

УДК 347.254

**СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННИКОВ НА ОБЩЕЕ
ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ****Орехова Карина Игоревна**Студентка Белгородского государственного национального
исследовательского университета

(НИУ «БелГУ»)

Российская Федерация, г. Белгород

Аннотация

В настоящей работе анализируются существующие способы защиты прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме, обозначен круг лиц, правомочных выступать с защитой коллегияльных прав. Сделан вывод о существовании отдельных проблем реализации защиты рассматриваемого права, представлены возможные пути разрешения поставленных проблем.

Ключевые слова: право собственности, общее имущество в многоквартирном доме, защита жилищных прав.

**WAYS TO PROTECT THE RIGHTS OF OWNERS TO COMMON PROPERTY
IN AN APARTMENT BUILDING****Orekhova Karina Igorevna**

Student of Belgorod State National Research University

(NRU "BelSU")

Belgorod, Russian Federation

ABSTRACT

In this paper, the existing methods of protecting the rights of owners to common property in an apartment building are analyzed, and the circle of persons authorized to defend collective rights is indicated. It is concluded that there are separate problems in the implementation of the protection of the right in question, and possible ways to resolve the problems are presented.

Keywords: ownership, common property in an apartment building, protection of housing rights.

Отношения, возникающие в ходе реализации права собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Собственников, МКД) в отношении общего имущества, являются одними из наиболее распространенными правовыми отношениями, поскольку с

момента государственной регистрации права собственности на помещение в МКД, одномоментно возникают права на общее имущество МКД.

Рассматриваемые отношения не имеют единого кодифицированного источника регулирования, ввиду различных обстоятельств: наличие «межотраслевого элемента» в данных отношениях, разностью исторического развития отдельных отраслей права, отсутствия необходимого объема практики по отдельным вопросам и другие обстоятельства.

В соответствии с положениями ст. 36 ЖК РФ, Собственникам принадлежит общее имущество МКД на праве долевой собственности [1]. ЖК РФ не содержит четкого перечня имущества, относящегося к общему в МКД, однако, устанавливает весьма широкие критерии для идентификации такого имущества. Более подробный перечень такого имущества устанавливается в иных нормативных актах, при этом, перечни не являются закрытыми [2]. В настоящей статье мы не будем подробно останавливаться на вопросах классификации и идентификации общего имущества МКД, принимая во внимание, что данная тема требует самостоятельного детального анализа. Однако, необходимо отметить, что споры об отнесении или исключении имущества к категории «общего» в МКД, выступают одним из распространенных предметов судебных разбирательств.

Как любое из прав, право на общее имущество в МКД обеспечивается путем различных способов защиты. ЖК РФ устанавливает, что защита прав собственников может осуществляться в судебном и административном порядке, путем: «1) признания жилищного права; 2) восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения; 3) признания судом недействующими полностью или в части нормативно правовых актов, нарушающих жилищные права или противоречащих жилищному законодательству; 4) неприменения судом нормативного правового акта, противоречащего жилищному законодательству; 5) прекращения или изменения жилищного правоотношения; 6) иными способами» [3]. На отдельных способах остановимся подробнее.

Признание жилищного права, как способ защиты прав, в научной литературе дифференцируется в зависимости от характера требований на «позитивное» и «негативное» [4]. В данном случае трактуется такая классификация весьма просто – позитивное признание права есть установление наличия определенных жилищных прав. Например, иски о признании общим имуществом МКД определенного помещения, сооружения, земельного участка и других объектов в целях беспрепятственного пользования им всеми участниками долевой собственности [5]. Негативное признание, в свою очередь, имеет следствием установление отсутствия права. Например, иск о неосновательном обогащении третьих лиц при размещении рекламных объявлений на общем имуществе МКД без соответствующего решения общего собрания Собственников. В данном случае следует негативное признание отсутствия права у третьих лиц на совершение таких действий.

Данный способ защиты прав может быть реализован и в административном порядке. Например, в случае обращения Собственника в управляющую компанию, в Администрацию или Росреестр о получении (подтверждении) сведений о доле Собственника на общее имущество в МКД.

Следующий способом защиты прав Собственников можно назвать реституционным, охранительным. В данном случае заинтересованное лицо преследует цель восстановить нарушенные права и пресечь нарушение. Само по себе нарушение права свидетельствует о специальном порядке (за исключением случаев, прямо указывающих о возможности иного порядка защиты) разрешения спора – судебном, что установлено ч. 1 ст. 11 ЖК РФ.

Необходимо понимать, что способы защиты жилищных прав в прикладном аспекте носят комбинированный характер. Так, признание жилищного права может быть осуществлено удовлетворением исковых требований об изменении жилищного правоотношения или, например, при пресечении нарушения жилищного права. В данном случае, однозначно в процессе доказывания судом должен быть установлен факт наличия или отсутствия права. Другой пример комбинированного подхода – лицо обращается с требованиями о признании акта недействительным с последующей реституцией.

