

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ТЕОРЕМЫ КОУЗА

FEATURES OF THE MANAGEMENT OF COMMON PROPERTY IN AN APARTMENT BUILDING FROM THE POINT OF VIEW OF THE COASE THEOREM

**M. Permyakov
S. Bannykh
A. Sarapultseva**

Summary: The institution of common property continues to cause a lot of controversy in modern civil science. This is due to the fact that even on the fundamental issues for this institution, which make up its essence, there are no clear definitions in the housing legislation. Such a question, for example, is the concept of «apartment building», the owners of the premises of which are forced to negotiate with each other and make concessions in order to effectively manage the common property in it. Having considered this question, we will analyze it from the point of view of the economics of law.

Keywords: legal regime, housing and communal services, modernization, Development strategy of housing and communal services, residential premises, real estate, construction structure, common shared ownership, legal regulation of relations, common property of the building, utilities, management organization, legal relations, transaction costs, minutes of the general meeting.

Пермяков Максим Владимирович

*К.ю.н., доцент, Уральский государственный
экономический университет; Уральский государственный
юридический университет
ptmv0929@yandex.ru*

Баных Станислав Германович

*К.ф.н., доцент, Уральский государственный
экономический университет
Bannyx.Stas@mail.ru*

Сарапульцева Анастасия Владиславовна

*К.ф.н., доцент, Уральский государственный
экономический университет
vladislavaanastasevna@gmail.com*

Аннотация: Институт общего имущества продолжает вызывать в современной цивилистической науке множество споров. Связано это с тем, что даже по основополагающим для данного института вопросам, составляющим его сущность, нет чётких определений в жилищном законодательстве. Таким вопросом, например, является понятие «многоквартирный дом», владельцы помещений которого вынуждены договариваться друг с другом и идти на уступки, чтобы эффективно управлять общим имуществом в нем. Рассмотрим этот вопрос, мы проанализируем его с точки зрения экономики права.

Ключевые слова: правовой режим, жилищно-коммунальная сфера, модернизация, Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства, жилое помещение, недвижимое имущество, строительная конструкция, общая долевая собственность, правовое регулирование отношений, общее имущество здания, коммунальные услуги, управляющая организация, правоотношения, транзакционные издержки, протокол общего собрания.

Рассматривая законодательство Российской Федерации, имеет место отметить тот факт, что встречается такое понятие, как «общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме», которое подразумевает под своей основой, по умолчанию, определение доли каждого из собственников. Таким образом, у собственника возникает новое право, которое можно определить как «общая долевая собственность». Вместе с данным правом у собственника возникает и обязанность по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии.

Правительство Российской Федерации продолжает уделять внимание модернизации жилищно-коммунального хозяйства. В настоящее время подготовлен проект Стратегии развития ЖКХ до 2035 года. Как сообщается на сайте ведомства одним из основных направлений реализации документа наряду с капитальным ремонтом, расселением аварийного жилищного фонда, ресурсос-

набжением, кадровым обеспечением отрасли станет управление жильем, а, соответственно, и общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах [13].

Настоящие реалии правового режима общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) можно определить в положениях статей главы 6 Жилищного кодекса Российской Федерации. Наряду с этим, в соответствии со Стратегией развития жилищно-коммунального хозяйства до 2020, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации 26.01.2016 года №80-р, приоритетное направление политики в жилищно-коммунальной сфере являлось самоуправление граждан [8].

Таким образом, для эффективного управления многоквартирным домом, правообладатели (собственники помещений) вынуждены договариваться друг с другом

и идти на уступки, ведь дом – это целостный организм, все элементы которого взаимосвязаны. При этом самого понятия «многоквартирный дом» Жилищный Кодекс РФ не содержит.

На этом этапе определимся, что многоквартирный дом, по своей сути, это одна из разновидностей жилого дома. Так, п. 2 ст. 16 ЖК РФ гласит, что жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательно-го использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Так же пунктом 6 «Положения о признании жилого помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01. 2006 № 47, определено, что МКД представляет собой совокупность двух или более квартир, которые имеют независимые входы (выходы) на земельный участок, прилегающий к дому, либо к местам общего пользования в таком доме.

