- «Юриспруденция в теории и на практике: актуальные вопросы и современные аспекты». Пенза. 2020. С. 91-97.
3. Быкова Е.Н. Некоторые аспекты массовой оценки земель населенных пунктов: проблемы и пути их решения // Успехи современной науки и образования. 2017. Т. 8. № 2. С. 208-211.
 4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 22.03.2021)
 5. Каминский А.В. Кадастровая оценка: сотрудничать нельзя противостоять! // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. №2. С. 5-11.
 6. Лейфер Л.А. Анализ методического и программного обеспечения кадастровой оценки на соответствие оценочной методологии и современным статистическим методам анализа данных // Имущественные отношения в РФ. 2010. № 6. С. 50-54.
 7. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах –URL: <https://rosreestr.gov.ru/site/activity/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadastrovoy-stoimosti-obektov/> (дата обращения 22.03.2021)
 8. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 №226 (с изм. и доп. от 09.09.2019) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» – URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения 22.03.2021)
 9. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504 (дата обращения 22.03.2021)
 10. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021) –URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504 (дата обращения 22.03.2021)

Колмогорова Е.В.

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме

*Челябинский государственный университет
(Россия, Челябинск)*

doi: 10.18411/lj-04-2021-234

Аннотация

В настоящее время, в связи с постоянно движущимися реформами в сфере управления, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, постоянно не утихают вопросы о правильности трактования того или иного нормативно-правового акта. В управлении, пользовании и распоряжении общим имуществом в многоквартирном доме, происходит настоящая неразбериха, которую необходимо привести к четкому знаменателю. В настоящей статье предпринята попытка научного анализа и критического осмысления владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Ключевые слова: общее имущество многоквартирного жилого дома, управление общим имуществом, многоквартирный жилой дом, проблемы реализации субъективных прав при владении, пользовании и распоряжении общим имуществом.

Abstract

At present, in connection with the constantly moving reforms in the field of management, use and disposal of common property in an apartment building, questions about the correctness of the interpretation of one or another regulatory legal act constantly do not subside. In the management, use and disposal of common property in an apartment building, there is a real confusion that must be brought to a clear denominator. This article is an attempt at a scientific analysis and critical understanding of the ownership, use and disposal of common property in an apartment building.

Keywords: common property of an apartment building, management of common property, apartment building, problems of the implementation of subjective rights in the ownership, use and disposal of common property.

В юридической литературе востребована тема управления многоквартирными домами. Среди авторов, обращающих внимание на управление многоквартирными домами, хотелось бы отметить: Д.П. Гордеева, Н.А. Долгова, И.А. Дроздова, О. Жулиев, И. Марков, С.Г. Певницкий, А.В. Попова, В. Рузанова, А. Рыжов, Д.Б. Соловьев, У.Б. Филатов, Е.А. Чефранову, С.Ю. Шахова, Т. Якубов и др.

Например, С.Г. Певницкий, У.Б. Филатов исследовали особенности правоотношений собственности на общее имущество в многоквартирном доме; Т. Якубов проанализировал отдельные методы управления многоквартирным домом; Н.А. Долгов, О. Жулиева, рассмотрели особенности договора на управление многоквартирным домом.

Однако детального анализа, раскрывающего комплексный характер правового регулирования управления многоквартирными домами, в том числе нежилыми помещениями, в литературе недостаточно. Правовое регулирование отношений по нежилым помещениям и зданиям в настоящее время осуществляется гражданским и жилищным законодательством. [1, с. 31]

Собственник отдельной комнаты в здании владеет долей в праве долевой собственности на общую собственность дома. Поскольку общим достоянием многоквартирного дома является определенный набор объектов, его состав необходимо определять в каждом конкретном случае. Общие положения о составе общего имущества многоквартирного дома содержатся в п. 1 ст. 36 ЖК РФ. По аналогии, эти положения применяются к нежилым зданиям (п.1 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 от 23 июля 2009 г.).

К общему имуществу относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

В состав общей собственности многоквартирного дома входит земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Следует отметить, что условия предоставления и использования земельных участков под многоквартирные и другие дома, где помещения находятся в собственности нескольких лиц, имеют существенные различия. Во-первых, отношения по приобретению земельного участка под нежилое здание регулируются гражданским и земельным законодательством. Во-вторых, для собственников нежилых зданий отсутствует механизм автоматического безвозмездного приобретения имущественных прав после образования соответствующего земельного участка, как это предусмотрено ст. 16 Федерального закона Российской Федерации «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». В-третьих, собственники помещений в нежилых зданиях могут приобретать землю под зданием не только в долевую собственность, но и получать право пользования соответствующим участком на основании договора аренды с множеством лиц на стороне арендатора (Статья 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации). Применение положений ст. 36 Жилищного кодекса РФ по аналогии с определением состава общего имущества нежилого дома не всегда можно без оговорок. [6, с. 14]