Немного отклоняясь от заявленной темы, хочется выделить отдельные тезисы относительно решений общего собрания собственников, поскольку, в большинстве случаев, они положены в основу при защите нарушенных прав.

Обобщая положения главы 6 ЖК РФ, относительно органа управления МКД – общего собрания собственников, можно сделать вывод, что любые вопросы управления общим имуществом Собственников находятся в ведении общего собрания. Об этом также свидетельствует позиция Верховного Суда РФ, изложенная в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2023)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023) [6]. Спорить с целесообразностью такого подхода к принятию решений о распоряжении имуществом не приходится, он является следствием сущности долевого права, учет позиций участников позволяет достигать принятия оптимальных решений. Однако, у данной «медали» если несколько сторон. Статьей 46 ЖК РФ предъявляются требования к решению общего собрания по вопросам, поставленным на голосование. В зависимости от предмета разрешаемого вопроса, вынесенного на повестку дня, требующего принятия в порядке голосования, решения можно дифференцировать на:

1) требующие наличие большинства голосов от общего числа имеющихся голосов Собственников, принимающих участие в конкретном собрании;

2) требующие наличие более половины голосов от общего числа голосов всех Собственников;

3) требующие наличие большинства голосов, не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех Собственников;

Кроме того, кодекс содержит и четвертую группу требований:

4) требующие наличие 100% голосов от общего числа голосов всех собственников.

В последнем случае возникает ряд проблем, связанных с объективной невозможностью достичь такого процента голосов – например, ввиду отсутствия собственника и сведений о нем, проживании собственника в ином месте, хуже того, когда собственник намеренно не принимает участие в голосовании и собрании в целом, при этом, такой участник долевой собственности наделен правом обжалования принятого решения.

Представленная градация предъявляемых требований, как указывалось, зависит от поставленных на разрешение вопросов, где сущностная сложность вопроса, задачи влияет на «жесткость» требований к принятому решению. В таком случае, разрешение, например, вопросов, поставленных перед общим собранием, об уменьшении общего имущества, не достижимо в случаях, когда необходимое число голосов не набралось ввиду объективной невозможности этого, даже в случаях, когда отсутствуют «отрицательные» голоса по принимаемому решению.

Мы полагаем, что в приведенной ситуации трактовать норму, устанавливающую требования к решению общего собрания собственников необходимо расширительно (либо необходимо внесение в данные положения изменений/дополнений), в части исключения императивного предписания, а именно, допустить признание решения легитимным в тех случаях, когда достигнуть абсолютного большинства голосов собственников невозможно исходя из объективных причин. При этом защита прав и интересов собственников, не принявших участие в голосовании, обеспечивается, по общему правилу – обжалование

решения в судебном порядке. Кроме того, «объективная невозможность», о которой говорится выше, должна быть подтверждена или опровергнута соответствующими доказательствами в судебном порядке.

Защита прав и законных интересов Собственников в судебном порядке требует уяснения, кто может выступать истцом в защиту общих интересов. В данном случае, необходимо анализировать требования, с которыми желает заявиться истец, а также иные обстоятельства. Например, в соответствии с ч. 7 ст. 161 ЖК РФ: «любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию...» [7]. Кроме того, любой собственник долевого имущества может обратиться в суд за защитой интересов прав по отношению к своей доле, что вытекает из сущности таких требований. Иной пример, в случае, когда иск подается в интересах всех Собственников МКД возможны следующие варианты:

1) Иск подается непосредственно от всех собственников, с перечислением их в графе «истца»;

2) Иск подается представителем, заблаговременно наделенным правом такого представительства по решению общего собрания. Например, представителем могут выступить отдельные собственники, изъявившие на то желание. Также, в зависимости от выбранного Собственниками способа управления, при наличии решения общего собрания о наделении представительскими полномочиями, с защитой интересов могут выступать ТСЖ, ЖК или специализированный кооператив, а также управляющая организация МКД [ч. 2 ст. 161 ЖК РФ];

3) Иск может быть подан прокурором в интересах конкретного Собственника или неопределенного круга лиц [ст. 45 ГПК РФ];

4) Иные заинтересованные лица. При защите жилищных прав, ввиду специфики возникновения права собственности на общее имущество МКД, так или иначе реализуется защита рассматриваемых коллегияльных прав. Например, согласно позиции Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ: «...с требованием о признании недействительными решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма и заключенного на его основании договора социального найма вправе обратиться гражданин, организация, орган местного самоуправления или иной уполномоченный орган, принявший решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма...» [8].

В ряде случаев защита прав Собственников на общее имущество МКД в судебном порядке возможна, когда исчерпаны иные способы защиты прав. Так, первоначальным, в логической цепочке разрешения конкретной спорной ситуации по вопросам пользования, владения и распоряжения общим имуществом МКД, является защита прав в административном порядке.

