

та, алкогольной и спиртосодержащей продукции: постановление Правительства РФ от 11 дек. 2002 г. № 883 // Собрание законодательства РФ. 2002. № 51. Ст. 5080.

¹³ По жалобе гражданина Головкина Александра Ивановича на нарушение его конституционных прав положениями пункта 3 части второй статьи 82 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации, части 12 статьи 27.10 Кодекса Российской

Федерации об административных правонарушениях и Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении положения о направлении на переработку или уничтожение изъятых из незаконного оборота либо конфискованных этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции»: определение Конституционного Суда РФ от 10 марта 2005 г. № 97-О // Консультант Плюс: информ.-правовая система.

С.И. СУСЛОВА

кандидат юридических наук, доцент

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ: ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

Активное обсуждение вопросов, связанных с особенностями состава общего имущества в многоквартирном доме, его четкого определения и регистрации, на сегодняшний момент как никогда актуально. Принятие постановления Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» от 13 августа 2006 г. № 491¹ (далее — Постановление) позволило ответить на ряд теоретических и практических вопросов, связанных с общей собственностью. Однако следует констатировать, что далеко не все эти проблемы были решены.

Во-первых, обращает на себя внимание наличие в данном Постановлении значительного числа норм, отсылающих нас к другим нормативно-правовым документам, которые должны быть приняты в ближайшее время. И хотя обозначенные в Постановлении сроки уже прошли, никаких дополнительных разъяснений пока не появилось.

Во-вторых, данный документ содержит достаточно большое количество норм, дублирующих ЖК РФ, а не детализирующих его, что не позволяет ответить на многие вопросы, возникающие при применении норм жилищного законодательства.

Определение состава общего имущества в многоквартирном доме передано на усмотрение собственников помещений, органов государственной власти при осуществлении ими контроля в области управления многоквартирным домом и органов местного самоуправления только в случае проведения конкурса на выбор управляющей организации. Причем Постановление не устанавливает безусловной обязанности указанных субъектов заниматься определением состава общего имущества, видимо предполагая, что для собственников это выгодно. Вместе с тем практика показывает, что собственники не очень-то заинтересованы заниматься решением вопросов определения состава общего имущества и регистрации самих прав на него. Думается, что в Постановлении нужно было конкретизировать обязанности собственников по определению (индивидуализации) состава общего имущества с установлением предельных сроков его осуществления.

Отсутствует в Постановлении и механизм регистрации прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме. По сути дела, до внесения предполагаемых изменений в постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 18 февраля 1998 г. № 219² на территории РФ действует в части, не противоречащей ЖК РФ, приказ Министерства юстиции РФ «Об утвержде-

нии инструкции о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах» от 27 июня 2003 г.³ (далее — Приказ). Однако данный документ содержит достаточно большое количество положений, которые не могут сегодня применяться в связи с изменившимися подходами к управлению многоквартирными домами. Так, объектом управления в данном Приказе называется кондоминиум, который должен был быть предварительно зарегистрирован как объект недвижимого имущества. Многоквартирный дом как объект управления на сегодняшний день отдельной регистрации не требует. Кроме того, в данном документе четко закреплено положение о том, что общее имущество при его регистрации не индивидуализируется, а государственная регистрация прав на жилое или нежилое помещение одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Более четко это отражено в п. 10 Приказа, где закреплено, что право общей долевой собственности на общее имущество, составляющее общее имущество в многоквартирном доме, в том числе обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лифты, лифтовые и иные шахты и др., отдельно (пообъектно) не регистрируется. Думается, что позиция законодателя в этом вопросе должна кардинальным образом измениться. Постановление уже предусматривает необходимость формирования целого пакета документов, в которых бы индивидуализировался состав общего имущества, называя его технической документацией на многоквартирный дом. Устремления законодателя понятны, но должны быть доведены до конечного результата. Информация о составе общего имущества должна обязательно запрашиваться при осуществлении государственной регистрации прав общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Особого внимания заслуживает вопрос о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом. Общие положения федерального закона РФ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской

Федерации»⁴ и Постановления можно свести к следующему:

- если земельный участок не сформирован, то собственники могут его сформировать, т.е. произвести кадастровый учет;
- с момента формирования земельного участка он переходит в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно;
- органы местного самоуправления до 1 июля 2007 г. должны определить границы земельных участков для многоквартирных домов;
- если земельный участок сформирован, то собственники приобретают право общей долевой собственности на него бесплатно.