Исходя из этого, видится, что многоквартирный дом представляет из себя здание. В свою очередь в самом здании неотъемлемо присутствуют следующие элементы: конструктивные элементы – части здания, являющиеся строительными конструкциями (ограждающие несущие и несущие конструкции, фундамент, крыша, перекрытия, стены и др.); жилые и нежилые помещения [10].

Если смотреть законодательное определение «жилого помещения», то его можно увидеть в части 2 статьи 15 ЖК РФ, и определено оно как изолированное здание, определяемое недвижимым имуществом, которое пригодно для постоянного проживания граждан и соответствует принятым санитарно-техническим правилам и нормам, а также иным требованиям нормативно-правовых актов. Таким образом, к жилым помещениям, согласно ст. 16 ЖК РФ, целесообразно отнести: жилой дом (часть жилого дома), квартира (часть квартиры, комната). В свою очередь, нежилыми помещениями можно определить помещения в многоквартирном доме (объемы между строительными конструкциями), предназначенные для осуществления не запрещенной законодательством деятельностью, а именно: офисы, магазины, аптеки, поликлиники и др.

Согласно ст. 36. Жилищного кодекса собственникам в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более од-

ной квартиры, в том числе помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме (коридоры, чердаки, подвалы, лифтовые шахты, инженерные сети, оборудование внутри здания-коммуникации, оборудование, расположенные в доме и предназначенные для предоставления жилищно-коммунальных услуг, то есть счетчики учета общедомового потребления ресурсов).

Из вышесказанного следует, что многоквартирный дом, как единый комплекс недвижимого имущества не может быть самостоятельным объектом права собственности, поскольку объектом права собственности является находящееся в нем жилое помещение, а остальное (общее имущество), соответственно, находится в общей долевой собственности собственников жилого помещения. Таким образом в структуре многоквартирного дома выделяются две части, одна из которых является жилым (нежилым) помещением, принадлежащим физическим или юридическим лицам, а другая часть общей собственностью, находящейся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

Правовое регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено ст. 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника жилого помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему жилого помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ), соответственно этой доле распределяются и расходы на содержание этого имущества. Из положений части 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ следует, что процедура управления многоквартирным домом, есть ничто иное как согласованные действия собственников жилых и нежилых помещений, направленных на создание и поддержание благоприятных и безопасных условий проживания (пользования жилым помещением), надлежащее содержание общего имущества в доме, а также решение вопросов использования общего имущества дома, в том числе и на предоставление коммунальных услуг собственникам.

Согласно ст. 145 ЖК РФ высшим органом управления общим имуществом является общее собрание собственников помещений в МКД. Причем первым и наиболее важным решением такого собрания должно быть определение организационной формы способа управления многоквартирным домом.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок их предоставления и осуществления определяются Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290. Согласно ч.2.1 т. 161 ЖК РФ, организации, осуществляющие содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие подачу тепла, воды, энергии, несут ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за выполнение своих обязательств по заключенным договорам, а также в соответствии с общими правилами содержания имущества в МКД и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 05.06.2011 № 354 [6].

Важной особенностью права собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственников помещений в данном доме, является ее, с точки зрения экономики гражданского права общее имущество в многоквартирном доме – это общий ресурс. Рассмотрим его с позиции экономики права, а конкретнее – теоремы Коуза, согласно которой эффективным вариантом распределения прав на ресурс будет тот, при котором трансакционные издержки были бы равны нулю. Речь идет об издержках сбора информации, ведения переговоров, реализации прав и т.д. [9]

Например, при нулевых трансакционных издержках право жителей иметь общее имущество и распоряжаться им как раз и представляется тем элементом распределения прав, при котором появляется эффективный результат. То есть в этом случае теоретически использована предпосылка о нулевых трансакционных издержках.

Высокие трансакционные издержки оказывают решающее влияние на выбор неэффективного варианта решения. Согласно Коузу, когда трансакционные издержки блокируют ведение переговоров и препятствуют достижению договоренности, эффективность использования ресурсов должна определяться перераспределением прав собственности. Выбор правовой нормы при нулевых трансакционных издержках не влияет на достижение эффективного результата, однако, он влияет на распределение дохода. То есть выбор правовой нормы перераспределяет доход сторон на величину наиболее дешевого варианта решения проблемы [9].

