

Колмогорова Е.В.**Виды и формы имущества многоквартирного дома***Челябинский государственный университет
(Россия, Челябинск)**doi: 10.18411/lj-03-2021-223**idsp: ljjournal-03-2021-223***Аннотация**

Тема «Виды и формы имущества многоквартирного дома» является актуальной. В статье анализируются виды и формы имущества многоквартирного дома. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Имеют место долевая и совместная собственность. В статье проанализировано имущество многоквартирного дома, относящееся к жилым и не жилым помещениям. Жилищным кодексом России определен жилищный фонд, подразделяемый в зависимости от форм собственности на: государственный, муниципальный, частный. Товарищество собственников жилья - объединение собственников помещений в многоквартирном доме с целью управления имуществом в многоквартирном доме. Жилищный кооператив - добровольное объединение граждан, юридических лиц на основе членства для удовлетворения потребностей граждан в жилье, управления многоквартирным домом. Многоквартирный дом - это жилые помещения любых форм собственности, нежилые помещения, элементы общего имущества. Имуществом управляют товарищество собственников жилья и кооператив собственников. Необходимость изучения имущества многоквартирного дома вызвана необходимостью обеспечения благоприятных условия проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества. Целью исследования является изучение видов и форм имущества многоквартирного дома. Метод исследования: анализ, синтез, конкретизация.

Ключевые слова: общее имущество, многоквартирный дом, объекты имущества многоквартирного дома, собственность, жилое, нежилое помещение, кооператив собственников, товарищество собственников жилья.

Abstract

The topic «Types and forms of property of an apartment building» is relevant. The article analyzes the types and forms of property of an apartment building. The owners of the premises in an apartment building own the common property in an apartment building on the right of common shared ownership. There are shared and joint ownership. The article analyzes the property of an apartment building related to residential and non-residential premises. The Housing Code of Russia defines the housing stock, which is divided depending on the form of ownership into: state, municipal, and private. Homeowners' association-an association of owners of premises in an apartment building for the purpose of managing property in an apartment building. Housing cooperative-a voluntary association of citizens, legal entities on the basis of membership to meet the needs of citizens in housing, management of an apartment building. An apartment building is residential premises of any form of ownership, non-residential premises, elements of common property. The property is managed by a homeowners' association and a homeowners' cooperative. The need to study the property of an apartment building is caused by the need to ensure favorable living conditions for citizens, proper maintenance of common property. The purpose of the study is to study the types and forms of property of an apartment building. Research method: analysis, synthesis, specification.

Keywords: common property, apartment building, objects of property of an apartment building, property, residential, non-residential premises, owners' cooperative, homeowners' association.

Предусмотрено два вида собственности на имущество многоквартирного дома - долевая и совместная. Неоднозначно решаются вопросы, связанные с обслуживанием имущества, находящегося в общей собственности.

К имуществу многоквартирного дома относятся жилые и нежилые помещения. К такому имуществу относят помещения в доме целью которых является обслуживание более одного помещения, которые к квартирам не относятся (чердаки, лестницы, лестничные площадки, лифты и др.); помещения которые не имеют собственников, но удовлетворяют их социально-бытовые потребности (помещения для организации досуга, культурного развития, и др.); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, санитарно-техническое, электрическое и иное оборудование); земельный участок, на котором расположен дом, места, предназначенные для благоустройства, обслуживания, эксплуатации дома.

В Жилищном Кодексе Российской Федерации (далее-ЖК РФ) указаны виды и формы имущества многоквартирных домов. Однако является спорной точка зрения на то, что ЖК РФ содержит исчерпывающий состав имущества многоквартирного дома.

В многоквартирном доме содержится более двух квартир. Квартиры могут являться как жилыми, так и нежилыми. Объектом права собственности многоквартирный дом не является, к объектам относятся квартиры, расположенные в нем.

ЖК РФ определен жилищный фонд, подразделяемый в зависимости от форм собственности на: государственный, муниципальный, частный.

Государственный жилищный фонд - жилые помещения, принадлежащие государству (России и ее субъектам). Муниципальный жилищный фонд принадлежит муниципальным образованиям. Частный жилищный фонд принадлежит физическим и юридическим лицам.

Жилищный фонд социального использования предоставляется по договорам социального найма жилых помещений. Используются помещения, принадлежащие государству или муниципалитету. По договорам найма жилищного фонда социального использования предоставляются жилые помещения, принадлежащие государству, муниципалитетам и собственникам. Из специализированного жилищного фонда гражданам предоставляются жилые помещения, принадлежавшие государству и муниципалитетам. Жилые помещения могут относиться к индивидуальному жилищному фонду, фонду коммерческого использования.