Анализ этих норм позволяет выделить несколько положений, вызывающих на практике очень большие вопросы. Если земельный участок был сформирован и предоставлен компании для строительства многоквартирного дома, то право собственности на данный земельный участок принадлежит определенному юридическому лицу. После окончания строительства и передачи прав собственности на построенные помещения (жилые и нежилые) в доме конкретным собственникам у них возникает право общей долевой собственности на этот земельный участок в силу прямого указания закона. Но в регистрирующих органах право собственности на этот земельный участок продолжает числиться за строительной компанией. Налицо проблема, решить которую можно только в том случае, если в законодательстве прописать механизм переоформления прав на земельный участок через регистрирующий орган. Думается, что сделать это можно на основании одностороннего заявления бывшего собственника (строительной компании), который, подтвердив факт продажи всех помещений многоквартирного дома другим собственникам, перестает быть таковым на основании прямого указания ЖК РФ. Инициатива собственников помещений, как показывает практика, в этих вопросах чрезвычайно низкая. И в первую очередь это связано с тем, что представитель собственников должен быть выбран на общем собрании, механизм проведения которого не безупречен.

Вопрос о судьбе земельного участка также тесно связан с проблемами его нало-

гообложения. Собственники не заинтересованы оформлять свое право собственности на земельный участок, поскольку с этого момента они обязаны платить земельный налог. Письмо Министерства финансов РФ от 17 мая 2006 г. внесло некоторую определенность в этот вопрос. При анализе положений нового ЖК РФ было дано следующее разъяснение: «Если земельный участок сформирован и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, а также имеются правоподтверждающие документы о государственной регистрации данного земельного участка, а при их отсутствии — документы, подтверждающие право собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, то налогоплательщиками земельного налога должны признаваться собственники жилых и нежилых помещений этого дома». Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме, где не сформированы земельные участки, плательщиками налога не признаются, хотя земельный участок назван в качестве объекта общей долевой собственности домовладельцев. В связи с таким противоречием Министерство финансов далее рекомендует органам государственной власти и органам местного самоуправления в целях обеспечения полноты поступлений платежей по земельному налогу в бюджеты муниципальных образований принять меры по формированию земельных участков под многоквартирными домами и проведению их кадастрового учета. Мысль такой позиции законодателя достаточно очевидна: собственники не заинтересованы заниматься решением этого вопроса, тогда как органы местного самоуправления должны стремиться к увеличению поступления дополнительных денежных средств в местные бюджеты. Но с точки зрения гражданского законодатель-

ства такой подход не совсем соответствует пониманию содержания права собственности, согласно которому собственник несет бремя содержания своего имущества. В данном случае законодатель, признавая собственников помещений в многоквартирном доме собственниками земельного участка и давая возможность уже сейчас получать все выгоды, связанные с правомочиями собственника, одновременно освобождает их от обязанности нести бремя содержания этого имущества и перекладывает необходимость документального оформления своих прав на другие органы, в частности органы местного самоуправления. Концептуально не соглашаясь с таким подходом законодателя, все же оговоримся, что он объясняется неактивностью нашего населения, трудностями в восприятии структуры долевой собственности, сложностью с осознанием того, что за то, чем мы раньше пользовались бесплатно, теперь приходится платить. Вместе с тем законодатель должен быть последователен в своих решениях и именно на собственников возлагать в полной мере все расходы, связанные с содержанием их имущества.

Дальнейшее решение данных вопросов получит свое развитие в новых нормативно-правовых документах, принятие которых запланировано на ближайшее время, что продолжит анализ данных вопросов в теории и практике определения состава общего имущества многоквартирного дома, его индивидуализации и регистрации.

Примечания

¹ Собрание законодательства РФ. 2006. № 34. Ст. 3680.

² Там же. 1998. № 8. Ст. 963.

³ Российская газета. 2003. № 139.

⁴ Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 15.