. ред. В. А. Белова. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Юрайт, 2011. 1301 с.

References

1. Lomako N. N. Problemy priznaniia obshchei dolevoi sobstvennosti domovladel'tsev na podval'nye pomeshcheniia [Problems of Recognition of Common Share Ownership to the Homeowners Basement]. *Vestnik Buriatskogo gosudarstvennogo universiteta – The Buryat State University Bulletin*, 2012, no. 2, pp. 237–240.

2. Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda Rossiiskoi Federatsii i Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii “O nekotorykh voprosakh, vznikaiushchikh v sudebnoi praktike pri razreshenii sporov, svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti i drugih veshchnykh prav” [Resolution of the Supreme Court of the Russian Federation and Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation “On Some Issues Arising in Judicial Practice in the Resolution of Disputes Relating to the Protection of Property Rights and Other Rights on Things”] of April 29, 2010 № 10/22. *Garant*, 2016.

3. Postanovlenie Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii “O nekotorykh voprosakh praktiki rassmotreniia sporov o pravakh sobstvennikov pomeshchenii na obshchee imushchestvo zdaniia” [Decision of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation “Some Questions of Practice of the Trialing of Disputes Regarding the Rights of Owners of Premises in the Common Property of the Building”] of July 23, 2009 № 64. *Garant*, 2016.

4. Opredelenie Konstitutsionnogo Suda Rossiiskoi Federatsii “Ob otkaze v priniatii k rassmotreniiu zhalob tovarishchestv sobstvennikov zhil'ia “Nevskii 163” i “Komsomol'skii prospekt-71” na narushenie konstitutsionnykh prav i svobod punktom 1 stat'ii 290 Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii i chast'iu 1 stat'ii 36 Zhilishchnogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii” [Resolution of the Constitutional Court of the Russian Federation “The Refusal to Accept for Consideration Complaints of Property Owners Associations “Nevsky 163” and “Komsomol prospect-71”, a Violation of the Constitutional Rights and Freedoms of Paragraph 1 of Article 290 of the Civil Code of the Russian Federation and Paragraph 1 of Article 36 of the Housing Code of the Russian Federation”] of May 19, 2009 № 489-О-О. *Garant*, 2016.

5. Federal'nyi zakon “Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob'ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenii v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii” [Federal Law “Participation in the Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate and on Amendments to Some Legislative Acts of the Russian Federation”] of December 30, 2004 № 214-FZ. *Garant*, 2016.

6. Belov V. A. (Ed.) *Praktika primeneniia Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii, chastii pervoi* [The Application of the Practice of Part 1 of the Civil Code of the Russian Federation]. 2nd ed. Moscow, Iurait Publ., 2011. 1301 p.