Жилое помещение может переводиться в нежилое, нежилое в жилое [4, с. 227-230]. Жилое помещение не может стать нежилым если для получения доступа к нему необходимо использовать жилые помещения, при отсутствии технической возможности исключить доступ к жилому помещению, при принадлежности части переводимого помещения к жилому, при проживании в нем. Квартира может быть переведена в нежилое помещение при расположенности на первом этаже или выше первого этажа, но при условии отсутствия расположения ниже такого помещения жилых. В наемном доме социального использования жилое помещение не может стать нежилым. Жилое помещение не может быть переведено в нежилое помещение если целью такого перевода является религиозная деятельность.

Квартиры являются жилыми изолированными помещениями, недвижимым имуществом. В квартирах постоянно проживают жильцы. Жилое помещение может признаваться как пригодным, так и непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. К жилому помещению относятся части помещения, предназначенные для проживания, расположенные в квартире, помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, за исключением балконов, веранд, лоджий, террас.

К видам жилых помещений в соответствии с ЖК РФ относят жилой дом или его часть; квартира или часть квартиры; комната. В квартире расположено несколько комнат, используемых для проживания [1, ст. 14].

Спорным является отнесение нежилых помещений к общему имуществу многоквартирного дома. Нежилые помещения многоквартирного дома, если они предназначены для самостоятельного экономического использования, используются самостоятельно не относятся к общему имуществу [9, с. 1071-1073].

Состав общего имущества многоквартирного дома определен Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения». Определяют состав такого имущества собственники помещений многоквартирного дома; органы государственной власти; местного самоуправления. Общее имущество содержится собственниками помещений, контролируется органами государственной власти [2, ст. 3680].

Общее имущество занесено в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Движимое имущество многоквартирного дома – лифт. И движимое и недвижимое имущество - структурный элемент многоквартирного дома. К квартирам общее имущество не относится. Нахождение элементов внутридомовых инженерных систем внутри жилого помещения не означает использование для обслуживания помещения и отношение к общему имуществу. Общее имущество должно удовлетворять потребности пользователей, принадлежать собственникам [5, ст. 28-31].

Общее имущество многоквартирного дома может быть и движимым, и недвижимым, неотделимо от имущества многоквартирного дома, его целью является обслуживание помещений в многоквартирном доме, не принадлежит какому-либо собственнику и не имеет определенного функционального назначения, не зависит от финансирования приобретения, создания, строительства. Земельный участок относится к общему имуществу как элемент благоустройства и озеленения, а не как сеть инженерно-технического обеспечения [7, с. 8].

Гражданский Кодекс Российской Федерации (далее-ГК РФ) определяет собственность имущества многоквартирного дома. Жилое помещение считается собственностью при наличии права владения, пользования и распоряжения. В жилых домах промышленных производств размещаться не допустимо. Собственник квартиры в многоквартирном доме имеет право собственности на квартиру и на долю общего [3, с. 3301].

Рассмотрим виды собственности на различные жилые помещения:

Малоимущим, нуждающимся в предоставлении жилых помещений предоставляются жилые помещения по Договору социального найма, принадлежащие государству или муниципалитету в соответствии с нормой предоставления.

Договор социального найма может заключаться между собственником, жилого помещения которым являются государство, муниципалитет, являющиеся наймодателем и гражданином (нанимателем) с целью владения, пользования для проживания. Предмет договора социального найма жилого помещения - дом, квартира, часть дома или квартиры. Помещение должно быть изолированным, относиться к вспомогательному или общему имуществу. Если собственник на жилое помещение сменится, то это не приведет к расторжению договора. В жилом помещении могут проживать постоянные и временные жильцы. Срок проживания временных жильцов не более шести месяцев подряд. Они не вправе самостоятельно использовать жилое помещение. Жилое помещение может использоваться при составлении договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования. Не могут сдаваться комнаты (часть квартиры), наемный дом социального использования.

Наемный дом предназначен для найма. Сдаваемые помещения принадлежат на праве собственности одному лицу, жилые помещения предоставляются во владение и пользование. Жилые помещения в наемном доме социального использования предоставляются по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и договорам найма жилых помещений.

Использование наемного дома зависит от того в чьей собственности он находится. Если наёмный дом находится в государственной или муниципальной собственности, то для его обслуживания используются средства бюджета или имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности. Если наёмный дом имеет собственника, то оказывается государственная и муниципальная поддержка.

