

**Выдержки из ФЗ, решений КС, ВС, ВАС РФ
о праве собственности на общее долевое имущество
собственников помещений в многоквартирных домах**

1. В соответствии со статьей 3 Закона «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» №1541 от 04.07.1991г.

«собственники квартир являются совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования».

Таким образом, с началом приватизации в собственности граждан оказались не только сами квартиры, но и помещения общего пользования (общее имущество).

2. Статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет:

«Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности».

3. Статьей 23, ч.2 Федерального закона № 122-ФЗ, установлено, что государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах проводится в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

4. Ссылки муниципалитетов на постановление ВС РФ 3020-1 от 27.12.1991г., или

¹ Лебедева Т.В., Пинчуков А.П.

на решения областных Советов народных депутатов от 1992 года о передаче в собственность муниципальных образований помещений подвалов, лифтовых, колясочных и т.п. общего имущества жилых домов не состоятельны, так как эти акты не предполагают передачу указанных помещений отдельно от жилого дома.

Под критерии, указанные в Приложении №3 к ПВС №3020-1, имущества остающегося в государственной собственности, подвалы, лифтовые, колясочные, чердаки и прочие помещения не подпадают, так как не являются «встроенно-пристроенными помещениями в жилом доме, построенными за счет 5-7% отчислений на строительство объектов социально-культурно-бытового назначения».

В перечнях имущества передаваемого из государственной собственности в собственность муниципального образования на основании решений Советов народных депутатов субъектов Федерации, принятых повсеместно в 1992 году на основании ПВС №3020-1, подвалы, чердаки, лифтовые, колясочные и прочие помещения, как самостоятельные объекты отсутствуют. То есть, эти помещения при передаче домов из Федеральной собственности в муниципальную, как самостоятельные объекты не существовали.

Формирование какого-либо помещения как самостоятельного объекта общественного назначения, осуществляется на основании проектной документации, акта приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта и присвоением ему уникального кадастрового номера. Если нет надлежащим образом спроектированного, построенного и принятого жилого или нежилого объекта – нет и самостоятельного объекта права.

5. Согласно Определению ВАС РФ №ВАС-10188/11 от 12.09.2011 - формирование самостоятельного объекта недвижимости завершается присвоением ему кадастрового номера.

6. Определением КС РФ №489-О-О от 19.05.2009 установлено: "По смыслу законоположений ст. 290 ГК РФ и п. 1 ст. 36 ЖК РФ необязательно доказывать исключительно технический характер подвальных помещений". Если они используются для обслуживания более чем одной квартиры – это общее долевое имущество. Наличие иных полезных свойств у подвальных помещений - не влечет за собой исключения этого помещения из общего имущества собственников.

7. Согласно Постановлению Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 №64:

право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона, вне зависимости от его регистрации в ЕГРП.

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.

¹ Лебедева Т.В., Пинчуков А.П.

Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, дос-туп 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 (статья 304 ГК РФ).

8. Согласно Определению ВАС РФ №ВАС-12537/09 от 21.10.2009, не нуждается в доказывании факт, что в подвале каждого жилого дома размещены инженерные коммуникации и техническое оборудование, обслуживающие более одной квартиры.

9. Постановление Президиума ВАС РФ №13391/09 от 02.03.2010 указывает: "...правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности ...должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме. Если по состоянию на указанный момент ...помещения ... были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования ... то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло".

10. В соответствии с разъяснениями Постановления Пленума ВС и ВАС РФ от 29.04.2010 №10/22:

“факт включения недвижимого имущества в реестр государственной или муниципальной собственности, а также факт нахождения имущества на балансе лица сами по себе не являются доказательствами права собственности или законного владения (п.36)”.

11. В соответствии с ч.4 ст.37 ЖК РФ, собственник помещения (в том числе г.Москва, Санкт-Петербург, муниципальные образования) в многоквартирном доме не вправе выделять в натуре и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество.

12. Согласно ч.2 ст.40 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в соответствии с решением общего собрания собственников. Уменьшение общего имущества дома возможно только с согласия всех собственников.