Обсуждается вопрос о пределах отчуждения отдельных объектов, находящихся в общей собственности многоквартирного дома. В первую очередь это касается таких объектов общей собственности, как подвалы, чердаки и другие технические помещения, которые на практике часто выделяются как самостоятельные объекты недвижимости и передаются в пользование, как правило, по договорам аренды. Считается, что даже с возможностью переоборудования чердаков и подвалов в нежилые помещения их все же не следует рассматривать как самостоятельную недвижимость. [9, с. 5]

Вторая позиция основана на разграничении помещений, входящих в общую собственность, имеющих исключительно техническое назначение и обладающих другими полезными свойствами, помимо технических. Такой подход широко

используется в судебной практике. Например, в споре, рассмотренном ФАС, домовладельцы оспорили государственную регистрацию нежилого помещения (подвала) для общества с ограниченной ответственностью. Дело было направлено на новые соображения для того, чтобы выяснить, есть ли на самом деле инженерные коммуникации в спорных помещениях, предназначенных для обслуживания всего дома. [10, с. 109]

Решающим признается это обстоятельство, но не срок действия правоустанавливающих документов, на основании которых произведена государственная регистрация прав собственности, или порядка финансирования строительства этих помещений. При этом просто убедиться в наличии инженерных коммуникаций в подвале недостаточно. В случае, согласно результатам обзора, стало ясно, что спорные помещения не относятся к техническим единицам в смысле Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, в отношении возможности выделения отдельных объектов общей собственности многоквартирного дома и установления лимитов их использования в гражданском обороте ни единый закон, ни судебная практика не сформировали единого подхода. Однако необходимость градации общей собственности с возможным установлением признаков режима относительно автономных объектов не вызывает сомнений. Введение запрета на оборот этих объектов вряд ли можно считать оправданным.

Жилищный кодекс РФ разрешает управление многоквартирными домами следующими способами: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме при количестве квартир не более тридцати; управление ТСЖ или ЖБК или другими специализированными потребительскими кооперативами; управление управляющей организацией.

Судебная практика, обосновывающая возможность применения к таким отношениям положений Жилищного кодекса, основана на сходстве отношений.

Однако есть другой подход, разработанный правоохранителями. Так, в одном из дел Арбитражный суд пришел к выводу, что решение о несении расходов, связанных с содержанием общего имущества, при отсутствии 100% -ной явки всех собственников не соответствует ст. 247 ГК РФ, таким образом, не имеет юридической силы. [3, с. 156]

Следует отметить, что в зависимости от юридического обоснования судебной позиции определяется порядок несения собственниками расходов по содержанию общего имущества.

Статистика жилищно-коммунального хозяйства показывает, что падение доходов населения привело к увеличению задолженности ЖКХ. В 2020 году сумма достигла 1,34 трлн. руб. Из них около 650 миллиардов рублей составляют долги населения. Остальная часть долга в основном лежит на МА. В таблице 1 представлены сравнительные данные об установленном уровне оплаты ЖКХ по субъектам Российской Федерации и фактическом уровне оплаты. [8, с. 110]

Иными словами, при применении норм Жилищного кодекса РФ к отношениям сторон стоимость собственника по содержанию общего имущества рассчитывается по тарифам, утвержденным на общем собрании, поскольку на основании п. 5 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение Общего собрания обязательно для всех собственников, в том числе не принимавших участие в голосовании. Если спорные отношения между собственником и управляющей организацией регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, то расходы собственника на общее имущество определяются в соответствии с правилами о неосновательном обогащении. По статистике АИС «Судебное производство» за период с 1 января 2019 года по 24 ноября 2019 года Арбитражным судом Восточно-Сибирского округа рассмотрено 277 споров, связанных с применением законодательства об энергоснабжении, положением государственных услуг (6,6% от общего числа обращений), в 2020 г. количество таких случаев увеличилось до 539.

Анализ и обобщение судебной практики (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 10 сентября 2002 г. N 3673/02; Постановление Арбитражного Суда Уральского округа от 30 ноября 2014 г. по делу № А71-603 / 2014; решение Арбитражного суда г. Москвы от 30 декабря 2014 г., дело № А40-174366 / 13; решение Девятого арбитражного апелляционного суда от 6 сентября 2012 г. № А40-9158 / 12-102- 8; решение Арбитражного суда Свердловской области от 12 мая 2010 г. № А60 -57683; определение кассационной инстанции Краснодарского краевого суда от 9 сентября 2014 г. по делу № 33-19636; определение апелляционной инстанции Воронежского областного суда от 25 ноября., 2014 г. по делу N 33-6064; определение Московского городского суда от 3 апреля 2015 г. N 4г / 8-1540 и др. позволило говорить о высокой степени относимости данной категории споров.

Теоретически до сих пор нет однозначного представления о том, что такое управление многоквартирным домом и каков объем управленческой деятельности. Причина тому - смешение понятий «управление многоквартирным домом как метод управления» и «реализация полномочий собственника». Анализ законодательных актов позволяет сделать вывод, что менеджмент охватывает не только непосредственную работу, но и прогнозирование, планирование соответствующих мероприятий, принятие решений и контроль их выполнения. [4, с. 253]

С учетом этого обстоятельства доктрина управления содержанием многоквартирного дома рассматривается в широком смысле, с выделением в рамках различных уровней (подсистем). Совершенно очевидно, что основой системы управления многоквартирным домом является самоуправление, которое осуществляется собственниками помещений многоквартирного дома на общих собраниях. Результаты исследования могут быть использованы в дальнейших научных исследованиях в области управления общим имуществом в многоквартирных домах по повышению качества жилищно-коммунальных услуг и устойчивому развитию городов России.

