

Оглавление

Введение	3
Глава 1. Понятие и состав общего имущества собственников многоквартирного дома	10
1.1. Проблемы определения понятия «многоквартирный дом» и классификации объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома	10
1.2. Правовое регулирование содержания помещений общего пользования многоквартирного дома	19
1.3. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов	33
Глава 2. Особенности правового режима земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома	42
2.1. Определение границ земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме	42
2.2. Правовое регулирование использования придомовой территории многоквартирного дома	49
Заключение	56
Библиографический список	59
Приложение. Разработка урока «Я, моя семья и порядок в моем доме»	68

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Жилищный фонд Российской Федерации, как совокупность всех жилых помещений на территории России, предназначенный для проживания граждан, состоит в основном из многоквартирных жилых домов. В результате приватизации жилых помещений, ранее находящихся в государственной или собственности, начавшейся в 90-х годах 20 века, основная часть (более 70%) жилых помещений в многоквартирных домах совокупного жилищного фонда Российской Федерации перешла в частную собственность. Последовательно проводимая государством жилищная политика, основанная на положениях Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ)¹, возложила на собственников вместе с правом собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, обязанности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Значимость общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме сложно переоценить. От его надлежащей эксплуатации во многом зависят комфорт и безопасность пребывания в жилых и нежилых помещениях дома. Кроме того, вопросы содержания и эксплуатации данного имущества напрямую влияют на материальные затраты собственников, которые обязаны в силу прямого указания закона содержать данное имущество пропорционально размеру принадлежащей им на праве собственности площади. Перечень имущества в многоквартирном доме, относящегося к числу общего, нормативно регламентирован. В то же время на практике возникают споры в части отнесения того или иного имущества к числу общего, при которых собственники помещений вынуждены доказывать наличие у них права собственности на это имущество. Так же нерешенным остается ряд правовых проблем, связанных как с недостаточностью нормативного правового обеспечения указанного

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) //Российская газета. № 1. 12.01.2005.

процесса, так и с неэффективностью правового регулирования отношений, возникающих между собственниками, органами власти, юридическими лицами. Во многом это связано с тем, что возникающие отношения являются новыми, отсутствует опыт проведения подобных реформ у государства, так как достаточно сложно сформировать класс собственников из граждан, воспитанных на иных, в какой-то мере «иждивенческих» принципах отношения к собственности.

Правоприменительная деятельность постоянно сталкивается с проблемами правовой неопределенности таких понятий, как: многоквартирный дом; общее имущество собственников жилых помещений, а так же с вопросами, касающимися распоряжения и владения земельным участком, на котором расположен жилой дом; проведением капитального ремонта и многих других.

Степень изученности темы исследования.

Выбор темы исследования обусловлен не только ее актуальностью, но и недостаточной разработанностью вопросов правового регулирования управления общим имуществом многоквартирного дома.

Разработка проблемных вопросов отношений собственности в многоквартирном доме, управления общим имуществом не раз становилась предметом научных исследований в цивилистической науке.

За последнее десятилетие появилось немало научных работ, научных статей, диссертационных и монографических исследований, посвященных рассмотрению вопроса о правовом регулировании отношений, возникающих по управлению общим имуществом многоквартирного дома. Теоретическую основу работы составили труды российских научных и практических специалистов по гражданскому, жилищному и земельному праву.

В частности, С.Г. Певницкий, Е.А. Чефранова¹, Т.А. Борзенкова¹, С.Е. Калёнов, А.А. Юсупова², посвятили свои работы изучению понятия «многоквартирный дом».

¹ Певницкий С.Г., Чефранова Е. А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М., 2006. – С.541.

В.А. Рубцов³, Д.Б. Коротков⁴, С.А. Кудина⁵ уделили внимание критериям и подходам к классификации общего имущества.

Такие авторы как Ю.С. Шахов⁶, Е.Ю. Цуканова, Ю.В. Новикова⁷ занимались вопросами, касающимися содержания общего имущества.

Вопросы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов рассматривались такими авторами, как П.В. Крашенинников⁸, С.А. Яворская, М.М. Баранов⁹, Е.Н. Летягина¹⁰, Н.Н. Минаев, А.А. Селиверстов, Н.Р. Шадейко, К.Э. Филюшина, Ю.А. Меркульева¹¹.

Авторы Е.А. Чефранова, А.Д. Сидоренко¹², С.В. Стрембелев¹³, Л.К. Беджаше¹⁴, Е.В. Басос¹⁵, С.А. Чаркин, А.В. Зарубин¹, О.А. Городов, А.К.

¹ Борзенкова Т.А. Правовой статус многоквартирного дома: проблемы определения //Актуальные проблемы права России и стран СНГ - 2007: Материалы IX Международной научно - практической конференции, 29 - 30 марта 2007 г. Челябинск, 2007. Ч. II. - С.63-67.

² Калёнов С.Е., Юсупова А.А. Соотношение понятий «Дом блокированной застройки» и «Многоквартирный дом» // Научная дискуссия: вопросы юриспруденции. - 2016. - № 1. - С.90-96.

³ Рубцов В.А. К вопросу о дефиниции понятия «Многоквартирный дом» // Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. - 2015. - С. 45-49.

⁴ Коротков Д.Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. - 2016. - № 2. - С.193-198.

⁵ Кудина С.А. К вопросу о классификации объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома // Вестник Московского университета МВД России. - 2009.- №4. – С.97-99.

⁶ Шахов С.Ю. Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением //Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. - № 10.- С.101-105.

⁷ Цуканова Е.Ю., Новикова Ю.В. Понятие и виды общего имущества в многоквартирном жилом доме [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://dspace.bsu.edu.ru/bitstream/123456789/20683/1/Tsukanova_Novikova_Obshcheye%20imushchestvo.pdf (дата обращения: 12.01. 2018).

⁸ Крашенинников П.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов / П.В. Крашенинников, Е.В. Бадулина // Семейное и жилищное право. - 2016.- № 4.- С.29-34.

⁹ Яворская С.А., Баранов М.М. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. // Огарёв-online. Электронное периодическое издание для студентов и аспирантов. 2018. [Электронный ресурс]. Режим доступа:<http://journal.mrsu.ru/wp-content/uploads/2018/02/statya-baranov-m.m.-1-dlya-sliyaniya.pdf> (дата обращения:23.05.18).

¹⁰ Летягина Е.Н. Вопросы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в контексте изменений Жилищного кодекса РФ // Государственная власть и местное самоуправление. - 2014.- № 3.-С.34-36.

¹¹ Минаев Н.Н., Селиверстов А.А., Шадейко Н.Р., Филюшина К.Э., Меркульева Ю.А. Основные проблемы и препятствия для развития региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов на современном этапе. Региональная экономика: теория и практика. - 2015. - № 36 (411). - С. 16-25.

¹² Чефранова Е.А., Сидоренко А.Д. Общее имущество в многоквартирном жилом доме и его функциональная дифференциация // Семейное и жилищное право. - 2015.- № 4. - С. 39-44.

¹³ Стрембелев С.В. Земельный участок как элемент общего имущества многоквартирного дома // Закон.- 2007. - № 10.- С. 129-136.

¹⁴ Беджаше Л.К. Практические проблемы применения норм о приобретении права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом // Юридический мир.- 2008.- № 9.- С. 39-41.

¹⁵ Басос Е.В. Правовой режим помещения как объекта гражданских прав. Дис. ...докт.юрид.наук. М., 2015. - С.162.

Губаева, М.Н. Долгополый², В.В. Андропов, Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало³, исследовали такой аспект, как порядок управления и использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В настоящее время, несмотря на достигнутые теоретические и практические результаты, проблема регулирования общего имущества многоквартирного дома остаётся актуальной и недостаточно разработанной. Все это свидетельствует о необходимости дальнейшей научной разработки проблем управления общим имуществом многоквартирного дома. Исходя из вышесказанного, представляется в недостаточной степени изученной тема исследования.

Целью исследования является изучение проблем правового режима общего имущества многоквартирного дома как объекта управления, внесение предложений по совершенствованию законодательства, направленных на создание необходимых условий для более эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома.

Данная цель обусловила постановку ряда **исследовательских задач**, решение которых составляет содержание настоящей работы:

1. Проанализировать трактовки понятий «многоквартирный дом», возникающие в современной юридической науке и сформулировать определение данному понятию.
2. Исследовать понятие и состав общего имущества, оценить существующие критерии и подходы в правовой литературе к классификации общего имущества многоквартирного дома;
3. Выявить актуальные проблемы правового режима, касающиеся содержания общего имущества и предложить пути решения данных проблем;
4. Определить проблемы правового регулирования капитального

¹ Чаркин С.А., Зарубин А.В. Занятие земельного участка как уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме. 2016. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/18037> (дата обращения 18.04.2018).

² Городов О.А., Губаева А.К., Долгополый М.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) // Под ред. О.А. Городова. 4-е изд., перераб. и доп. - М., 2012.

³ Андропов В.В., Гетман Е.С., Гонгало Б.М. и др. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. - М., 2012.

ремонта общего имущества многоквартирных домов и предложить пути решения данных проблем;

5. Проанализировать порядок управления и использования земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом.

Объектом исследования избраны общественные отношения, складывающиеся в сфере управления общим имуществом многоквартирного дома, а также теоретические положения, содержащиеся в опубликованных научных работах по теме исследования.

Предметом исследования являются проблемы, возникающие при реализации деятельности управления общим имуществом многоквартирного дома.

Методологической основой исследования являются комплексный и системный подходы, обеспечивающие всесторонность проведенного анализа и сделанных выводов по совершенствованию организационно-правового обеспечения управления общим имуществом многоквартирного дома. В работе использованы методы сравнительно-правового исследования, общенаучные методы исследования: метод системного анализа и синтеза.

Характеристика источниковой базы исследования. Нормативной основой написания работы являются Конституция РФ, устанавливающая и гарантирующая право на жилище, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 28 декабря 2013 г. № 417-ФЗ (ред. от 28 июня 2014 г.) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», и другие законы, непосредственно регулирующие правовой режим общего имущества многоквартирного дома, такие как Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 (ред. от 27.03.2018) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и

порядке их оказания и выполнения», Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 27.03.2018) «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» и другие.

Теоретическая и практическая значимость работы. Теоретическая значимость результатов исследования обусловлена их общей направленностью на повышение научной базы по изучению правового регулирования отношений, возникающих по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

Практическая значимость заключается в предложении путей, направленных на решение проблем, возникающих в отношениях между собственниками, государственными органами, юридическими лицами по управлению общим имуществом многоквартирного дома, а так же формированию у школьников бережного отношения к окружающему их имущества. Сформулированные в работе предложения по совершенствованию законодательства могут быть использованы в правотворческой деятельности, а практические выводы - в правоприменительной практике.

Научная новизна исследования. Научная новизна исследования обусловлена тем, что применен комплексный подход к изучению гражданско-правовых аспектов регулирования управления общим имуществом МКД. Было проведено исследование актуальных в юридической науке классификаций, точек зрения ученых, предложены пути совершенствования правового регулирования общего имущества МКД (в контексте новшеств в законодательстве).

Структура работы подчинена специфике предмета, обозначенным целям, задачам и методологии исследования.

ВКР состоит из введения, двух глав, заключения, библиографического списка и приложения.

В первой главе раскрывается понятие и состав общего имущества собственников многоквартирного дома. Данная глава состоит из трех параграфов.

Вторая глава посвящена проблемам правового режима земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома. Данная глава состоит из двух параграфов.

В заключении делаются выводы и рекомендации, которые в целом соответствуют целям и задачам исследования.

В приложении размещена разработка урока по обществознанию для 5 класса.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1.1. Проблемы определения понятия «многоквартирный дом» и классификации объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

На сегодняшний день существуют проблемы определения понятия «многоквартирный дом» (далее МКД). Это связано с тем, что определение МКД точно не определено ни в Жилищном Кодексе РФ¹, ни в Гражданском Кодексе (далее ГК РФ)², ни в федеральных законах, например, таких как Федеральный закон (далее ФЗ) от 24.04.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»³ или Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 №102-ФЗ⁴. При этом понятие «многоквартирного дома» в указанных источниках употребляется, но не раскрывается. Так как определения многоквартирного дома окончательно не сформировано в юридической науке и не закреплено законодательно, появляется необходимость дать уточненное определение данному понятию.

Следует отметить, что многие ученые занимаются изучением вопроса «Что же такое многоквартирный дом», но единого мнения не сложилось. Например, по мнению С.Г. Певницкого и Е.А. Чефрановой «МКД существует как объект градостроительной деятельности и учета, не будучи при этом при этом единым объектом прав. Самостоятельными объектами права собственности являются его пространственные части. Общее имущество МКД принадлежит на правах собственности всем домовладельцам, оборотоспособности лишено и самостоятельным объектом прав не

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) //Российская газета. № 1. 12.01.2005.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Российская газета. № 238-239. 1994.

³ Федеральный закон от 24.07. 2007 г. № 221 - ФЗ (в ред. от 05.04. 2013 г. № 43 - ФЗ) «О государственном кадастре недвижимости» //Собр. законодательства РФ. № 31. 30.07.2007.