13. В Определении ВАС РФ от 22.04.2011 и Постановлении Президиума ВАС РФ от 27.07.2011 №1457/11 отмечается, что право общей долевой собственности исключает наличие индивидуальной собственности на это же имущество.

"Нарушение права общей долевой собственности заключается в наличии и сохранении записи об индивидуальном праве собственности (ответчика). Данное нарушение может проявляться в препятствовании осуществлению права всех

¹ Лебедева Т.В., Пинчуков А.П.

собственников предоставлять общее имущество здания в пользование третьим лицам."

14. Постановление ФАС МО от 27.06.2011 №КГ-А40/5911-11 и Определение ВАС РФ от 12.09.2011 №ВАС-10188/11 указывают: "согласие на принятие в собственность и принятии на себя бремени расходов по содержанию общего долевого имущества предусматривается при приватизации или приобретении в собственность ранее приватизированных помещений. Отказ от права общей долевой собственности законом не предусмотрен."

15. Возможны иски о защите имущества от неправомерных действий должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления, а также действий должностных лиц организаций.

В частности, хрестоматиен пример с распоряжением Губернатора Санкт-Петербурга N 1244-р от 11 декабря 1998 г. "О внесении изменений в распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 19 февраля 1996 г. N 128-р", по которому из названного распоряжения исключен п. 2.2, предусматривающий согласование договора муниципалитета с инвестором на реконструкцию многоквартирного дома с собственниками помещений в нем. В соответствии с заявленными требованиями собственников помещений решением Санкт-Петербургского городского суда от 13 сентября 2000 г. данные изменения были признаны недействительными и не порождающими правовых последствий со дня издания.

Верховный Суд, оставляя решение в силе, указал, что чердаки относятся к общему имуществу дома и как объект инвестиций не могут передаваться в собственность инвестору отдельно от права собственности на квартиры, расположенные в этом доме. Довод кассационной жалобы о том, что заявителям, обратившимся в суд, на праве собственности в силу договоров приватизации принадлежит лишь только квартира, но не доля в праве на общее имущество, является несостоятельным, так как ст. 135 ГК РФ допускает возможность не указывать в правоустанавливающем документе принадлежности к главной вещи.

16. Президиум ВАС РФ Постановлением №14828/12 от 26 марта 2013 г. установил: "Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (пункт 2 статьи 290 Гражданского кодекса). Таким образом, отчуждение общего имущества многоквартирного дома неуправомоченным лицом невозможно и не создает у добросовестного приобретателя права собственности на это имущество".

17. Постановлением от 25.02.2014 г. №16030/13 Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ, обратил внимание судов, что при выяснении вопроса - является ли помещение общим имуществом собственников МКД:

“необходимо установить признаки, характеризующие спорное помещение как общее, в том числе исследовать вопрос, каким образом предполагалось использовать помещение в соответствии с первичной строительно-проектной

¹ Лебедева Т.В., Пинчуков А.П.

документацией”.

18. Действующее законодательство не запрещает органам власти муниципального образования издание распорядительного акта отменяющего допущенные ранее самим органом власти ошибочные решения по регистрации в собственность муниципального образования помещений или других объектов общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, на основании которого органы Росреестра исключают из государственного реестра прав ошибочно зарегистрированный объект общей собственности.

ВЫВОДЫ

- Необходимо организовать работу с органами власти местного самоуправления, с целью организации внесудебного возврата помещений общего имущества из муниципальной собственности или собственности субъекта федерации (Москва, Санкт-Петербург) в общую долевую собственность собственников многоквартирных домов.
- Устанавливать признаки характеризующие спорное помещение как общее имущество в соответствии с первичной строительно-проектной документацией.
- При выяснении вопроса в суде, необходимо заявлять иск с требованием о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома на "спорное" имущество и/или о признании права муниципального образования (или городов Москвы, Санкт-Петербурга) отсутствующим.

О земельном участке МКД.

Процедура формирования ЗУ МКД прописана в ч. 4 ст. 43 ГрадК РФ: Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. **Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Таким образом, Законом установлена возможность изъятия и формирования земельных участков «общего пользования» на застроенной территории лишь в том случае, если таковые выявятся ПОСЛЕ (!) обеспечения существующих МКД требуемой нормативной площадью.

¹ Лебедева Т.В., Пинчуков А.П.