

Научный руководитель:
Земляченко Ярослав Владимирович,
Кандидат юридических наук,
Доцент кафедры гражданского права и процесса,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

Сапрыкина Екатерина Ивановна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

ПРАВОВЫЕ КОЛЛИЗИИ ПРИ РАСПОРЯЖЕНИИ И ВЛАДЕНИИ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Аннотация: данная статья посвящена некоторым правовым коллизиям в вопросах распоряжения и владения общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Автором были выделены коллизионные нормы в жилищном и гражданском законодательстве, а также сделан вывод о целесообразности новой редакции ч. 3 ст. 166 ЖК РФ для усиления охраны жилищных прав граждан.

Ключевые слова: коллизионные нормы, распоряжение общим имуществом, владение общим имуществом, защита жилищных прав.

Увеличение числа населения закономерно привело к необходимости совершенствования подходов к обеспечению граждан жилыми помещениями. Именно по этой причине, в современном мире такое большое распространение получило строительство многоквартирных домов [3, с. 20]. Некоторые вопросы, связанные с распоряжением общим имуществом в многоквартирных домах, обладают коллизионным характером, что указывает на необходимость их более детальной теоретической проработки.

Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме регулируется нормами действующего Жилищного кодекса Российской Федерации. В частности, в статье 36 документа можно обнаружить указание на то, что на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат следующие объекты:

- помещения, которые располагаются в многоквартирном доме и не являются частью одной из квартир, однако используются для их обслуживания, например, лифтовые шахты или чердаки;

- иные помещения, которые используются для удовлетворения социально-бытовых потребностей жильцов, не принадлежащие какому-либо отдельному собственнику (группе собственников), например, помещения для детского творчества;

- иные объекты имущества, которые могут находиться за пределами помещения, так и в его пределах, служащие различным общим целям или же предназначенные для конкретной категории граждан, например, инвалидов;

- земельный участок, на котором располагается многоквартирный дом, границы которого определяются в соответствии с требованиями, регламентированными на уровне земельного законодательства Российской Федерации [2].



Как уже было отмечено ранее, ряд вопросов, связанных с регулированием рассматриваемого вопроса, характеризуется коллизионным характером. О.А. Чернова [7, с. 239] в своем исследовании делает указание на очевидную коллизию, которой обладают нормы Жилищного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации [1]. Из положений статьи 246 ГК РФ следует, что распоряжение имуществом, которое находится в долевой собственности, может быть осуществлено только при условии, если всеми участниками будет дано на то соответствующее согласие. В статье 46 Жилищного кодекса можно обнаружить абсолютно противоположное указание. Так, отдельные вопросы, связанные с распоряжением общим имуществом, могут быть решены посредством получения большинства голосов от всех собственников, которые приняли участие в общем собрании собственников. Помимо этого, в этой же норме устанавливаются правила, предполагающие возможность принятия решений большим количеством голосов, однако, не указывающие на необходимость согласования действий по распоряжению имуществом всеми собственниками. Исключение обозначено только в норме ч. 3 ст. 36 ЖК РФ, указывающей на необходимость согласования со всеми собственниками решений, по результату которых размер общего имущества будет уменьшен.

На следующую коллизию в своей работе обращает внимание Я.А. Ключникова [6, с. 26]. Так, ч. 3 ст. 166 ЖК РФ прямо закрепляет, что на общем собрании собственников может приниматься решение, в соответствии с которым будет изменен размер взноса на капитальный ремонт общего имущества. Как уже было установлено ранее, за исключением уменьшения размера имущества, общее собрание собственников может принимать решения посредством получения абсолютного большинства и иного количества голосов, например, двух третей от количества всех собственников. Таким образом, большая часть собственников может принять решение, в результате которого дополнительные расходы будут возложены на меньшую часть собственников, не голосовавших за его принятие на общем собрании собственников.

Э.Н. Бугров, которым также была рассмотрена данная норма, делает указание на то, что предусмотренный законодателем подход вступает в прямое противоречие с принципами, на которых основывается не только жилищное, но и гражданское право. Действующий порядок буквально вынуждает нести собственников дополнительные расходы против их воли, что может вступать в прямое противоречие с их интересами [4, с. 11]. Пункт 2 статьи 1 ГК РФ, в свою очередь, содержит прямое указание, свидетельствующее о добровольности приобретения гражданами своих прав, а также обязанностей.

Согласимся с представленными выше утверждениями. В действительности, представляется, что взносы на капитальный ремонт, которые превышают установленный минимум, должны осуществляться только теми собственниками, которые прямо заинтересованы в повышении расходов и могут эти самые расходы нести исходя из своего финансового положения. В обратном случае, как справедливо отмечает С.А. Горовой, возникает ситуация, при которых интересы большинства ставятся в приоритет перед законными интересами меньшинства, что напрямую сказывается на имущественном положении граждан, не желающих нести дополнительные расходы, однако, вынужденных действовать в соответствии с вновь возникшими условиями выполнения обязательств по владению и распоряжению общим имуществом [5, с. 223].

Таким образом, в заключении можно сделать вывод, что нормативно-правовое регулирование ряда вопросов, непосредственно связанных с распоряжением общим имуществом собственниками помещений в многоквартирных домах, в действительности обладает коллизионным характером. Нами было выявлено две коллизии, каждая из которых существенным образом сказывается на правовой защите и охране жилищных прав граждан. С целью устранения выявленных коллизий предлагаем:



- привести положения статей 36 и 44 ЖК РФ в соответствие с нормой, изложенной в статье 246 ГК РФ, посредством указания на то, что любые сделки, связанные с распоряжением общим имуществом, должны совершаться только при условии, если на то проявлена воля всех собственников;

- исключить из ч. 3 ст. 166 ЖК РФ указание на то, что принятие решения об увеличении размеров взносов на капитальный ремонт общего имущества сверх установленного минимума может быть принято на общем собрании собственников, за исключением случаев, когда такое решение принимается на основании голосов всех собственников без исключения.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.

3. Андросова, А.А. Право собственности на общее имущество в многоквартирных домах и его соотношение с правом собственности отдельного собственника жилого помещения в многоквартирном доме / А.А. Андросова // Актуальные проблемы развития цивилистической науки. – 2023. – № 1. – С. 20-23.

4. Бугров, Э.Н. Современное право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: миф или реальность? / Э.Н. Бугров // Право и проблемы функционирования современного государства. – 2024. – № 1. – С. 11-15.

5. Горовой, С.А. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: проблемы правоприменительной практики / С.А. Горовой // Лучшая научная статья. – 2018. – № 1. – С. 223-226.

6. Ключникова, Я.А. Реализация принципов жилищного права в правоотношениях собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме / Я.А. Ключникова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2024. – № 5. – С. 26-29.

7. Чернова, О.А. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме / О.А. Чернова // Первые Академические чтения по актуальным вопросам юриспруденции. – 2024. – № 1. – С. 239-241.