По теореме Коуза некоторые основополагающие положения ЖК РФ (в частности статья 145, в которой говорится о том, что высшем органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в МКД), лишь увеличивают энергетические

и материальные затраты, а значит нерациональны и неэффективны [9].

Интересно, в 2014 году вступил в силу Федеральный закон от 25.12.2012 №271 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ», который определил правовые основы вовлечения собственников жилья в процесс финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Региональные операторы организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Программа капремонта рассчитана на 30 лет, а собранные средства пойдут на реализацию конкретного перечня работ (также установленных региональным оператором для каждого дома конкретно). На региональном уровне фонд устанавливает минимальный тариф, который должны уплачивать все собственники помещений в МКД. При образовании задолженности по данному счету насчитывается пеня. Это означает, законодатель допускает вариант, что самостоятельно граждане-собственники помещений всё же не смогут договориться о проведении ремонта на общем имуществе многоквартирного дома, что ставит под вопрос факт эффективности самоуправления собственников.

Таким образом, изучив источники и нормативно-правовую базу, мы пришли к следующим выводам.

1. Жилищный кодекс РФ содержит недостаточно норм, необходимых для урегулирования жизненных спорных ситуаций, возникающих в жилищно-коммунальной сфере. Законодателям необходимо сформулировать понятие «многоквартирный дом» и ввести его в Жилищный Кодекс РФ, поскольку многие статьи данного кодекса применяются именно к МКД.
2. Считаю, что при написании и принятии Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства до 2035 года авторам необходимо пересмотреть положения, касающиеся самоуправления граждан в сфере ЖКХ. Весьма сложным является вопрос эффективного управления общим имуществом в многоквартирном доме, собственники помещений которого вынуждены договариваться друг с другом и идти на уступки.
3. С точки зрения экономики права, чтобы эффективно управлять общим имуществом его собственники вынуждены терпеть огромные трансакционные издержки. Очевидно, что собственники помещений в МКД не могут самостоятельно принять эффективное решение по реализации прав на общее имущество. Мы считаем, что в данном случае для минимизации трансакционных издержек необходимо перераспределять права на общее имущество. Известно, что стоимость по-

мещения в многоквартирном доме выше, если общее имущество содержится в надлежащем состоянии, а значит продавцы заинтересованы в надлежащем состоянии лифтов, холлов, квартирных площадок и т.д. Как вариант предлагаем рассмотреть создание региональных Фондов текуще-

го ремонта общего имущества МКД, которые бы пополнялись, например, от отчислений со сделок по купле-продаже недвижимости в МКД. Однако здесь стоит учесть и то, что граждане РФ не обладают высокой степенью мобильности и не склонны менять место жительства.

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации (в ред. от 21.07.2014г.) [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.consultant.ru
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (в ред. от 16.12.2019 г). [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.consultant.ru
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 27.12.2019) [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.consultant.ru
4. Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.consultant.ru
5. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 23.11.2019) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.consultant.ru
6. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 29.11.2019) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.consultant.ru
7. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 13.07.2019) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.consultant.ru
8. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 15.12.2018) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») [Электронный ресурс] – Режим доступа: www.consultant.ru
9. Распоряжение Правительства РФ от 26 января 2016 г. N 80-р Об утверждении Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в РФ на период до 2020 г. (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://base.garant.ru/>
10. Одинцова М.И. Экономика гражданского права. М.: Юрайт, 2007 г., с. 37-39.
11. Семёнова Е. Управление общим имуществом в здании: что нужно знать собственникам помещений? – [Электронный ресурс] Источник: <https://www.eg-online.ru/article/397904/> Экономика и Право
12. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп.- М.: Статут, 2017.
13. Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том II. Обязательственное право / Отв. ред. Е.А. Суханов. — М.: Статут, 2011.
14. Минстрой России подготовил проект Стратегии развития ЖКХ до 2035 года/ Официальный сайт Министерства строительства и ЖКХ РФ – [Электронный ресурс] Источник: www.minstroyrf.ru

© Пермяков Максим Владимирович (pmv0929@yandex.ru), Банных Станислав Германович (Bannyx.Stas@mail.ru), Сарапульцева Анастасия Владиславовна (vladislavaanastasevna@gmail.com).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»