В абз. 2 п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" разъясняется, что под административным порядком защиты прав понимается: «защита жилищных прав путем обращения с заявлением или жалобой в государственный орган, орган местного самоуправления или к должностному лицу, являющемуся вышестоящим по отношению к лицу, нарушившему право» [9]. Например, Собственники могут обратиться с заявлением или жалобой в Антимонопольную службу для разрешения вопросов, подведомственных ей. Перечень принимаемых решений, мер по защите прав, соответственно, ограничен пределами компетенции конкретного субъекта.

Таким образом, можно констатировать следующие выводы. Безусловно, регулирование правового положения общего имущества МКД, в первую очередь, требует разрешения вопроса о перечне объектов, входящих в него, формулировании менее коллизионных критериев отнесения имущества к данной категории.

Существующая на практике проблема объективной невозможности голосования на общем собрании всеми Собственниками может быть нивелирована расширительным толкованием (либо внесением соответствующих изменений) порядка принятия решения общего собрания собственников и требований, предъявляемым к такому решению, в случаях, требующих наличие абсолютного большинства голосов.

Кроме того, разъяснений высших судебных органов требуют положения о субъекте, правомочном на обращение за защитой коллегияльных прав. В случаях, когда собственник единолично обращается в суд с требованием о признании за ним права на долю общего имущества, последствия в виде удовлетворения требований одновременно влекут признание данного имущества общим в МКД для всех участников долевой собственности.

Вышеуказанное свидетельствует о необеспеченности соответствующими положениями законодательства, регулирующего как жилищные отношения в целом, так и отношения, возникающие при реализации права Собственников на общее имущество МКД.

Список литературы:

1. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.02.2024);
2. Пашнина Ирина Валерьевна, Сафонов А. В. Общее имущество в многоквартирном доме // StudNet. 2020. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obschee-imuschestvo-v-mnogokvartirnom-dome> (дата обращения: 29.03.2024);
3. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.02.2024) ст. 11;
4. Маркарян Л. В. Негативное признание жилищных прав // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2013. №4 (22). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/negativnoe-priznanie-zhilischnyh-prav> (дата обращения: 30.03.2024);
5. Решение № 2-6957/2019 2-6957/2019~М-5353/2019 М-5353/2019 от 7 августа 2019 г. по делу № 2-6957/2019; Решение № 2-1082/2018 2-131/2019 2-131/2019(2-1082/2018);~М-934/2018 М-934/2018 от 30 мая 2019 г. по делу № 2-1082/2018; Решение № 2-13/2020 2-13/2020(2-798/2019);~М-699/2019 2-798/2019 М-699/2019 от 23 января 2020 г. по делу № 2-13/2020 и др.;
6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 28.03.2023 N 5-КГ22-150-К2;
7. "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.02.2024) ст. 161;
8. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 23.05.2017 N 74-КГ17-7;

9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации".

References:

1. "Housing Code of the Russian Federation" dated December 29, 2004 N 188-FZ (as amended on February 14, 2024) (as amended and supplemented, entered into force on February 25, 2024);
2. Pashnina Irina Valerievna, Safonov A.V. Common property in an apartment building // StudNet. 2020. No. 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obschee-imuschestvo-v-mnogokvartirnom-dome> (date of access: 03.29.2024);
3. "Housing Code of the Russian Federation" dated December 29, 2004 N 188-FZ (as amended on February 14, 2024) (as amended and supplemented, entered into force on February 25, 2024) Art. eleven;
4. Markaryan L.V. Negative recognition of housing rights // Bulletin of Perm University. Legal sciences. 2013. No. 4 (22). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/negativnoe-priznanie-zhilischnyh-prav> (access date: 03/30/2024);
5. Decision No. 2-6957/2019 2-6957/2019~M-5353/2019 M-5353/2019 dated August 7, 2019 in case No. 2-6957/2019; Decision No. 2-1082/2018 2-131/2019 2-131/2019(2-1082/2018;)~M-934/2018 M-934/2018 dated May 30, 2019 in case No. 2-1082/2018 ; Decision No. 2-13/2020 2-13/2020(2-798/2019;)~M-699/2019 2-798/2019 M-699/2019 dated January 23, 2020 in case No. 2-13/2020 and etc.;
6. Determination of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated March 28, 2023 N 5-KG22-150-K2;
7. "Housing Code of the Russian Federation" dated December 29, 2004 N 188-FZ (as amended on February 14, 2024) (as amended and supplemented, entered into force on February 25, 2024) art. 161;
8. Determination of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation dated May 23, 2017 N 74-KG17-7;
9. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated July 2, 2009 N 14 "On some issues that arose in judicial practice when applying the Housing Code of the Russian Federation."