⁴ Федеральный закон от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» //Российская газета. N 24. 10.02.2004.

является»¹. Таким образом, авторы приравнивают многоквартирный дом к недвижимости, сравнивая и отождествляя его с предприятием как имущественным комплексом, и признают его единым объектом не гражданских прав, а публичного (градостроительного и технического) регулирования.

А.Е.Тарасова, Т.А.Борзенкова, считают, что многоквартирный дом необходимо рассматривать «в качестве объекта одновременно гражданских и жилищных прав»².

Большинство таких ученых как М.Г. Пискунова, И.А. Дроздов, Е.А. Чефранова, В.В. Чубаров и другие отрицают возможность признания многоквартирного дома самостоятельным объектом недвижимости, и единым объектом гражданских прав.

Что же касается точки зрения законодателя, то единственное определение данное, многоквартирному дому приводится в Постановлении Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»³ (далее - Положение). Согласно указанному выше Постановлению «многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме»⁴. Между тем, данное определение не способно в полной мере охарактеризовать такой объект МКД. В данном определении нет указаний на особенности многоквартирного дома, например, отсутствует

¹ Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. - М., - 2006. - С. 80.

² Борзенкова Т.А. Правовой статус многоквартирного дома: проблемы определения //Актуальные проблемы права России и стран СНГ - 2007: Материалы IX Международной научно - практической конференции, 29 - 30 марта 2007 г. Челябинск, 2007. Ч. II. - С.67.

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // Российская газета. № 28. 10.02.2006.

⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 г. Москва «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» // Российская газета. № 28. 10.02.2006.

информация о наличии нежилых помещений, таких как общее имущество собственников многоквартирного дома.

Обобщив все сказанное выше, можно сделать вывод о том, что многоквартирный дом - это единый комплекс недвижимого имущества, который состоит из:

- отдельных частей - помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, объединенных пространственно и принадлежащих различным собственникам;
- общего имущества, принадлежащего всем собственникам на праве общей долевой собственности.

Данное определение МКД, содержит в себе понятие «общего имущества» многоквартирного дома. С.Е. Калёнов, А.А. Юсупова¹, В.А. Рубцов² вполне справедливо отмечают, что общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются те части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности.

Подтверждение данному определению содержится в статье 36 ЖК РФ³, в которой устанавливаются признаки и перечень общего имущества в МКД. Руководствуясь данной статьей, выделяются следующие признаки общего имущества МКД:

- помещения не должны являться частями квартир, и должны быть предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме;
- помещения должны быть предназначены для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

¹ Калёнов С.Е., Юсупова А.А. Соотношение понятий «Дом блокированной застройки» и «Многоквартирный дом» // Научная дискуссия: вопросы юриспруденции. - 2016. - № 1. - С.91.

² Рубцов В.А. К вопросу о дефиниции понятия «Многоквартирный дом» // Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. - 2015. - С. 46.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. № 1. 12.01.2005.

- оборудование должно быть предназначено для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

При этом следует отметить, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований.

Перечень общего имущества, который содержится в указанной ранее статье, включает: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Список общего имущества регулярно расширяется, причиной расширения списка чаще всего является судебная практика. Исходя из обзора судебной практики Верховного суда РФ № 4 (2016) (Утв. Президиумом

Верховного суда РФ 20.12.2016г.)¹, законодатель указал, что все регулирующие элементы относятся к внутридомовой инженерной системе, а сама система — к общему имуществу многоквартирного дома, включая в состав общего имущества в МКД внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, самих отключающих устройств, общедомовых приборов учета, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Это закреплено п. 5 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491². Статус отдельного объекта недвижимости получили машино-места. Благодаря изменениям собственники машино-мест приобрели права — они могут сдавать машино-места в аренду, принимать участие в общих собраниях собственников и так далее, а так же обязанности, например, оплачивать ЖКУ.

Расширение списка общего имущества говорит о том, что данный перечень не является четким и исчерпывающим, и одной из причин является, то, что законодатель не определил его объект достаточной полнотой. Так, например, нет четких критериев, по которым можно понять, что именно включается в число помещений и объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Неконкретность законодателя восполняется, как правило, судебной практикой. Так, в соответствии с правовой позицией Конституционного Суда

¹ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016) [Электронный ресурс]. Режим доступа: справ.-правовая система «КонсультантПлюс» (дата обращения 15.03.2018).

² Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 27.03.2018) «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: справ.-правовая система «КонсультантПлюс» (дата обращения 15.03.2018).

РФ, в Определении от 19 мая 2009 г. № 489 указано, что из ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ не следует, что помещение должно быть предназначено для обслуживания всех или нескольких помещений и иметь исключительно технический характер. «Если внутри помещений, не являющихся частями квартир, расположено оборудование, предназначенное для обслуживания нужд владельцев помещений, т. е. общее имущество в многоквартирном доме, то и сами эти помещения, также предназначенные для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеющие самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников»¹.

Что касается юридической литературы, то нельзя не согласиться с мнением Д. Б. Короткова, который полагает, что «при решении вопроса об отнесении того или иного элемента к общему имуществу следует руководствоваться признаками назначения этих элементов»². Исходя из этого, для установления критериев состава общего имущества собственников многоквартирного дома необходимо классифицировать объекты, входящие в его состав.

Так Д.Б. Коротков, полагает, что отличительным признаком состава общего имущества многоквартирного дома является предназначенность элемента для обслуживания более чем одного помещения. Вторым существенным признаком выступает предназначенность элемента для обслуживания всего многоквартирного дома».

Объединив указанные Д.Б. Коротковым признаки состава общего имущества многоквартирного дома, можно выделить единый критерий, такой как функциональное или особое целевое назначение общего имущества многоквартирного дома. Примером, в котором выражается данный критерий,

¹ Определение Конституционного Суда РФ от 19.05.2009 N 489-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья "Невский 163" и "Комсомольский проспект-71» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации" [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru/doc/opredelenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-19052009-n-489-o-o-ob/> (дата обращения 15.03.2018).

²Коротков Д.Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. - 2016. - № 2. - С.196.

может быть Федеральный закон N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве"¹. В данном законе указано, что многоквартирные дома могут иметь в своем составе объекты долевого строительства (далее - выделенное имущество, объекты выделенного имущества) разного целевого назначения, например, квартиры, кладовые, офисные и торговые помещения и другие (далее - разнородные объекты).

Все объекты общего имущества так же можно определить, основываясь на выделенных признаках и используя классификацию С.А. Кудиной² по таким критериям как целевое назначение и оборотоспособность. К классификации С.А. Кудиной по разграничению общего имущества можно добавить еще один критерий, а именно самостоятельное назначение помещений. Данный критерий выработан практикой и отвечает ее потребностям. Чаще всего именно этот критерий является определяющим при осуществлении сделок с отдельными помещениями многоквартирного дома. Таким образом, общее имущество в многоквартирном доме можно подразделить на три группы:

1) объекты, неразрывно связанные с системами жизнеобеспечения дома, не имеющие самостоятельного целевого назначения (предназначенные исключительно для обслуживания помещений в доме) и лишенные оборотоспособности (в отношении них любые способы отчуждения, передачи в пользование иным лицам абсолютно недопустимы). К данным объектам относятся: квартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (техническое подполье, технический чердак), крыши, крыльцо, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, инженерное и техническое оборудование и другие подобные объекты в доме, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения и другие

¹ Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. // Российская газета. 2004. № 292.

² Кудина С.А. К вопросу о классификации объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома // Вестник Московского университета МВД России. - 2009.- №4. – С.98.

части общего имущества многоквартирного дома, без которых невозможно удовлетворение собственниками бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в обособленном помещении. Названные объекты общего пользования имеют существенное значение и функционально соединены с жилыми помещениями (квартирами), прочно связаны с ними общим назначением;

2) объекты, не имеющие самостоятельного целевого назначения, обеспечивающие нормальное обслуживание помещений в доме (а также отдельные объекты благоустройства в составе многоквартирного дома) и обладающие ограниченной оборотоспособностью. Объекты, обладающие ограниченной оборотоспособностью, не могут быть выделены в натуре и сформированы в качестве самостоятельных объектов права собственности, но могут быть переданы в пользование, в том числе в аренду. К ним можно отнести холлы, галереи, вестибюли, тамбуры, чердаки, подвалы, эксплуатируемые крыши, а также земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. В отношении земельного участка возможно установление права ограниченного пользования другими лицами. По сравнению с другими перечисленными в п. 1 ст. 36 ЖК РФ объектами указанное имущество может выступать предметом отдельного договора, передачи его в пользование иным лицам только с соблюдением установленной процедуры;

3) объекты, потенциально имеющие самостоятельное целевое назначение. То есть это объекты благоустройства в составе многоквартирного дома либо за его пределами, которые могут быть использованы отдельно от многоквартирного дома, отчуждение или целевое использование которых возможно по соглашению сторон (могут быть выделены составы общего имущества, сформированы в качестве самостоятельных объектов права; могут быть включены в гражданский оборот и участвовать в нем так же, как и другие помещения в многоквартирном доме). К ним относят дворницкие, кладовые, колясочные,

велосипедные, погреб, хозяйственные постройки, автостоянки и иные объекты благоустройства.

Таким образом, проанализировав большинство объектов в составе общего имущества, стоит отметить, что перечень объектов общего имущества для каждого многоквартирного дома индивидуален. Законодательно сложно закрепить все объекты общего имущества в определённых юридических документах, но разработка классификации, в которой будут выделены признаки разграничения общего имущества, будет играть решающую роль в определении статуса определенного нежилого помещения.

Сегодня в юридической науке приняты разные попытки в определении понятия МКД и классификации общего имущества многоквартирного дома. Так в понятии многоквартирного дома, необходимо отразить, что это единый комплекс недвижимого имущества, который состоит из отдельных частей - помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, объединенных пространственно и принадлежащих различным собственникам и общего имущества, принадлежащего всем собственникам на праве общей долевой собственности. В качестве классификации, в которой будут выделены признаки разграничения общего имущества, можно использовать разработку С.А. Кудиной.

Очень важно, чтобы практика не расходилась с теорией, чтобы был выработан единый подход к определению состава общего имущества. Без четких критериев, помогающих отнести объекты МКД к общему имуществу, представляется невозможным заключение договора управления МКД, так как все общее имущество жильцов многоквартирного дома выступает предметом заключения в данном договоре. Аналогично можно сказать о договоре аренды, в котором общее имущество может выступить предметом заключения договора. Так же это необходимо для того, чтобы собственники знали и могли быть уверенными в своей правовой позиции, касающейся их имущества в многоквартирном доме, чтобы возникающие споры по

определению состава общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, решались не в судебном, а в договорном порядке. Поэтому нельзя не согласиться с тем, что общее имущество – это важная составляющая многоквартирного дома, которую необходимо своевременно регулировать и контролировать.

1.2. Правовое регулирование содержания помещений общего пользования многоквартирного дома.

В данном параграфе будут рассмотрены вопросы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а так же будут выделены важные аспекты, на которые нужно будет обратить внимание при содержании общего имущества многоквартирного дома и предложены пути решения вопросов.

Приняв в начале 90-х годов 20-го века решение о передаче жилых помещений в многоквартирных домах в руки частных собственников, государство столкнулось с необходимостью определить, кто и как должен содержать лестничные клетки, чердаки, подвалы, лифты, подсобные помещения и прочие части жилого дома (то есть общее имущество). Хочется отметить, что на сегодняшний день содержание и управление МКД регулируется более 400-ми нормативно-правовыми актами, которые обязывают организовывать многочисленные технологические процессы по управлению и содержанию многоквартирным домом. Однако ни один документ не содержит систематизированных функций, которые необходимо выполнять хозяйствующим субъектам при осуществлении деятельности по управлению многоквартирными домами. Это создает сложности в организации надлежащего содержания общего имущества.

Однако если обратиться к ЖК РФ, то можно определить следующее: согласно ст.39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме

несут бремя расходов на содержание общего имущества¹, а так же согласно ч. 1 ст. 244 ГК РФ и ч. 1 ст. 37 ЖК РФ общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности и размер доли пропорционален размеру занимаемой собственником общей площади указанного помещения².

При этом, как следует из ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ³ и в соответствии с установленными требованиями к содержанию общего имущества во II разделе Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме"⁴ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ (в том числе, в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения) о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, а так же безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения;

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. № 1. 12.01.2005. ч. 1 ст. 39.

² Жилищный кодекс Российской Федерации. Там же. Ч. 1 ст. 37.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации. Там же. Ч. 1.1 ст. 161.

⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 «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: справ.-правовая система «КонсультантПлюс» (дата обращения: 21.04.2018).

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством РФ;

6) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Исходя из выше перечисленного, можно сделать вывод о том, что содержание общего имущества МКД – это упорядоченная система мер по согласованному между собственниками помещений в МКД владению, пользованию и распоряжению общим имуществом этого дома, которая содержит большой объем деятельности и направлена на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

В соответствии со статьями 44-48 ЖК РФ¹ основные решения, касающиеся содержания общего имущества в многоквартирном доме, собственники в таком доме принимают на общих собраниях. Но стоит обозначить, что большую роль играет выбранный собственниками способ управления многоквартирным домом. Исходя из выбранного способа управления многоквартирным домом, решения о содержании общего имущества в МКД в пределах выделяемых собственниками на данные цели средств исполняют: управляющие организации, органы управления

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. № 1. 2005.

товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы или иным специализированные потребительские кооперативы. В случае непосредственного управления многоквартирным домом - лица, оказывающие услуги по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД. При этом нужно заметить, что на сегодняшний день определен минимально допустимый перечень работ и услуг и правила их выполнения¹, которые призваны обеспечить надлежащий уровень содержания общего имущества МКД. Указанные требования могут применяться к тем отношениям, которые возникают в соответствии с заключенными договорами управления МКД и договорами выполнения работ и оказания услуг по ремонту общего имущества.

Что касается содержания имущества, в части распоряжения общим имуществом, то важно отметить, что, хотя общее имущество МКД находится в общей долевой собственности, сосособственники практически лишены своих обычных правомочий, в частности собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

- осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение. За исключением ограниченных возможностей передачи во временное пользование отдельных объектов общего имущества (часть 4 статьи 36 ЖК РФ).

Запрет на отчуждение общего имущества в целом многоквартирного дома логичен, однако запрет на отчуждение отдельных объектов не всегда обоснован. К сожалению, законодатель не учитывает, что объекты, входящие

¹ Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 27.03.2018) «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: справ.-правовая система «КонсультантПлюс». (дата обращения 02.04.2018).

в общее имущество многоквартирного дома, неодинаково важны для использования помещений дома. Как ранее указывалось, ряд объектов действительно неразрывно связаны с системами жизнеобеспечения дома (например, инженерное оборудование, лестницы, лифты и т.п.). Такие объекты не могут передаваться даже во временное пользование кому-либо. Другая категория объектов — объекты, передача которых в пользование третьим лицам возможна по решению общего собрания собственников помещений дома. Решение о передаче общего имущества в пользование может быть принято, если за него отдано большинство голосов (2/3) собственников помещений дома. В части 1 статьи 46 ЖК РФ указывается, что «решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме»¹. Поэтому при передаче общего имущества в аренду, важно, что бы все требования соблюдались.

Рассмотрим по этому вопросу пример из судебной практики². ТСЖ «Руслан» (далее истец) обратилось в суд с иском к ООО «Руслан» (является ответчиком), ООО «Тамара» (представитель ответчика) о взыскании 690 432 руб. неосновательного обогащения. Как усматривается из материалов дела, ответчик ООО «Руслан» - фирма, являющаяся собственником помещения

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. № 1. 2005. Ч. 1 ст. 46.

² Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 декабря 2013 г. № Ф08-8080/13 по делу № А53-36711/2012 [Электронный ресурс]. Режим доступа: справ.-правовая система «Гарант». (дата обращения 02.04.2018).

многоквартирного дома, сдавало в аренду ООО «Тамара» на основании договора аренды № 22 от 01.10.2007 нежилые помещения, комнаты №№ 17, 18, 19, 22, 23, общей площадью 89,9 кв.м., расположенные в подвальном этаже многоквартирного дома по адресу: г.Ростов-на-Дону, пр.Сельмаш, 20/51, являющиеся общим имуществом жильцов указанного многоквартирного дома. Поскольку у ООО фирма «Руслан» отсутствовали правовые основания для сдачи помещений в аренду, то полученная от ООО «Тамара» арендная плата является для ООО фирма «Руслан» неосновательным обогащением, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском. Таким образом, заключая договор аренды с ООО «Тамара», ООО фирма «Руслан» было известно о том, что объект аренды в силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии со статьей 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). На основании изложенного, суд пришел к выводу о необходимости удовлетворения исковых требований ТСЖ «Руслан» о взыскании с ООО фирма «Руслан» неосновательного обогащения в размере 690 432 руб. за период с 01.12.2009 по 01.06.2012.

Из данного примера следует, самостоятельное распоряжение общим имуществом незаконно. В подобных договорных отношениях арендатор должен проверять основания и «правомочия» арендодателя.

Так же следует отметить, что необходимо учитывать обстоятельства, при которых собственники помещений не нуждались в передаваемых во временное владение и пользование части общего имущества (например, подвал, погреб, колясочная). При передаче в пользование таких общих

элементов дома, как подвалы, чердаки, должны быть приняты во внимание такие критерии, как наличие отдельного входа, отсутствие инженерных коммуникаций и другие обстоятельства.

На сегодняшний день законодатель выделил Свод правил «Здания жилые многоквартирные» (СП 54.13330.2016)¹, регулирующий предпринимательскую деятельность в многоквартирном доме. Виды арендаторов, которые нежелательны в МКД, перечислены в пункте 4.10 этого документа, к ним относятся круглосуточные магазины, ночные клубы и иные заведения, которые работают после 23:00. Например, суд привлек индивидуального предпринимателя к административной ответственности по статье 6.4 «Кодекса об административных правонарушениях»² — в виде приостановления деятельности на 35 суток, так как установлен запрет на деятельность пивного бара после 23:00 (постановление судьи Мотовилихинского районного суда г. Перми от 31.05.2017). Пермский краевой суд оставил наказание в силе (решение от 20.06.2017 № 12–461/2017 по делу № 12–461/2017³).

В многоквартирном доме так же не может размещаться похоронное бюро. Это связано с тем, что расстояние от зданий и сооружений, имеющих в своем составе помещения для хранения тел умерших, подготовки их к похоронам, проведения церемонии прощания, до жилых зданий, детских (дошкольных и школьных), спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения должно составлять не менее 50 м (п.2.10 СанПиН 2.1.2882–11

¹ 1.1.13. СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003. [Электронный ресурс]. Режим доступа: справ.-правовая система «Главбух». (дата обращения 02.04.2018).

² Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 07.01.2002 г. №1. Ст.6.4.

³ Решение Пермского краевого суда № 12-461/2017 от 20 июня 2017 г. по делу № 12-461/2017. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sudact.ru/regular/doc/jFAh7kVTxWl1/?regular-txt=®ular-case_doc=12-461®ular-lawchunkinfo=®ular-doc_type=®ular-date_from=20.06.2017®ular-date_to=20.06.2017®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%B9+%D1%81%D1%83%D0%B4+%28%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9%29®ular-judge=&_id=1528267099401 (дата обращения 02.04.2018).

«Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»¹). За несоблюдение нормативного расстояния предусмотрена ответственность по статье 6.3 КоАП. Примером является дело, в котором суд наложил на юридическое лицо штраф за ведение деятельности на расстоянии 48 м от МКД (постановление Ахтубинского районного суда Астраханской области от 09.12.2015 № 5–238/2015 по делу № 5–238/2015²).

Таким образом, в ЖК РФ следует закрепить:

- объекты в составе общего имущества в МКД, которые могут передаваться в пользование иным лицам;
- условия предоставления;
- режим использования, учитывающий, с одной стороны, их общее служебное назначение, с другой, — временное пользование одним лицом, не являющимся собственником помещений в доме.

Предложенные меры позволят устранить противоречие в определении правового режима общего имущества в многоквартирном доме и избежать в отношении него возможных неправомерных действий с тем, чтобы сохранить право общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений, прежде всего квартир в многоквартирном доме и обеспечить функциональное его использование.

Говоря о содержании общего имущества, а конкретнее о пользовании общим имуществом в МКД, хочется выделить такой пункт, как оплата за содержание общего имущества. Целесообразно разделять собственно

¹ Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 N 84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» (вместе с "СанПиН 2.1.2882-11. Санитарные правила и нормы...») (Зарегистрировано в Минюсте РФ 31.08.2011 N 21720). Режим доступа: справ.-правовая система «КонсультантПлюс». (дата обращения 03.04.2018).

² Постановление Ахтубинского районного суда № 5-238/2015 от 9 декабря 2015 г. по делу № 5-238/2015. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sudact.ru/regular/doc/FDWY38iQqj6C/?regular-txt=®ular-case_doc=5%E2%80%93238%2F2015®ular-lawchunkinfo=®ular-doc_type=®ular-date_from=®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=%D0%90%D1%85%D1%82%D1%83%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D1%81%D1%83%D0%B4+%28%D0%90%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%29®ular-judge=&_1528267556832. (дата обращения 03.04.2018).

обязательные платежи, необходимые для поддержания дома в нормальном состоянии (текущий и капитальный ремонт, очистка территории, уборка внутренних помещений и др.), и оплату предоставляемых коммунальных услуг от дополнительных платежей, которые собственники должны выплачивать только при их согласии на это. Конкретные критерии отнесения расходов к необходимым или к необязательным подлежат установлению судебной практикой.

Представляется несправедливым установленный порядок определения доли обязательных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, поскольку единственным критерием является размер общей площади помещения (выделенного имущества), принадлежащего собственнику. Это приводит к перераспределению бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме между собственниками помещений, как правило, в пользу тех из них, которые владеют помещениями, требующими для их эксплуатации и обслуживания большего количества общего имущества и ресурсов. Правила, закрепленные в ЖК РФ (п. 1 ст. 37 и п. п. 1, 2 ст. 39)¹, справедливы только для частного случая, когда выделенное имущество в многоквартирном доме представлено исключительно квартирами, т.е. однородно по своему целевому назначению, а также однородно по качеству. Соответственно, в таком доме все общее имущество в равной мере предназначено для эксплуатации и обслуживания всех объектов выделенного имущества – квартир.

Как ранее говорилось, МКД могут иметь в своем составе разнородные объекты. Разнородные объекты в составе многоквартирного дома неравномерно потребляют ресурсы, что не только неминуемо сказывается на размере платежей, но и обуславливает повышение износа систем. Например, наличие в составе многоквартирного дома автомойки приводит к повышенной амортизации насосов и системы водоснабжения в целом.

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) //Российская газета. № 1. 2005. п. 1 ст. 37, п. п. 1, 2 ст. 39.

Поэтому как отмечает С.Ю. Шахов «при определении доли обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых несут собственники помещения в МКД, имеющих в своем составе разнородные объекты, в соответствии с требованием ЖК РФ (п. 2 ст. 39, п. 1 ст. 37), в более выгодных условиях оказываются собственники тех помещений, для использования и обслуживания которых требуется большее количество общего имущества и ресурсов для обеспечения его нормального функционирования»¹.

В настоящее время законодатель допустил возможность дифференцированных платежей. Различные платежи за содержание общего имущества в МКД для собственников жилых и нежилых помещений возможны, такое решение собственники должны принимать обоснованно. Такие выводы содержит постановление Конституционного суда от 29.01.2018 № 5-П². Данное правило действует только для домов, которыми управляют ТСЖ или непосредственно собственники.

При установлении дифференцированных платежей важно не нарушать баланс интересов различных категорий собственников помещений в МКД - такой вывод позволяет гражданину вновь обратиться в суд с требованием пересмотреть спор.

Дифференцированные платежи могут признаваться недействительными, если их размер:

- установлен произвольно;
- не отвечает требованиям разумности;
- приводит к недопустимым различиям в правовом положении собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

¹ Шахов С.Ю. Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением //Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. - № 10.- С.103.

² Постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 N 5-П «По делу о проверке конституционности положений статей 181.4 и 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С.А. Логинова». Режим доступа: справ.-правовая система «КонсультантПлюс». (дата обращения 03.03.2018).

Помимо этого, Елена Юрьевна Цуканова и Новикова Юлия Владимировна¹ (далее - авторы) предлагают ввести систему идентификации и учета общего имущества в жилых многоквартирных зданиях, а также в многофункциональных зданиях, при помощи которого будет возможным применять дифференцированный подход к установлению размера расходов на содержание общего имущества.

В многоквартирных домах, в составе которых имеются объекты выделенного имущества разного целевого назначения и (или) качества, часть помещений, входящих в состав общего имущества, может использоваться для обслуживания тех или иных сочетаний групп однородных объектов выделенного имущества (межгрупповые помещения). В этих случаях определение доли обязательных расходов на содержание этих помещений, бремя которых должны нести собственники каждой отдельной группы однородных объектов, должно осуществляться также с учетом фактора разнородности. Е.Ю. Цуканова и Ю.В. Новикова в связи с этим выделяют несколько способов определения размера доли, приходящейся на каждую группу в том или ином их сочетании. Первый - пропорционально площадям или объемам помещений, входящих в эти группы. Второй - пропорционально количеству потребляемых ресурсов и (или) услуг, оказываемых с использованием того или иного межгруппового помещения, той или иной группе однородных объектов. Третий - пропорционально площади межгруппового помещения, занимаемой оборудованием для обслуживания той или иной группы однородных объектов.

Как отмечают авторы, при выборе того или иного способа определения размера доли обязательных расходов на содержание межгрупповых помещений, приходящейся на каждую однородную группу в том или ином их сочетании, следует исходить из проектного (фактического) назначения того или иного помещения, условий его использования. В основе этого выбора

¹ Цуканова Е.Ю., Новикова Ю.В. Понятие и виды общего имущества в многоквартирном жилом доме [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://dspace.bsu.edu.ru/bitstream/123456789/20683/1/Tsukanova_Novikova_Obshchee%20imushchestvo.pdf (дата обращения: 12.01. 2018).

лежит выявление ключевого параметра для той или иной совокупности групп однородных объектов, который наиболее полно учитывает различия между группами при потреблении того или иного ресурса и позволяет эти отличия соотнести с площадью помещения, с использованием которого генерируется этот ресурс. Такими параметрами при использовании первого способа являются площадь или объем помещений. При этом параметр «объем» используется тогда, когда помещения, являющиеся объектами выделенного имущества, имеют разную высоту, что оказывает существенное влияние на потребление того или иного ресурса, например тепла.

Второй способ они предлагают использовать тогда, когда функциональные особенности той или иной группы однородных объектов определяют количество потребляемого того или иного ресурса в большей мере, чем их площадь. Например, для автомобильной мойки вода является основным технологическим ресурсом, потребляемым в повышенном объеме.

Третий способ позволяет учесть особенности, связанные с габаритами того или иного технологического оборудования, условиями его размещения и эксплуатации.

Авторы отмечают, что использование дифференцированного подхода к установлению размера расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме может возникать и в других случаях. Например, когда в жилых секциях одного и того же дома уровень комфортности существенно отличается из-за отсутствия лифтов или же дом состоит из секций эконом и комфорт классов, а также из-за наличия в той или иной секции дополнительных помещений или помещений большей площади, относящихся к общему имуществу и предназначенных для обслуживания квартир только одной секции или только части квартир в этой секции, и др. Значимость учета фактора разнородности объектов при определении доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника объекта выделенного имущества повышается с возрастанием неравномерности в использовании помещений, относящихся к общему

имуществу и предназначенных для обслуживания отдельных групп объектов выделенного имущества. Выполненные расчеты для реального объекта строительства показывают, что доля обязательных расходов на содержание общего имущества, бремя которых должны нести собственники машиномест, находящихся на подземной автостоянке под многоквартирным домом, определяемая в соответствии с требованиями ЖК РФ (п. 1 ст. 37, п. п. 1, 2 ст. 39)¹, почти в два раза меньше доли этих же расходов, рассчитанных с учетом фактора разнородности объектов выделенного имущества в этом доме и общего имущества, необходимого для его обслуживания.

Для использования дифференцированного подхода при определении доли в праве общей собственности на общее имущество собственника помещения и доли обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, необходимо располагать сведениями, которые позволяют идентифицировать помещения, входящие в состав общего имущества. Данные об этих помещениях должны включать: сведения о месте нахождения каждого помещения, его характеристиках (размеры, функциональное назначение), о составе групп однородных объектов выделенного имущества, которые обслуживает конкретный объект общего имущества. Кроме того, необходимы сведения о том, какие именно услуги предоставляются с использованием того или иного помещения или оборудования, входящих в состав общего имущества, и их распределении по группам однородных объектов выделенного имущества. Основным источником перечисленных данных должна стать проектная документация на строительство многоквартирных домов, а также документы технического и кадастрового учета.

Нельзя не согласиться с мнением авторов о том, что реализация предлагаемой системы идентификации и учета общего имущества в

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) //Российская газета. № 1. 2005.

многоквартирном доме на всех стадиях его жизненного цикла может стать значимым фактором предупреждения действий, вводящих в заблуждение потребителей. Эта система направлена на защиту имущественных и неимущественных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, справедливое распределение между ними бремени расходов на содержание общего имущества. Она является преградой для действий, направленных на манипулирование количественными и качественными показателями, характеризующими жилище и влияющими на его цену, а также действий, приводящих к захвату помещений из состава общего имущества и их переводу в выделенное имущество.

Использование предлагаемой системы идентификации и учета общего имущества в многоквартирном доме лишит информационных преимуществ отдельных участников воспроизводства многоквартирных домов, сделает сведения об общем имуществе в равной степени доступными для всех участников этого процесса. Публичность полных и достоверных сведений об общем имуществе в многоквартирном доме, и прежде всего о помещениях, на всех стадиях его жизненного цикла позволит осуществлять действенный контроль над его использованием, будет препятствовать его незаконному перераспределению в пользу тех или иных лиц. Использование этой системы будет способствовать росту доверия как между участниками процесса воспроизводства жилищного фонда, так и между членами сообществ собственников жилых помещений. Как известно, уровень доверия между членами этих сообществ, членами и исполнительными органами этих сообществ, исполнительными органами и их руководителями во многом определяет дееспособность этих сообществ и, как следствие, комфортность, безопасность проживания и благополучие в доме. Хочется так же отметить, что внедрение предлагаемой системы идентификации и учета общего имущества в жилых многоквартирных зданиях и в многофункциональных зданиях потребует внесения определенных изменений в жилищное законодательство и в законодательство о техническом регулировании.

Поддерживая позицию авторов, есть необходимость подчеркнуть их выводы о том, что п. 1 ст. 37 ЖК РФ следовало бы дополнить и изложить в следующей редакции: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, если иное не установлено в проектной и (или) в технической документации»¹.

Проблемы содержания помещений общего пользования многоквартирного дома существуют, это подтверждается изложенными выше примерами. Часто решения данных проблем заканчиваются конфликтами, нагнетая обстановку и ухудшая отношения между собственниками, мешая оперативно решать вопросы по содержанию общего имущества. Чаще же решения данных проблем происходит в судебном порядке, давая дополнительную нагрузку судебной системе. Поэтому необходимо, чтобы теоретические и практические навыки, знания и умения синхронизировали друг с другом.

1.3. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

Собственник помещений несет бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ежемесячные взносы на капитальный ремонт являются одной из составных частей данного бремени. Многочисленные споры, возникающие по поводу капитального ремонта многоквартирных домов, свидетельствуют об актуальности изучения данной темы. К вопросам споров относятся проблемы, связанные с правовой природой региональных программ и способом их регулирования, порядком формирования фонда капитального ремонта, его финансовой защиты и прозрачности, а так же вопрос оплаты взносов за капитальный ремонт по квартирам, в которых живут люди по договору социального найма и можно выделить проблему

¹ Цуканова Е.Ю., Новикова Ю.В. Понятие и виды общего имущества в многоквартирном жилом доме. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://dspace.bsu.edu.ru/bitstream/123456789/20683/1/Tsukanova_Novikova_Obshchee%20imushchestvo.pdf. (дата обращения: 12.01. 2018).

кадрового сопровождения. Возникновение споров связано с тем, что институт «капитального ремонта» в части оплаты его собственниками, возник относительно недавно и как все законодательные новшества имеет пробелы, на которые указывают собственники многоквартирных домов и ученые-юристы.

Капитальный ремонт проводится на основании утверждаемых субъектами РФ региональных программ в плановом порядке. Региональная программа формируется на срок не менее 25-30 лет, за время ее выполнения во всех многоквартирных домах на территории субъекта РФ должен быть проведен капитальный ремонт. В данной программе содержится перечень всех многоквартирных домов на территории соответствующего субъекта РФ, информация об износе общего имущества многоквартирного дома, определяемом по результатам мониторинга технического состояния многоквартирного дома, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, плановый период проведения капитального ремонта (не более трех лет). Так же в ней определяется очередность проведения капитального ремонта, минимальный размер взноса за капитальный ремонт.

Для того, что бы региональная программа была реализована, устанавливаются краткосрочные планы по реализации региональных программ, которые утверждаются субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления, сроком не превышающим трех лет. В данных планах конкретизируются сроки проведения, уточняются планируемые виды услуг и (или) работ, определяются виды и объемы государственной и муниципальной поддержки.

Одной из основных проблем в сфере реализации региональных программ по организации капитального ремонта, по мнению ученых П.В. Крашенинникова и Е.В. Бадулиной ¹, является отсутствие правового

¹ Крашенинников П.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов / П.В. Крашенинников, Е.В. Бадулина // Семейное и жилищное право. - 2016.- № 4.- С.3.

регулирования на федеральном уровне общего порядка проведения мониторинга технического состояния домов, отсутствие общего подхода к оценке технического состояния домов, механизма финансирования мониторинга. Нельзя не согласиться с данным выводом авторов о том, что отсутствие сбалансированной системы мониторинга приводит к формированию региональных программ, содержащих необъективную информацию, а именно: практически отсутствует достоверная информация о состоянии домов, их технических характеристиках, износе, проведенных ремонтах, в ряде случаев отсутствует техническая документация многоквартирных домов. Ввиду этих причин содержание общего имущества в многоквартирном доме в пригодном состоянии представляется невозможным. Решением данной проблемы возможно, например, создать единый сайт, который будет доступен для любого гражданина РФ. На этот сайт ТСЖ, управляющие компании будут подавать данные о состоянии дома по определенным критериям (которые необходимо выработать). При этом специалисты государственных органов будут контролировать процесс, и давать общую оценку состоянию дома, исходя из подаваемых сведений. Данный вариант достаточно прост, чтобы он был реализован, необходимо приложить много усилий, но он имеет место быть.

Что касается ежемесячных взносов на капитальный ремонт, то их должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме. В связи с тем, что проработка государства на уровне федерального и регионального законодательства недостаточна, то у собственников возникает много вопросов в отношении уплаты взносов в фонд капитального ремонта. Многие собственники до сих пор не знают, что оплата капитального ремонта является их обязанностью, и в ряде случаев, не хотят признавать данную обязанность и поэтому, не оплачивают взносы за капитальный ремонт.

Рассмотрим пример из судебной практики. Некоммерческая организация «Республиканский фонд капитального ремонта

многоквартирных домов», являясь региональным оператором Республики Хакасия по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, обратилась в суд с заявлением, указав, что Батурина С.А., являясь собственником помещения, не уплачивает взносы за капитальный ремонт, то есть не выполняет свою обязанность¹. Обязанность по уплате взносов возникла с 29 декабря 2014 года, а именно тогда, региональная программа капитально ремонта была опубликована в бюллетене «Вестник Хакасии». По состоянию на 22.09.2017 год сумма задолженности Батуриной С.А. по уплате взносов составила 83975,76 руб., сумма пеней за несвоевременную уплату взносов составляет 10632,60 руб. Исходя из системного толкования положений жилищного законодательства, Суд установил, что обязанность собственника помещения в многоквартирном доме возникает, независимо от того, является это помещение жилым или нежилым. Нести расходы по его содержанию, в том числе вносить плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, взноса на капитальный ремонт является его обязанностью, и данная обязанность возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на помещение. В связи с этим суд решил, взыскать с Батуриной С.А. в пользу некоммерческой организации «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт по помещению, в размере 83975 (восемьдесят три тысячи девятьсот семьдесят пять) руб. 76 коп., пени за просрочку уплаты взносов в сумме 10632 (десять тысяч шестьсот тридцать два) руб. 60 коп., расходы по уплате государственной пошлины в размере 3038 (три тысячи тридцать восемь) руб. 25 коп. На сегодняшний день для Российской Федерации это распространенная

¹ Решение № 2-281/2017 2-281/2017~М-281/2017 М-281/2017 от 1 декабря 2017 г. по делу № 2281/2017 [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sudact.ru/regular/doc/ELq3GBNn0l1m/?regular-txt=®ular-case_doc=2-281%2F2017+®ular-lawchunkinfo=®ular-doc_type=®ular-date_from=®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_id=1528963828803&snippet_pos=20#snippet/. (дата обращения 24.05.2018).

практика и суды встают на сторону операторов капитального ремонта, так оплата капитального ремонта это обязанность собственников. Соответственно при невыполнении обязанностей собственниками, включается механизм защиты региональных операторов судебными органами.

Взносы на капитальный ремонт, установленные Жилищным кодексом являются законными и соответствующими Конституции РФ, это признал Конституционный суд Российской Федерации в своем Постановлении¹. При этом до сих пор не урегулированным остается вопрос по оплате капитального ремонта лицами, проживающими в многоквартирных домах по договору социального найма, как наниматели. Как отмечают С.А. Яворская и М.М. Баранов наниматели не являются собственниками. «Собственниками таких жилых помещений, как правило, являются муниципальные или региональные власти. Однако, если посмотреть структуру бюджета любого из субъектов РФ, нигде не указано такой расходной статьи, как оплата капитального ремонта за принадлежащие субъекту на праве собственности жилые помещения»². Отсюда можно сделать вывод, что проведение капитального ремонта жилья социального найма происходит за счет граждан-собственников других многоквартирных домов, так как бюджет не может направить финансирование на оплату капитального ремонта жилья социального найма, из-за отсутствия такой расходной статьи в бюджете. Это крайне не справедливо по отношению к собственникам жилья. В связи с этим, существует необходимость разработки правового механизма внесения соответствующих взносов в подобных ситуациях, и данный механизм нужно как можно быстрее сформировать.

¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 N 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» Режим доступа: справ.-правовая система «КонсультантПлюс». (дата обращения 23.05.18).

² Яворская С.А., Баранов М.М. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. // Огарёв-online. Электронное периодическое издание для студентов и аспирантов. 2018. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://journal.mrsu.ru/wp-content/uploads/2018/02/statya-baranov-m.m.-1-dlya-sliyaniya.pdf> (дата обращения: 23.05.18).

Существуют определенные проблемы и в сфере формирования фонда на капитальный ремонт. Как указано в ЖК РФ, ежемесячные взносы за капитальный ремонт, пени, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки образуют фонд капитального ремонта. Данный фонд может формироваться собственниками одним из двух способов:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта (так называемый «котловой» способ).

Первый способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете заключается в том, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет, открытый ими в выбранном банке. Средства фонда ремонта всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил. При достижении соответствующего размера собственники могут прекратить отчисления, при этом накоплений должно хватить и на ремонт, и на разработку проектной документации, и на другие мероприятия. Поэтому важно ориентироваться на конкретную сумму предстоящих затрат, прежде чем прекратить уплачивать взносы.

Второй способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора подходит для собственников квартир, не желающих или не имеющих возможности принимать активное участие в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. При выборе данного способа, взносы собственников помещений в

многоквартирном доме перечисляются на счет организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

По мнению Е.Н. Летягиной¹ главной положительной особенностью такого способа формирования фонда капремонта, является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора, а фонд капитального ремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора. Это означает, что у собственников помещений появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, которые определены региональной программой капитального ремонта.

Но есть и явные недостатки данного способа. Среди них можно выделить то, что с аккумулированные средства на счете регионального оператора могут свободно распределяться оператором на капитальный ремонт любого многоквартирного дома. Это происходит, когда средств для проведения капитального ремонта одного многоквартирного дома не хватает и региональный оператор расходует средства другого дома.

Так же как отмечает К.Ю. Рыжкова², нарушается принцип открытости, то есть не всегда и не везде отражается информация о работе фондов и движении денежных, которая должна быть представлена на сайте. Таким образом, непрозрачная система расходования денежных средств может способствовать развитию коррупционной составляющей, так, например, Генеральная Прокуратура Российской Федерации за 6 месяцев 2017 года выявила 188 тысяч нарушений и возбудила 535 уголовных дел в сфере ЖКХ, зачастую нарушение закона сопряжено с коррупционными схемами, в том

¹ Летягина Е.Н. Вопросы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в контексте изменений Жилищного кодекса РФ // Государственная власть и местное самоуправление. - 2014.- № 3.-С.36.

² Рыжкова К. Ю. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов: проблемы правового и экономического характера [Текст] // Проблемы современной экономики: материалы VII Междунар. науч. конф. Казань: Молодой ученый, 2018. С. 84. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://moluch.ru/conf/eco/p/archive/294/13806>. (дата обращения: 23.05.2018).

числе и сфере капитального ремонта. На данный момент система вызывает массу недовольства населения и недоверия населения к властям.

Все эти недостатки образуют в сфере правового регулирования «провал», который необходимо законодательно урегулировать, а именно разработать схему расходования денежных средств на капитальный ремонт одного многоквартирного дома и определить в каких случаях и в каком размере возможна растрата денежного фонда капитального ремонта. Обязать операторов открыто показывать расход денежных средств, а в случае отказа или несвоевременности, считать данные действия нарушением и привлекать к ответственности.

При выборе любого способа формирования фонда капитального ремонта, существуют определенные проблемы. Например, проблемой, которую выделяют Н.Н. Минаев, А.А. Селиверстов, Н.Р. Шадейко, К.Э. Филюшина, Ю.А. Меркульева ¹, является финансовая устойчивость региональных систем капитального ремонта. Суть данной проблемы заключается в том, что ЖК РФ не предусмотрено достаточных механизмов обеспечения сохранности денежных средств собственников жилья, отчисляемых на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, защиты их от ежегодной инфляции и требований со стороны кредиторов. В частности, невозможно полностью исключить риск непредвиденной инфляции в связи с длительностью сроков накопления необходимой суммы в фонде капитального ремонта.

Так же можно выделить проблему кадрового сопровождения, организации обучения и переподготовки кадров. Крайне необходимо привлечение и закрепление в данной отрасли квалифицированных кадров, обладающих актуальными и современными знаниями и навыками, необходимыми для обслуживания процесса капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов. Полное или частичное отсутствие

¹ Минаев Н.Н., Селиверстов А.А., Шадейко Н.Р., Филюшина К.Э., Меркульева Ю.А. Основные проблемы и препятствия для развития региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов на современном этапе. Региональная экономика: теория и практика. - 2015. - № 36 (411). - С. 21.

регулирование со стороны государства данной проблемы, напрямую влияет на проведение капитального ремонта многоквартирных домов. Чтобы собственники могли своевременно получить ответы, на интересующие их вопросы по поводу проведения капитального ремонта, а государственным органам оперативно отвечать на вопрос и минимально затратить при этом ресурсов, появляется необходимость создавать колл-центры, организовывать горячие линии в каждом регионе. Необходимо, что бы государство со своей стороны создавало не только требования и обязанности, а так же благоприятные условия для его проведения, так как незнание порождает безответственность и халатный подход к решению проблемы.

Подводя итог, можно прийти к выводу, что система капитального ремонта требует дальнейшего последовательного совершенствования жилищного законодательства. Преодоление на законодательном уровне указанных проблем позволит сформировать наиболее эффективную систему капитального ремонта. При этом прослеживается тесная взаимосвязь между содержанием общего имущества многоквартирного дома и проведением капитального ремонта, поскольку представляется невозможным содержание общего имущества без целенаправленных финансовых вложений в капитальный ремонт. При эффективной системе капитального ремонта собственники общего имущества многоквартирных домов могут быть уверенными в том, что их многоквартирный дом будет функционировать в течение многих лет.

Глава 2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

2.1. Определение границ земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме

Земельный участок является неотъемлемой составной частью общего имущества многоквартирного дома. С.А. Кудина¹ выделила специфические черты, присущие земельному участку, как элементу общего имущества:

1) земельный участок индивидуализируется как объект гражданских прав в особом порядке по сравнению с иными элементами общего имущества (межевание, кадастровый учет);

2) в отношении земельного участка выступают положения, регулирующие обременение и изъятие земельного участка под многоквартирным домом, отличающиеся от общих норм, применимых ко всем элементам общего имущества (ст. 32, ч. 5 ст. 36 ЖК РФ).

При реализации права собственников помещений в многоквартирном доме на приобретение права общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, практически всегда возникают споры по поводу определения его границ. Как отмечают Е.А.Чефранова, А.Д. Сидоренко², такие споры могут возникать между публично-правовым образованием и собственниками помещений в многоквартирном доме при предоставлении права общей долевой собственности на земельный участок в порядке приватизации, а также между группами собственников помещений в многоквартирных домах,

¹ Кудина С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме. 2010. [Электронный ресурс]. Режим доступа: Научная библиотека диссертаций и авторефератов disserCat <http://www.dissercat.com/content/osushchestvlenie-pravomochii-sobstvennika-obshchego-imushchestva-v-mnogokvartirnom-dome#ixzz56zF3U4R9> (дата обращения 20.01.2018).

² Чефранова Е.А., Сидоренко А.Д. Общее имущество в многоквартирном жилом доме и его функциональная дифференциация // Семейное и жилищное право. - 2015.- № 4. - С. 40.

расположенных на смежных земельных участках. В связи с этим появляется необходимость разрешения таких споров, в рамках действующего правового поля с целью выявления правовых оснований для определения границ земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений расположенного на нем многоквартирного дома. Статьей 36 ЖК РФ установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество, в том числе земельный участок. На данном земельном участке располагается дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты. Границы и размер земельного участка, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При определении границ земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо, прежде всего, исходить из общих требований норм земельного законодательства, устанавливающих возможность нахождения земельных участков в гражданском обороте, а также устанавливающих правовой режим использования земель. Согласно положениям ч. 2 ст. 7 Земельного кодекса (далее ЗК) РФ¹ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Действующая редакция ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"² предусматривает возможность бесплатного перехода земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. № 211-212. 2001. Ч.2, ст. 7.

² Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

многоквартирном доме, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, при условии проведения государственного кадастрового учета в отношении данного земельного участка. Данный переход возможен до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, а также после введения в действие Жилищного кодекса. Если подобная запись не была своевременно внесена, то собственникам нужно обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением. Чтобы провести данную процедуру, до вступления в силу Постановления Конституционного суда Российской Федерации от 28.05.2010 N 12-П¹, собственникам было необходимо провести общее собрание, следуя всем правилам его проведения и соблюдая все законодательные нормы, что являлось проблемой. Теперь же любому собственнику жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме разрешено в индивидуальном порядке обращаться в уполномоченные органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка. Данное заявление будет считаться основанием для осуществления формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета. Благодаря данным изменениям в законодательстве, процедура государственного кадастрового учета стала значительно проще. Но при этом стоит отметить, что данное «удобство» может породить определенные казусы, а именно: могут быть повторные обращения собственников одного и того же дома в уполномоченные органы с целью оформления земельного участка, при этом будут потрачены ресурсы, как обратившегося, так и уполномоченных органов. Чтобы этого избежать, все же необходимо проводить общее собрание и обозначать его цель, таким образом, собственник не совершит ошибки и не обратится повторно в органы, тем самым сократит их нагрузку.

¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 N 12-П "По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» Режим доступа: справ.-правовая система «КонсультантПлюс». (дата обращения 03.03.2018).

После того, как земельный участок переходит в общедолевую собственность, появляются положительный и отрицательные стороны. К положительным сторонам можно отнести то, что собственники могут использовать участок в своих целях, могут получать дополнительную прибыль с участка (например, сдавая часть его в аренду). К отрицательным можно отнести то, что обязанность по содержанию земельного участка в надлежащем состоянии ложится на плечи собственников.

Ввиду того, что земельный участок находится в собственности, возникла острая проблема, заключающаяся в том, что собственники зачастую ведут себя как частные собственники, то есть не допускают на земельный участок, оформленный в общедолевую собственность, практически «никого чужого», забывая о свободном режиме использования земельного участка, а также о том, что по участку проходят коммуникации холодной и горячей воды, тепло- и электроэнергии, природного газа, обеспечивающие не только дом собственников, но и другие дома в районе. Данные ограничения «невмешательства» собственников могут отразиться на собственной жизни и её условиях – будь то срыв сроков подачи отопления в зимний период, и другие проблемы с обеспечением видами коммунальных услуг. Кроме того, это может повлечь за собой серьезные последствия в виде штрафов, выплат неустоек за срыв сроков, и другие виды административной ответственности. Это значит, что если по вине жильцов дома, которые, например, не допустили на земельный участок службу, которая прокладывает инженерные коммуникации или занимается их ремонтом, находящихся в данном микрорайоне, и в результате таких действий жильцы других домов вовремя не получают тепло, свет, либо другие коммунальные услуги, и их правам, жизни и здоровью будет причинен вред, то для жильцов дома наступит ответственность. Нанесенный вред подлежит возмещению в полном объеме по правилам, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации. Поэтому очень важно, чтобы собственники помещений

понимали, насколько взаимосвязаны инфраструктура городов/сел с территорией их многоквартирного дома.

В настоящее время встречаются случаи, когда собственники сталкиваются с проблемой определения границ земельного участка, на котором расположено несколько многоквартирных домов. В таком случае собственники помещений одного или всех домов могут провести межевание, разделив один общий участок на несколько, то есть по количеству домов. Это становится возможным, если земельный участок не зарегистрирован. Если же земельный участок уже был сформирован и в его отношении проведен кадастровый учет собственниками определенного многоквартирного дома, то другим собственникам многоквартирных домов невозможно совершить каких-либо действий, по межеванию, регистрации земельного участка и прочее. Кроме этого, следует учитывать, что статьей 129 Гражданского кодекса РФ¹ установлено, что присутствие видов объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты, ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом. Исходя из российского законодательства, граждане и юридические лица - собственники помещений в многоквартирном доме могут приобрести право собственности на земельный участок, на котором он расположен в случае его расположения на земле, не изъятой из оборота и не ограниченной в обороте. Если многоквартирный дом находится на земле, ограниченной в обороте, указанные собственники помещений могут приобрести право собственности на соответствующий земельный участок только в исключительных случаях, предусмотренных федеральными законами. При нахождении многоквартирного дома на земле,

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Российская газета. № 238-239. 1994. Ст.129.

изъятый из оборота, граждане и юридические лица - собственники помещений в доме не могут приобрести право собственности на соответствующий земельный участок. Для устранения проблемы, связанной с определением границ, видится необходимым закреплять за застройщиком обязанность по регистрации земельного участка, это исключит возникновение данных проблем.

Рассмотрим пример из судебной практики, связанный с определением границ земельного участка, путем его перераспределения¹. Г.В. Волкова (далее истец) обратилась в суд с иском к администрации г. Назарово о признании отказа в перераспределении земельного участка незаконным. Дело в том, что многоквартирный дом, фактически находился за пределами границ указанного земельного участка. «При обращении в июне 2017 года к кадастровому инженеру с целью формирования земельного участка для эксплуатации многоквартирного жилого дома ему было разъяснено, что границы существующего земельного участка с кадастровым номером № препятствуют формированию нового земельного участка. В связи с этим возникла необходимость в перераспределении существующего земельного участка с кадастровым номером №, что возможно лишь по заявлению собственника администрации г. Назарово». При обращении истца в администрацию г. Назарово с заявлением о перераспределении земельного участка был получен отказ. Основанием отказа явилось то, что заявитель является собственником квартиры в многоквартирном доме, а перераспределить земельный участок под квартиру не представляется возможным. Так же из заключения кадастрового инженера от 14 августа 2017 года А.В. Деева, при проведении кадастровых работ по образованию земельного участка под многоквартирным жилым домом было установлено,

¹ Решение № 2А-1497/2017 2А-1497/2017~М-1123/2017 А-1497/2017 М-1123/2017 от 16 ноября 2017г. по делу №2А1497/2017 [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sudact.ru/regular/doc/qA2a8bGCFUr1/?regular-txt=®ular-case_doc=2%D0%90-1497%2F2017+®ular-lawchunkinfo=®ular-doc_type=®ular-date_from=®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=1037®ular-court=®ular-judge=&_=1528964710198. (дата обращения 13.04.2018).

что границы земельного участка с кадастровым номером № пересекают границу земельного участка, на котором расположен дом.

Суд указал, что довод представителя административного ответчика о том, что действующее законодательство не предусматривает возможности оформления права собственности на отдельные земельные участки, занятые квартирами, расположенными в многоквартирном доме, не имеет отношения для рассмотрения дела по существу, поскольку административный истец не просит признать за ним право собственности на долю земельного участка, на котором находится его квартира в многоквартирном доме. А ввиду того, что в соответствии с ч. 1 ст. 11.7 ЗК РФ при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок. Так же согласно п. 2 ч. 1 ст. 39.27 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой, допускается, если земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута. Суд, принимая во внимание, что земельный участок с кадастровым номером № является муниципальной собственностью, на нем отсутствуют какие-либо объекты недвижимости, он не обременен правами третьих лиц, суд приходит к выводу о том, что отказ администрации г. Назарово в перераспределении земельного участка является незаконным, а административные иски подлежат удовлетворению.

Подводя итог, хочется отметить, что образование земельных участков – это один из самых востребованных населением разделов земельного законодательства и один из важнейших для государства. Поэтому контроль и своевременная реакция на возникающие проблемы должны быть оперативными, а у граждан не должно возникать вопрос по поводу

регистрации их собственности. Предоставив доступ к земельным ресурсам, государству нужно обеспечить должный контроль над сохранностью и рациональным использованием предоставляемых земельных участков.

2.2. Правовое регулирование использования придомовой территории многоквартирного дома

Земельным кодексом Российской Федерации определён принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Согласно данному принципу данные объекты следуют судьбе земельного участка¹. Одним из примеров данной связи является придомовая территория многоквартирного дома и находящихся на нем объектов. Взаимосвязь между земельным участком и придомовой территорией подчеркивается мнением ученых, которые дают определения придомовой территории, так например, С.В. Стрембелев² придомовой территорией считает земельный участок, который закреплен за многоквартирным домом. Л.К. Беджаше³ полагает, что придомовой территорией следует считать часть земельного участка, территорию, прилегающую к многоквартирному дому, на которую распространяется право собственности (пользования) собственниками многоквартирного дома. При этом следует дополнить данный принцип в отношении земельного участка и отметить что за жилым и нежилым помещением в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику, определяется доля в праве собственности на земельный участок в силу закона. Так по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. № 211-212. 2001. ст.1., п.5.

² Стрембелев С.В. Земельный участок как элемент общего имущества многоквартирного дома // Закон. 2007. № 10. С. 130.

³ Беджаше Л.К. Практические проблемы применения норм о приобретении права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом // Юридический мир. 2008. № 9. С. 40.

иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (ч. 4 ст. 36 ЖК РФ¹), в том числе земельный участок, на котором находится многоквартирный дом. Участники долевой собственности имеют право распорядиться им таким образом, чтобы его использование приносило им доход, например, они могут на основании соответствующих договоров аренды в установленном законом порядке предоставить в пользование заинтересованным лицам часть земельного участка для размещения наружной рекламы, разместить киоск по продаже питьевой воды.

Стороной такого договора, то есть арендодателем, предоставляющей имущество в пользование, выступают все сособственники общего имущества здания, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством. Лицо, которое использует по договору не являющуюся помещением часть здания, не владеет каким-либо объектом недвижимости и, следовательно, не вправе предъявлять требования, основанные на ст. ст. 301, 304, 305 ГК РФ.

Порядок распределения доходов от использования общего имущества между сособственниками может быть установлен в соглашении между ними. Если это не сделано, то применяется общее правило, установленное в ст. 248 ГК РФ: плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям.

Е.В. Басос отмечает, что «собственник жилого помещения имеет право при наличии определенных условий изменить правовой режим помещения в целом путем перевода жилого помещения в нежилое»², например, для оборудования офиса или торговой точки. Чтобы осуществить данный перевод, необходимо, чтобы квартиры, были расположены на первых этажах

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) //Российская газета. № 1. 2005. Ч.4. ст. 36.

² Басос Е.В. Правовой режим помещения как объекта гражданских прав. Дис. ...докт.юрид.наук. М., 2015. - С.162.

(не выше второго этажа), а так же был оборудован отдельный вход. Но при оборудовании отдельного входа возникают некоторые сложности, поэтому в практике судов весьма распространены дела, связанные с оборудованием отдельного входа. Оборудование отдельного входа, необходимо, поскольку согласно ч. 2 ст. 22 ЖК РФ¹ перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению. При этом оборудование отдельного входа, необходимого для выполнения требований ЖК РФ, неизбежно связано с занятием земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а так как земельный участок в силу закона принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, потому решающее значение приобретает их воля. Как выделяют С.А.Чаркин, А.В. Зарубин², проблема образуется тогда, когда ставится вопрос о том, какое количество собственников должно принимать решение предоставления земельного участка под входную группу. Дело в том, что согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ³ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. При этом в силу п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ⁴ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им. Такие решения принимаются большинством не менее двух третей голосов от

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. № 1. 2005. Ст.22. п.2.

² Чаркин С.А., Зарубин А.В. Занятие земельного участка как уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме.2016. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/18037> (дата обращения 18.04.2018).

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. № 1. 2005. Ст.36. п.3.

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) Там же. П. 2 ч. 2 ст. 44.

общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ¹). Таким образом, образуются противоречие: если занятие земельного участка под входную группу квалифицировать как уменьшение общего имущества, необходимо согласие всех собственников, а если исходить из того, что здесь имеет место вопрос о пределах использования земельного участка, необходимо согласие двух третей голосов, которое получить намного легче. При этом в научной литературе данной проблеме внимание почти не уделяется.

Авторам удалось найти размышления по вопросу о целесообразности единогласного принятия решения об уменьшении общего имущества, которое наступает вследствие реконструкции. С.А.Чаркин, А.В. Зарубин, отмечают, что одни авторы отрицают связь между реконструкцией и уменьшением земельного участка, другие подобную связь наблюдают. Например, О.А. Городов указывает на то, что «единственно возможный с точки зрения законодателя способ уменьшения размера общего имущества - реконструкцию многоквартирного дома, точнее, один из ее вариантов, реализация которого должна иметь следствием уменьшение общей площади многоквартирного дома»². По мнению О.А. Городова, изменение границ земельного участка, а также его уменьшение не подпадает под действие ч. 3 ст. 36 ЖК РФ.

Другое, более распространенное мнение высказывает П.В. Макеев. Он считает, что согласие собственников жилого помещения на организацию отдельного входа и соответствующее изменение режима использования земельного участка многоквартирного дома, по сути, является согласием на реконструкцию многоквартирного жилого дома с уменьшением размера общего имущества многоквартирного дома. В отношении сферы действия п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ в литературе высказывается мнение о его применимости к случаям, не связанным с реконструкцией или иным изменением

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017). Там же. Ч. 1 ст. 46.

² Городов О.А., Губаева А.К., Долгополый М.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) // Под ред. О.А. Городова. 4-е изд., перераб. и доп. - М., 2012.- С. 154.

многоквартирного дома. Например, для решения вопроса о размещении автостоянки или детской площадки¹.

Итак, юридическая литература разделяет занятие земельного участка в результате реконструкции, в частности обустройства отдельного входа, распространяя на эти случаи ч.3 ст.36 ЖК РФ, согласно которой собственниками решение должно быть принято единогласно, а также занятие земельного участка как некоего самостоятельного объекта, чьи полезные свойства собственники намерены использовать. В последнем случае применим п.2, ч.2, ст.44 ЖК РФ, следовательно, решение принимается большинством голосов.

Авторы так же выделили мнение о том, что использование участка для размещения отдельного входа не влечет уменьшения общего имущества, исключая возможность применения ч.3, ст.36 ЖК РФ. Данный подход обосновывается тем, что земельный участок под планируемым сооружением не выделяется в натуре и оттого общая площадь земли не уменьшается. Задействованный входной группой участок остается, пусть и в измененном виде, во владении собственников. Таким образом, разрешение на занятие земли под входную группу, по сути, является разрешением вопроса о пределах использования участка (п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Вряд ли с таким мнением можно согласиться, поскольку, если следовать данной логике, можно допустить присоединение к квартире части общего коридора, ведь общая площадь жилого дома от этого не уменьшится.

Таким образом, занятие земельного участка для обустройства входной группы подпадает под понятие реконструкции и связано с присоединением общего имущества, а потому применим ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, который предусматривает получение согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме. Кроме того, завладение соответствующим земельным участком можно расценивать как уменьшение размера общего

¹ Андропов В.В., Гетман Е.С., Гонгало Б.М. и др. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. - М., 2012. – С. 185.

имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции, что в силу положения ч. 3 ст. 36 ЖК РФ также предполагает получение согласия всех собственников. Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22¹, то обстоятельство, что земельный участок под многоквартирным домом может быть не сформирован и не поставлен на кадастровый учет, не освобождает от обязанности получить согласие ото всех собственников, поскольку они являются законными владельцами земли с вытекающими отсюда правомочиями.

Так же хочется обратить внимание на актуальную проблему, возникшую в Пермском крае по поводу размещения киосков с питьевой водой. Согласно решению Пермской городской Думы от 29.01.2008 N 4 (с изм. от 22.04.2008) «Об утверждении Правил благоустройства и содержания территории в городе Перми»², киоски с питьевой водой (или объекты некапитального типа) принято снести в целях обеспечения благоустройства города Перми. Так как в п. 4.1.12. указано, что на территории города Перми запрещается: «самовольно размещать на территории города объекты некапитального типа, в том числе под склады, гаражи, киоски, лотки, овощные ямы, рекламные конструкции, автостоянки, объекты дорожного сервиса, а также складировать мусор, разбивать огороды». В соответствии п.12.1. данного решения «За нарушение настоящих Правил наступает административная ответственность в установленном законом порядке». Жители города крайне возмущены этим фактом и даже начали сбор подписей за отставку депутатов Городской Думы, которые приняли новые

¹ Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» п.67 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rg.ru/2010/05/21/prava-dok.html>. (дата обращения 18.04.2018).

² Решение Пермской городской Думы от 29.01.2008 N 4 (с изм. от 22.04.2008) «Об утверждении Правил благоустройства и содержания территории в городе Перми». Режим доступа: справ.-правовая система «КонсультантПлюс». (дата обращения 03.05.2018).

правила благоустройства¹. С одной точки зрения, принятое решение является законным. Но есть и обратная сторона: стоит отметить, что существует определенное количество киосков, которые размещены на земельных участках многоквартирных домов. Ввиду того, что земельный участок, это общее имущество собственников многоквартирного дома, и собственники им могут распоряжаться (в пределах жилищного и гражданского законодательства), соответственно это позволяет собственникам разместить на своем земельном участке киоск с питьевой водой (например, сдавая в аренду земельный участок, на котором располагается данный киоск для получения прибыли). Таким образом, принимая решение о сносе киосков, органам власти нужно учитывать, чтобы права собственников не были нарушены, а собственникам в данном случае нужно обращаться в судебные органы за защитой своих прав.

Подводя итог, хочется отметить, что возможности использования придомовой территории многоквартирного дома велики, а грамотное использование данной возможностью исключит возможные разногласия между собственниками, различными органами власти.