Жилые помещения специализированного жилищного фонда: жилые помещения в общежитиях; жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан; жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; для временного поселения лиц, признанных беженцами; служебные жилые помещения. К специализированным жилым помещениям относятся те которые принадлежат государству или муниципалитету. Жилое помещение для того чтобы начать использоваться должно быть отнесено к специализированному жилому помещению.

Имеются несколько категорий, признаваемых собственниками жилого помещения.

Товарищество собственников жилья - объединение собственников помещений в многоквартирном доме с целью управления имуществом в многоквартирном доме [8, с. 343-345].

Жилищный кооператив - добровольное объединение граждан, юридических лиц на основе членства для удовлетворения потребностей граждан в жилье, управления многоквартирным домом. Члены жилищного кооператива содержат многоквартирный дом.[6, с. 192-194]

Жилищный кооператив – потребительский кооператив, некоммерческая организация, юридическое лицо, не способствующее получению прибыли. Предпринимательскую деятельность потребительский кооператив вправе осуществлять для достижения целей, в соответствии с указанными целями. Прибыль распределяется между членами кооператива. Количество членов жилищного кооператива не должно быть менее пяти, более количества жилых помещений, расположенных в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме». Для создания товарищества собственников жилья достаточно наличие двух квартир. Участвуют в Товариществе собственники жилых помещений — физические и юридические лица. Члены ЖК могут собственниками не являться.

Таким образом виды и формы имущества многоквартирного дома позволяют эксплуатировать его надлежащим образом в соответствии с определенными целями и при обладании определенными средствами. Обеспечение имущества должно осуществляться надлежащим образом. Право общей собственности возникает при обладании жилым и нежилым помещением несколькими лицами, при проживании в одном многоквартирном доме в соответствии с определенными законодательством формами проживания и использовании многоквартирного дома.

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020) [Текст] // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1. - Ст. 14

2. Постановление Правительства РФ «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» от 13.08.2006 № 491 (ред. от 23.11.2019) [Текст] // Собрание законодательства РФ. - 2006. - № 34. - Ст. 3680.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) [Текст] // Собрание законодательства РФ. -1994. - № 32. - Ст. 3301.
4. Голубева, Е. А. Порядок и проблематика изменения статуса жилого помещения / Е. А. Голубева. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 5 (243). — С. 227-230.
5. Кудина С.А. Понятие, признаки и состав общего имущества многоквартирного дома // Вестник уфимского юридического института МВД России. - 2017. - № 2. - С. 28-31.
6. Леконцева, Д. А. Участие в жилищно-строительном кооперативе как способ реализации жилищных прав работников МЧС России / Д. А. Леконцева. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2020. — № 3 (293). — С. 192-194
7. Пашнина И. В., Сафонов А. В. Общее имущество в многоквартирном доме Текст научной статьи по специальности «Право»// StudNet. – 2020.- № 1.- с. 8
8. Шаров, Д. В. Место товарищества собственников жилья в системе юридических лиц / Д. В. Шаров, Л. В. Масленникова. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2016. — № 30 (134). — С. 343-345
9. Шевцов, Д. А. Общее имущество многоквартирного дома как юридический концепт / Д. А. Шевцов. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2016. — № 10 (114). — С. 1071-1073.

Конопляникова Т.В., Шагивалеева И.З.

Вступление в наследство на жилое помещение по завещанию: некоторые актуальные вопросы

*Оренбургский государственный университет
(Россия, Оренбург)*

doi: 10.18411/lj-03-2021-224
idsp: ljjournal-03-2021-224

Аннотация

Актуальность и цель исследования обусловлены возникающими проблемами правового регулирования вопросов вступления в наследство на жилое помещение по завещанию, исследования вопросов наследования жилого помещения в жилищно-строительных кооперативах и приватизированного жилого помещения, наследования жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности с учетом правоприменительной практики. Исследование темы предполагало использование разнообразных методов: анализа; синтеза; наблюдения (прямое, косвенное).

Интерпретация полученных в исследовании выводов позволяет говорить о назревшей потребности в дальнейшем реформировании гражданского законодательства с учетом правоприменительной практики по вопросам вступления в наследство на жилые помещения по завещанию.

Ключевые слова: наследование, наследники, завещание, имущество, жилое помещение, жилищно-строительный кооператив, приватизированное жилье, общая долевая собственность.

Abstract

The relevance and purpose of the study is due to the emerging problems of legal regulation of issues of inheritance on a dwelling by will, research on the issues of inheritance of dwellings in housing construction cooperatives and privatized dwellings, inheritance of dwellings in common shared ownership, taking into account law enforcement practice. The study of the topic involved the use of a variety of methods: analysis; synthesis; observation (direct, indirect).