Таким образом, анализ действующего законодательства и судебной практики показывает, что правовое регулирование режима общей собственности нежилого дома, несмотря на его значительную схожесть с режимом общей собственности многоквартирного дома, должно осуществляться по специальным правилам. Применение аналогии закона не всегда обеспечивает интересы собственников помещения здания. Учитывая различное назначение нежилых помещений, следует установить более гибкие правила относительно определения состава общего имущества и возможностей использования этого имущества конкретными собственниками. [5, с. 36]

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме как механизм принятия решений не всегда является наиболее эффективным инструментом управления совладельцами общего имущества. В связи с этим необходимо дальнейшее совершенствование процедур принятия решений общим собранием, уменьшение кворума общего собрания и количества голосов, необходимых для принятия решений, упорядочение порядка представительства совладельцев общего имущества. Создание благоприятного законодательного порядка привлечения граждан к участию в решении вопросов управления общим имуществом, повышение активности собственников - один из способов повлиять на выбор сервисно-ресурсоснабжающих организаций, обеспечивающих коммунальные услуги и выполняющих ремонтные работы на общем имуществе. [7, с. 28]

Можно сделать вывод, что профессиональное управление общим имуществом в многоквартирных домах будет способствовать повышению качества жилищно-коммунальных услуг и устойчивому развитию городов России.

1. Анохин С.А. Право собственности как основополагающее право в системе вещных прав // Вестник экономической безопасности. - 2020. - № 2. - С. 31-34.

2. Беспалов Ю.Ф. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий: путеводитель по судебной практике. - М.: Проспект, 2018. - 912 с.
3. Гутникова А.С. Общая собственность на имущество в многоквартирных домах и иных зданиях // Закон. - 2014. - №7. - С. 156-161.
4. Дубовцева Н.Ю. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме // Образование и наука в России и за рубежом. - 2018. - № 11 (46). - С. 253-260.
5. Занковский С.С. Общее имущество в многоквартирном доме: проблемы судебной практики // Вестник арбитражной практики. - 2018. - № 2. - С. 31-36.
6. Крашенинников П.В. Жилищное право: учебник. 12-е изд., перераб. и доп. - М: Статут, 2020. - 203 с.
7. Кудина С.А. Понятие, признаки и состав общего имущества многоквартирного дома // Вестник Уфимского юридического института МВД России. - 2017. - № 2. - С. 28-31.
8. Рыбалов А.О. Владение в российском праве // Вестник гражданского права. - 2019. - № 5. - С. 110127.
9. Трубилина Н. Освободите помещение // Российская газета. 2020. 22 июля. № 159 (8213). С. 4-5.
10. Шевцов Д.А. Общее имущество многоквартирного дома как юридический концепт // Молодой ученый. - 2016. - № 10. - С. 109.

Лайкова И.И.

Опека и попечительство

*Волгоградский государственный университет
(Россия, Волгоград)*

doi: 10.18411/lj-04-2021-235

Аннотация

В статье рассматриваются основные понятия попечительства и опеки, а так же главные правовые нормы, которые регулируют процесс установления попечительства, опеки.

Ключевые слова: попечительство, опека, несовершеннолетние, приемная семья.

Abstract

The article examines the basic concepts of guardianship and guardianship, as well as the main legal norms that govern the process of establishing guardianship and guardianship.

Key words: custody, guardianship, minors, foster family.

В настоящее время в РФ проблема попечительства и опеки становится более актуальной. В данной области находятся самые незащищенные слои населения: определенные группы инвалидов, несовершеннолетние дети и граждане, которые страдают некоторыми психическими заболеваниями. Именно данные слои больше всех подвергаются опасности и часто страдают от злоумышленников. Для начала дадим определения терминам опека и попечительство.

Опека – некая форма устройства малолетних граждан (не достигших возраста 14 лет), в которой граждане назначаются строго органами опеки и попечительства, являются законными представителями несовершеннолетних граждан. Они имеют полное право совершать от их имени и в их интересах абсолютно все юридические действия.

В настоящее время, опека является самой эффективной формой защиты прав детей, которые не по своей воле остались без родителей.

Попечительство в свою очередь – так же является формой устройства малолетних граждан, но только в возрасте от 14 до 18 лет. При данной форме, попечители несовершеннолетних обязаны оказывать подопечным помощь в осуществлении и исполнении их прав, обязанностей. Так же попечители должны защищать несовершеннолетних от рук злоумышленников в любой ситуации. Попечители как опекуны строго назначаются органами опеки и попечительства.

Для начала стоит понять задачи, принципы попечительства и опеки. Как известно, граждане РФ имеют полное право вступать в любые правоотношения: