

Проблемы законодательного регулирования статуса помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

1. Недостаточность признаков общего имущества, определенных законодательством, не определен статус помещений в составе общего имущества

Жилищным кодексом РФ установлен определяющий признак общего имущества в МКД (вне зависимости от расположения – за пределами или внутри помещений):

- **«предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме»**
- а в отношении помещений, входящих в состав общего имущества –
 - **не являются частями квартир;**
 - **в них имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;**
 - **не принадлежат отдельным собственникам и предназначены для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме (ч.1 ст. 36 ЖК РФ)**

Гражданский кодекс РФ:

- к недвижимым вещам относятся жилые и **нежилые помещения**, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если **границы таких помещений**, частей зданий или сооружений **описаны** в установленном законодательством о государственном **кадастровом учете** порядке. (ч.1 ст. 130 ГК РФ)
- **право собственности** и другие вещные права на **недвижимые вещи**, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение **подлежат государственной регистрации** (ч.1 ст. 131 ГК РФ)

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» - предусмотрен кадастровый учет помещений, входящих в общее имущество (пп. 16 и 19 ч. 4 ст. 8):

- **В кадастр недвижимости** вносятся следующие **основные сведения об объекте недвижимости** (квартире):

- сведения о местоположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании
- сведения о том, что помещение в соответствии с предусмотренными законодательством о градостроительной деятельности документами, в том числе с проектной документацией, предназначено для обслуживания всех остальных помещений

Существующих признаков общего имущества, перечисления видов помещений недостаточно. Они не препятствуют регистрации права муниципальной, государственной собственности на помещения, относящиеся к общему имуществу. Достаточно провести кадастровый учет таких помещений и можно регистрировать право собственности на них.

Фактически, у ОИ в МКД (помещений в его составе) промежуточное положение между недвижимыми и движимыми вещами. И это особое положение не определено законодательно.

Проект федерального закона о внесении изменений в Гражданский кодекс РФ не в полной мере решает эту проблему.

Ситуацию усугубили Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (ПП РФ от 13 августа 2006 г. № 491):

- при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре (п. 3);
- в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре (п. 4).

Проект новых Правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах оставил эти нормы без изменения.

А значит, проблемы будут воспроизводиться с каждым новым МКД

Предложение: необходимо **синхронизировать положения Жилищного и Гражданского кодексов** (с учетом вносящихся в Гражданский кодекс изменений) и **однозначно определить:**

- общее имущество в МКД, в том числе входящие в его состав помещения, **не являются самостоятельными недвижимыми вещами (недвижимым имуществом)**
- право общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество, в том числе на помещения, **не подлежит государственной регистрации** (при регистрации права на помещение собственника указывается только размер доли в праве)
- **общее имущество в МКД, в том числе помещения в его составе, подлежит кадастровому учету** (вносить в кадастр недвижимости как дополнительную, а не основную информацию)

2. Кто определяет состав общего имущества в МКД и чем при этом руководствуется?

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме называют трех субъектов, определяющих состав ОИ в зависимости от их целей (п. 1 Правил):

- а) **собственниками помещений в многоквартирном доме** (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) **органами государственной власти** - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) **органами местного самоуправления** - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Состав общего имущества – это объективная характеристика многоквартирного дома. Состав общего имущества не может быть разным в зависимости от того, кто его определяет (не может быть субъективной характеристикой).

Проект новых Правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах оставил эту норму без изменения.

Предложения:

1. Для строящихся МКД необходимо определить, что:

- **Состав и характеристики общего имущества должны определяться проектной документацией.**
- **Проектная документация** должна включать указания на:
 - **помещения, которые будут (могут быть) объектами недвижимости;**
 - **помещения, относящиеся к общему имуществу - предназначенные служить для целей пользования (обслуживания) помещений собственников и проектное назначение таких помещений**
- **Кадастровый учет общего имущества, в том числе помещений, входящих в состав ОИ, осуществляется по заявлению заказчика (застройщика) на основании проектной документации**

2. Для существующих многоквартирных домов необходимо определить порядок проведения кадастровых работ для кадастрового учета общего имущества