¹ Власти Перми собираются снести 300 киосков с питьевой водой [Электронный ресурс]. Режимдоступа: https://news.rambler.ru/other/39771438/?utm_content=rnews&utm_medium=read_more&utm_source=corylink. (дата обращения 11.05.2018).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Понятие «многоквартирный дом» неоднозначно определено в законодательстве, правоприменительной практике и в литературе. Проанализировав различные источники, можно выделить следующее понятие многоквартирного дома: «многоквартирный дом» - это единый комплекс недвижимого имущества, который состоит из отдельных частей - помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, объединенных пространственно и принадлежащих различным собственникам; и общего имущества, принадлежащего всем собственникам на праве общей долевой собственности. Соответственно, в ЖК РФ в ст.16 п.1 необходимо включить в перечень жилых помещений многоквартирный дом, и добавить п.5, в котором будет указано понятие многоквартирного дома. Предлагается ст.16 ЖК РФ изложить в следующей редакции:

П.1. «К жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) многоквартирный дом, обладающий признаками жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

П.5. Многоквартирный дом - это единый комплекс недвижимого имущества, который состоит из отдельных частей - помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, объединенных пространственно и принадлежащих различным собственникам; и общего имущества, принадлежащего всем собственникам на праве общей долевой собственности.

При рассмотрении такой категории, как общее имущество, можно прийти к выводу о том, что общее имущество в многоквартирном доме – это имущественный комплекс, являющийся единым объектом права общей долевой собственности собственников помещений в доме, представляющий собой совокупность выделенного под данный дом земельного участка и объектов, которые расположены в доме либо на указанном земельном

участке, не являются частями помещений – самостоятельных объектов права собственности и предназначены для обслуживания более одного помещения в доме либо для эксплуатации и благоустройства дома в целом.

Ввиду того, что определить полный перечень общего имущества представляется достаточно сложным, необходимо разработать классификацию, с помощью которой можно было бы относить те или иные объекты к общему имуществу многоквартирного дома. В качестве такой классификации была предложена разработка С.А. Кудиной. Исходя из данной классификации и руководствуясь выделенными признаками, ст.36, п.1. ЖК РФ, возможно, изложить следующим образом:

«1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, обладающие признаками целевого назначения, оборотоспособности и самостоятельного назначения, а так же помещения, имеющие оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме».

Предложена система по содержанию общего имущества многоквартирного дома, которая предполагает использование системы идентификации и учета общего имущества, при помощи данной системы будет возможно применять дифференцированный подход к установлению размера расходов на содержание общего имущества. Данная система разработана Е.Ю. Цукановой и Ю.В. Новиковой, но не реализована в настоящий момент. Внедрение предлагаемой системы идентификации и учета общего имущества в многоквартирных домах потребует внесения определенных изменений в жилищное законодательство и в законодательство о техническом регулировании, поэтому п. 1 ст. 37 ЖК РФ следовало бы дополнить и изложить в следующей редакции: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения, если иное не установлено в проектной и (или) в технической документации».

Так как содержание общего имущества включает такую статью расходов, как ремонт, была рассмотрена процедура проведения капитального ремонта. Анализ показал, что система капитального ремонта имеет существенные недостатки. Для того чтобы эта система работала без перебоев и удовлетворяла все стороны, органам власти необходимо изменить подход к проведению мониторинга, расходованию денежных средств, а так же обеспечить финансовую защиту денежных средств на счетах кредитных организаций. Для преодоления этих проблем предложено создание единых информационных сайтов, колл-центров, горячих линий. Только при максимальной коммуникации государства с населением возможна реализация любых проектов.

Выделяя особенности правового режима земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома, хочется отметить, что законодательно в настоящее время урегулировано большинство вопросов, которые были актуальны буквально пару лет назад. Но все же есть с проблемы, например, проблемы с определением границ земельного участка, на котором расположено несколько многоквартирных домов. Для разрешения данной проблемы была предложена регистрация земельных участков компанией-застройщиком.

При анализе данных проблем, хочется отметить, что собственникам общего имущества многоквартирных домов надо повышать уровень грамотности, придерживаться активной гражданской позиции, а государственным органам этому способствовать.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Источники

1.1. Нормативно-правовые акты, правовые документы

- 1.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Российская газета. № 238-239. 1994.
- 1.1.2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. № 1. 12.01.2005.
- 1.1.3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. № 211-212. 2001.
- 1.1.4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 07.01.2002 г. №1.
- 1.1.5. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07. 2007 г. № 221 - ФЗ (в ред. от 05.04. 2013 г. № 43 - ФЗ) // Собр. законодательства РФ. № 31. 30.07.2007.
- 1.1.6. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ // Российская газета. № 24. 10.02.2004.
- 1.1.7. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1).
- 1.1.8. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. // Российская газета. 2004. № 292.
- 1.1.9. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 02.08.2007 N 494, от 08.04.2013 N 311, от 25.03.2015 N 268, от 25.03.2015 N 269, от 09.07.2016 N 649, от 02.08.2016 N 746, от 28.02.2018 N 205, с изм., внесенными решением Верховного Суда РФ от 03.02.2016 N АКПИ15-1365) // Российская газета. № 28. 10.02.2006.

1.1.10. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения: Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (ред. от 27.03.2018) (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 09.07.2016 № 649, от 27.02.2017 № 232, от 27.03.2018 № 331). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102164374&intelsearch=%>. (дата обращения 02.04.2018).

1.1.11. 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: Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, от 03.04.2013 № 290, от 14.05.2013 № 410, от 26.03.2014 № 230, от 25.12.2015 № 1434, от 30.05.2016 № 480, от 09.07.2016 № 649, от 26.12.2016 № 1498, от 27.02.2017 № 232, от 09.09.2017 № 1091, от 27.03.2018 № 331) // Собрание законодательства РФ . – 2006. - № 34. - Ст. 3680.

- 1.1.12. Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения" Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 № 84 (вместе с "СанПиН 2.1.2882-11. Санитарные правила и нормы...") (Зарегистрировано в Минюсте РФ 31.08.2011 №21720) // Российская газета. - № 198. – 2011. - 07 сентября.
- 1.1.13. СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 № 883/пр) // М. - 2016.
- 1.1.14. Об утверждении Правил благоустройства и содержания территории в городе Перми: Решение Пермской городской Думы от 29.01.2008 № 4 (с изм. от 22.04.2008) // Официальный бюллетень органов местного самоуправления муниципального образования город Пермь. - № 9 – 2008 – 12 февраля.

1.2. Материалы судебной практики

- 1.2.1. Об отказе в принятии к рассмотрению жалоб товариществ собственников жилья «Невский 163» и «Комсомольский проспект-71» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда РФ от 19.05.2009 № 489-О-О // Вестник Конституционного Суда РФ. - № 6. – 2009.
- 1.2.2. По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова: Постановление

Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П // Собрание законодательства РФ. – 14.06.2010. - № 24. - Ст. 3069.

- 1.2.3. По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы: Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 N 10-П // Российская газета. - № 90. – 2016. – 27 апреля.
- 1.2.4. По делу о проверке конституционности положений статей 181.4 и 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С.А. Логинова: Постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 № 5-П // Собрание законодательства РФ. - 05.02.2018. - N 6. - Ст. 960.
- 1.2.5. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) // Российская газета. - № 109. – 2010. – 21 мая.
- 1.2.6. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016) // Бюллетень Верховного Суда РФ. - № 11. – 2017. – ноябрь.
- 1.2.7. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 декабря 2013 г. N Ф08-8080/13 по делу N А53-36711/2012. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sudact.ru/arbitral/doc/Zk9bKMgqopQL/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%A408-8080%2F13+&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-doc_type=&arbitral-date_from=&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&arbitral-participant=&_=1528963354161. (дата обращения 02.04.2018).

- 1.2.8. Решение Абазинского районного суда № 2-281/2017 2-281/2017~М-281/2017 М-281/2017 от 1 декабря 2017 г. по делу № 2-281/2017. [Электронный ресурс]. Режим доступа:http://sudact.ru/regular/doc/ELq3GBNn0l1m/?regular-txt=®ular-case_doc=2-281%2F2017+®ular-lawchunkinfo=®ular-doc_type=®ular-date_from=®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=®ular-judge=&_=1528963828803&snippet_pos=20#snippet . (дата обращения 24.05.2018).
- 1.2.9. Решение Назаровского городского суда № 2А-1497/2017 2А-1497/2017~М-1123/2017 А-1497/2017 М-1123/2017 от 16 ноября 2017 г. по делу № 2А-1497/2017. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sudact.ru/regular/doc/qA2a8bGCFUr1/?regular-txt=®ular-case_doc=2%D0%90-1497%2F2017+®ular-lawchunkinfo=®ular-doc_type=®ular-date_from=®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=1037®ular-court=®ular-judge=&_=1528964710198. (дата обращения 13.04.2018).
- 1.2.10. Решение Пермского краевого суда № 12-461/2017 от 20 июня 2017 г. по делу № 12-461/2017. [Электронный ресурс]. Режим доступа:http://sudact.ru/regular/doc/jFAh7kVTxWl1/?regular-txt=®ular-case_doc=12-461®ular-lawchunkinfo=®ular-doc_type=®ular-date_from=20.06.2017®ular-date_to=20.06.2017®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BE%D0%B9+%D1%81%D1%83%D0%B4+%28%D0%9F%D0%B5%D1%80%D0%BC%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D0%BA%D1%80%D0%B0%D0%B9%29®ular-judge=&_=1528267099401 (дата обращения 02.04.2018).
- 1.2.11. Постановление Ахтубинского районного суда № 5-238/2015 от 9 декабря 2015 г. по делу № 5-238/2015. [Электронный ресурс]. Режим

доступа: http://sudact.ru/regular/doc/FDWY38iQqj6C/?regular-txt=®ular-case_doc=5%E2%80%9393238%2F2015®ular-lawchunkinfo=®ular-doc_type=®ular-date_from=®ular-date_to=®ular-workflow_stage=®ular-area=®ular-court=%D0%90%D1%85%D1%82%D1%83%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9+%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9+%D1%81%D1%83%D0%B4+%28%D0%90%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%29®ular-judge=&_=1528267556832. (дата обращения 03.04.2018).

2. Литература

2.1. Научные труды одного и более авторов

- 1.1.1. Андропов В.В., Гетман Е.С., Гонгало Б.М. и др. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2012.- 185 с.
- 1.1.2. Городов О.А., Губаева А.К., Долгополый М.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) // Под ред. О.А. Городова. 4-е изд., перераб. и доп. М., 2012. – 154 с.
- 1.1.3. Певницкий С.Г., Чефранова Е. А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. - 541 с.

2.2. Диссертации и авторефераты диссертаций

- 2.2.1. Басос Е.В. Правовой режим помещения как объекта гражданских прав. Дисс.докт.юрид.наук. М., 2015. - 162 с.
- 2.2.2. Кудина С.А. Осуществление правомочий собственника общего имущества в многоквартирном доме. Дисс. канд. юрид. наук. Волгоград., 2010. - 197 с.

2.3. Статьи

- 2.3.1. Беджаше Л.К. Практические проблемы применения норм о приобретении права общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным жилым домом // Юридический мир. 2008. № 9. С. 39-41.
- 2.3.2. Борзенкова Т.А. Правовой статус многоквартирного дома: проблемы определения // Актуальные проблемы права России и стран СНГ - 2007: Материалы IX Международной научно - практической конференции, 29 - 30 марта 2007 г. Челябинск, 2007. Ч. II. С.63-67.
- 2.3.3. Калёнов С.Е., Юсупова А.А. Соотношение понятий «Дом блокированной застройки» и «Многоквартирный дом» // Научная дискуссия: вопросы юриспруденции. 2016. № 1. С. 90-96.
- 2.3.4. Коротков Д.Б. Признаки общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. № 2. С. 193-198.
- 2.3.5. Крашенинников П.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов / П.В. Крашенинников, Е.В. Бадулина // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 29-34.
- 2.3.6. Кудина С.А. К вопросу о классификации объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома // Вестник Московского университета МВД России. 2009. №4. С. 97-99.
- 2.3.7. Летягина Е.Н. Вопросы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в контексте изменений Жилищного кодекса РФ // Государственная власть и местное самоуправление. 2014. № 3. С. 34-36.
- 2.3.8. Минаев Н.Н., Селиверстов А.А., Шадейко Н.Р., Филюшина К.Э., Меркульева Ю.А. Основные проблемы и препятствия для развития региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов

на современном этапе. Региональная экономика: теория и практика. 2015. № 36 (411). С. 16-25.

- 2.3.9. Рубцов В.А. К вопросу о дефиниции понятия «Многоквартирный дом» // Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. 2015. С. 45-49.
- 2.3.10. Стрембелев С.В. Земельный участок как элемент общего имущества многоквартирного дома // Закон. 2007. № 10. С. 129-136.
- 2.3.11. Чефранова Е.А., Сидоренко А.Д. Общее имущество в многоквартирном жилом доме и его функциональная дифференциация // Семейное и жилищное право. 2015. № 4. С. 39 - 44.
- 2.3.12. Шахов С.Ю. Правовая природа управления многоквартирными домами и его соотношение с доверительным управлением // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. № 10. С. 101-105.

2.4. Ресурсы сети Интернет

- 2.4.1. Рыжкова К. Ю. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов: проблемы правового и экономического характера // Проблемы современной экономики: материалы VII Междунар. науч. конф. Казань: Молодой ученый, 2018. С. 84. <https://moluch.ru/conf/econ/archive/294/13806/> (дата обращения: 23.05.2018).
- 2.4.2. Цуканова Е.Ю., Новикова Ю.В. Понятие и виды общего имущества в многоквартирном жилом доме. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://dspace.bsu.edu.ru/bitstream/123456789/20683/1/Tsukanova_Novikova_Obshchee%20imushchestvo.pdf. (дата обращения: 12.01.2018).
- 2.4.3. Чаркин С.А., Зарубин А.В. Занятие земельного участка как уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме. 2016. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://xn----7sbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/18037> (дата обращения 18.04.2018).
- 2.4.4. Яворская С.А., Баранов М.М. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. //

Огарёв-online. Электронное периодическое издание для студентов и аспирантов. 2018. [Электронный ресурс]. Режим доступа:<http://journal.mrsu.ru/wp-content/uploads/2018/02/statya-baranov-m.m.-1-dlya-sliyaniya.pdf>. (дата обращения:23.05.18).

2.4.5. Власти Перми собираются снести 300 киосков с питьевой водой [Электронный ресурс]. Режим доступа:https://news.rambler.ru/other/39771438/?utm_content=rnews&utm_medium=read_more&utm_source=copylink (дата обращения 11.05.2018).

РАЗРАБОТКА УРОКА «Я, МОЯ СЕМЬЯ И ПОРЯДОК В МОЕМ ДОМЕ»

Технологическая карта урока по обществознанию, 5 класс

Предмет: Обществознание

Тема урока: Я, моя семья и порядок в моем доме

Тип урока: Урок закрепления знаний и формирования ЗУН

Цель учебного занятия: формирование представлений у учащихся об особенностях порядка в своем доме, общего имущества многоквартирного дома, формирование УУД.

Задачи учебного занятия:

- обучающие: расширить представление об особенностях распределения обязанностей в семье (ведение хозяйства), о содержании дома; показать, какую роль ученик играет в своей семье; анализировать полученные знания.
- развивающие: формировать умение самостоятельно строить рассказ на основе разных источников информации, анализировать факты.
- воспитывающие: способствовать формированию позитивного отношения к семье и дому, в котором живет, выработке собственной ответственной позиции.

Прогнозируемые результаты учебного занятия:

Предметные: научатся характеризовать семейно-правовые и жилищные отношения, давать определения. Получат возможность анализировать свое поведение «вне стен» своей квартиры; работать с текстом учебника; высказывать собственное мнение, суждения.

Метапредметные:

- познавательные: учащиеся смогут самостоятельно формулировать проблему, выделять и анализировать необходимую информацию из текста и источников, строить рассказ для устного выступления.

- регулятивные: смогут составлять план и последовательность своих действий по подготовке к выступлению.
- коммуникативные: участие в коллективном диалоге, работа в группе; способность обосновывать собственное мнение; уважение к иной точке зрения.

Личностные: сохраняют мотивацию к учебной деятельности; проявляют интерес к новому учебному материалу; выражают положительное отношение к процессу познания; адекватно понимают причины успешности/неуспешности учебной деятельности, понимать значение порядка в доме, семьи в жизни человека, формировать нравственную культуру.

Используемая технология:

- проблемно-диалоговая, работа в парах, ИКТ-ресурсы.

Информационно-технологические ресурсы:

2. Обществознание. 5 класс: учебник для общеобразовательных учреждений/под редакцией Л.Н. Боголюбова, Л.Ф. Ивановой. Москва, Просвещение, 2013.
3. Рабочие программы. Обществознание. Под ред. Боголюбова Л.Н. Пособие для учителей общеобразовательных учреждений, М.: Просвещение, 2012.

Ход урока.

Этапы урока	Задачи	Деятельность учителя	Деятельность ученика	УУД
1.Мотивация к учебной деятельности	Включение в учебную деятельность.	Приветствует учащихся. Далее загадывает несколько простых загадок, чтобы дети включились в учебный процесс и было понимание, о чем будет идти урок. «Ребята, я задам Вам несколько простых загадок, а Вам	Семью характеризуют родственные связи, совместное проживание, чувство любви и уважения, совместное воспитание детей, совместное	<u>Личностные</u> <u>УУД</u> (мотив к познавательной деятельности) <u>Регулятивные</u> <u>УУД</u> (самостоятельно формулируют цели урока

		нужно будет понять, о чем мы будем говорить на уроке». <i>Без чего на белом свете Взрослым не прожить и детям? Кто поддержит вас, друзья? Ваша дружная... (семья)!</i> Правильно, семья! Вопросы: На прошлом уроке мы говорили о семье, давайте вспомним, что ее характеризует? Напоминает учащимся, что семью характеризуют не только родственные связи и совместное проживание, но и совместное ведение хозяйства. А теперь еще несколько загадок: <i>Вот огромный шумный мир, В нем четыреста квартир, Пять подъездов, домофоны, Остекленные балконы. (Дом)</i> <i>Прокатил меня почти До дверей квартиры. Управляли им в пути Сами пассажиры. (лифт)</i> <i>Скручена, связана, На кол насажена, А по улице пляшет. (Метла)</i> Просит: описать свой дом, спросить: замечали ли они что на стенах дома и школы нарисовано, в лифте дома, на лестнице/в лифте, на территории дома/школы лежит мусор? Следующий вопрос: «Как вы понимаете фразу: Чисто	ведении хозяйства. Слушают и обсуждают тему урока, обсуждают цель урока и пытаются самостоятельно их сформулировать.	после предварительного обсуждения)
--	--	---	--	---

		не там где убирают, а там где не мусорят» Задать вопрос: Как вы думаете, о чём мы будем вести разговор? <u>Предлагает</u> сформулировать тему, цель урока. На доске предложены варианты тем урока. «Мой дом», «Домашнее хозяйство», «Я, моя семья и порядок в моем доме»		
2.Актуализация и фиксирование индивидуального затруднения в пробном действии	Осознание проблемы	Ребята, я вам сейчас зачитаю строчки из стихотворения: «Не бросайте никогда корки, шкурки, палки – Быстро наши города превратятся в свалки. Если мусорить сейчас, то довольно скоро Могут вырасти у нас Мусорные горы» (Андрей Усачёв) А вот еще одно небольшое стихотворение: Из окошек мусор не бросайте, Территорию не засоряйте! Ведь по тротуарам люди ходят, Под ногами мусор ваш находят. Мусор по округе разлетится, Чистый город в грязный превратится. (Пономаренко Илья) <u>Вопросы учащимся:</u> Как вы думаете, почему я привела эти строчки? Как их можно отнести к нашему уроку?	Слушают, обсуждают, отвечают на вопросы. Аргументированно отвечают на вопросы, рассуждают, высказывают собственное мнение.	<u>Познавательные УУД</u> (выделение проблемы). <u>Коммуникативные УУД</u> (потребность в общении, умение находить общее решение, высказывают собственное мнение; слушают друг друга, строят понятные речевые высказывания).

		Правильно – соблюдение порядка на территории дома, школы очень важно. Организует обсуждение и выделение проблемного вопроса. <u>Вопросы:</u> Что такое порядок? Как его соблюдать?	.	
3.Выявление места и причины затруднения	Самостоятельная постановка учебной задачи с помощью учителя.	Организует обсуждение по вопросам: Что такое дом? Из чего состоит дом? Уточняет, в каком доме живут ученики. Объясняет, что дома (у большинства) в которых они живут, называют многоквартирные. Далее учитель предлагает начать обсуждение со второго вопроса: из чего состоит дом. При этом на доске рисует дом, подводя стрелки к дому пишет, что говорят дети. Дети должны указать: квартиры, лифт, лестницу, подвал, чердак, водо/мусоропровод, земельный участок и т.д. Учитель должен показать взаимосвязь: без воды не сможем умываться, готовить кушать. Без электричества – не будет работать техника в доме, не поедет лифт, не будет гореть свет. Учитель объясняет, что все перечисленное (кроме кроме квартир, в которых живут), называется общим	Рассуждают, отвечают на поставленные вопросы.	<u>Личностные УУД:</u> выражают внутреннюю позицию обучающегося на уровне положительного отношения к обучению. <u>Регулятивные УУД:</u> планируют свои действия в соответствии с поставленной задачей и условиями её реализации

		имуществом. А так же все жильцы должны содержать это имущество в чистым, опрятном виде. А далее отвечать на вопрос, что такое многоквартирный дом и прийти к выводу о том, что многоквартирный дом – это сложная система, единый «организм», которая состоит из отдельных частей: квартир и общего имущества. Далее Почему мусорить в подъезде дома, на территории дома? Почему нельзя рисовать на стенах домов, в лифте?		
4. Построение проекта выхода из затруднения	«Включение» в целенаправленную деятельность	Одобрение ответов учеников. Разъяснение ответов ученикам: «Знаете ли Вы, что родители платят за мусор, который Вы или кто-то другой выбросили? И за то, чтобы убрать надпись, которую нарисовали?» Объясняет, как это происходит: Вашим родителям каждый месяц приходит квитанция на оплату за коммунальные услуги. Что такое коммунальные услуги? Уточнить, знают ли дети, что это такое? И уточняет ответ: коммунальные услуги – услуги/работы, которые жильцам предоставляются для работы всего дома: предоставление и	Читают, аргументированно отвечают на вопросы, рассуждают, высказывают собственное мнение. Отвечают на вопросы.	<u>Познавательные УУД:</u> формулируют проблему; самостоятельно создают способы решения проблем творческого характера. <u>Регулятивные УУД</u> (планирование).

		пользование водой, электричеством, проведение ремонта, уборки в подъезде и т.д. Объясняет далее: В результате получается, что родители платят за то, что бы провели везде уборку в лифте и перед домом, что бы отремонтировали все, что сломалось, то есть если в доме кто-то что ломает, или жильцы в доме не будут держать дом в чистоте, то родителям придется платить больше, так как в квитанции есть еще одна строка: оплата за капитальный ремонт. Объясняет детям: если за домом не ухаживать, то он скоро станет грязным и будет нуждаться в большом ремонте. А если ремонт будет большим – потребуется много денег. А платить их будут все жильцы, в том числе ваши родители. То есть (возвращаясь к теме прошлого урока) делается акцент так же на экономии семейного бюджета – правильными действиями и поступками ребенок помогает экономить бюджет семьи. Задать вопрос: «Как сделать, чтобы не мусорили и не рисовали на стенах?». Учитель должен их направить на мысль, чтобы такого не происходило – нужно самим этого не делать и сообщать об этом своим		
--	--	--	--	--

		друзьям и родственникам.		
5.Реализация построенного проекта	Самостоятельное открытие новых знаний	Организует работу по прочтению текста учебника, с.35, и заполнению схемы «Черты рачительного хозяина» (приложение 2). (сл.10) <u>Вопросы:</u> -Какими качествами должен обладать хозяин дома? - Что значит рачительность? Организует работу со словарём.	Самостоятельно работают. Наблюдают, обсуждают, читают текст с.35, ищут соответствующую информацию, делают записи в тетради. Осуществляют взаимоконтроль.	<u>Коммуникативные УУД</u> (Формулируют собственное мнение и позицию, позитивное отношение к процессу сотрудничества, умение договариваться, находить общее решение). <u>Познавательные УУД</u> (исследование, синтез, сравнение).
6.Самостоятельная работа с самопроверкой по эталону	Освоение нового знания	Консультирует, предлагает каждой паре выполнить задание 1 «В классе и дома» (учебник «Обществознание» под ред. Л.Н.Боголюбова, с.38)	Отвечают на вопросы, обсуждают, делают выводы. Учатся формулировать собственное мнение и позицию.	<u>Познавательные УУД</u> (самостоятельно осуществляют поиск необходимой информации). <u>Коммуникативные УУД.</u>
7. Включение в систему знаний и повторения	«Включение» в продуктивную деятельность	Предлагает ответить на вопросы. -Что означает «вести домашнее хозяйство»? -Каким должен быть настоящий хозяин? Предлагает домашнее задание. Индивидуальное творческое задание: создать проект «Идеальный дом». Разработать макет или нарисовать рисунок на листе формата А3, так же составить «Правила для проживания» в таком доме. Ученикам необходимо будет описать преимущества такого дома, почему	Отвечают на вопросы. Определяют свое эмоциональное состояние на уроке	<u>Личностные УУД</u> (понимают значение знаний для человека и принимают его). <u>Регулятивные УУД</u> (прогнозируют результаты уровня усвоения изучаемого материала).

		именно в таком доме всем понравится жить. И выполнить задание в учебнике: 1 уровень: П.4 с.33-37, зад.8 «В классе и дома»		
8. Рефлексия учебной деятельности на уроке	<u>Для учителя.</u> Получение данных для корректировки и индивидуализации обучения. <u>Для ученика.</u> Самоопределение, постановка личных и познавательных задач.	Предлагает учащимся оценить свою работу на уроке. Оценивает учащихся, обсуждает с учениками.	Выполняют работу, анализируют, контролируют и оценивают результат. Самооценка, взаимооценка.	<u>Регулятивные УУД.</u> <u>Личностные УУД.</u>