

**«Управляем  
многоквартирным домом  
правильно!»**

# *Понятие права собственности.*

- **Право собственности на жилое помещение - это право владения, пользования и распоряжения жилым помещением (ст. 209 ГК РФ).**
- **Кто является собственником жилого помещения?**
- Законодательство гласит, что собственник жилого помещения – это лицо, которое имеет право пользоваться, распоряжаться и владеть таким помещением. То есть собственник – это гражданин, на чье имя зарегистрирована квартира и на чье имя выдали правоустанавливающий документ.
- Сведения о собственнике помещения находятся в Росреестре. Гражданин становится собственником, когда осуществляет такие сделки: покупает жилое помещение; вступает в наследство на квартиру; получает жилое помещение по дарственной; приватизирует недвижимость; совершает обмен квартирами и отражает этот факт в документах; принимает участие в долевом строительстве, приобретает жилое помещение по договору долевого участия. Во всех этих случаях гражданин становится собственником жилого помещения и должен оформить этот факт через Росреестр.

# ***Каковы права собственника.***

- На что имеют право собственники жилья в многоквартирном доме? Самым основным плюсом собственного жилья является возможность свободно им пользоваться, а также владеть и, конечно, распоряжаться.
- **право владеть** (означает фактическое обладание вещью, например у собственника есть ключи от квартиры и доступ в квартиру);
- **право пользоваться** (собственник имеет право проживать в квартире, вселять в нее членов семьи и иных граждан);
- **право распоряжаться** (совершать сделки в отношении имущества - продать, подарить, сдать в найм и т.д.).
- **Право собственности на помещение в МКД неотделимо от права долевой собственности на общее имущество в МКД (ст. 289 ГК РФ), поэтому собственники имеют право пользоваться общим имуществом в МКД (п. 18 Правил пользования жилыми помещениями).**

# **Обязанности собственника помещения в МКД**

- Обязанности собственников закреплены в ст. 30 ЖК РФ, которая закрепляет общие положения, а иные нормы ЖК РФ, а также принятых во исполнение положений ЖК РФ нормативных правовых актов - постановлений Правительства.
- **1.** Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ).
- Жилое помещение предназначено, в-первую очередь, для проживания в нем граждан. В свою очередь, собственник не имеет право размещать в жилом помещении промышленные производства, гостиницу (ст. 17 ЖК РФ). Использование не по назначению означает использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (например, использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

# Обязанности собственника помещения В МКД

- 2. Соблюдать права и законные интересы соседей (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ).
- **Например**, будет нарушением прав и законных интересов соседей: прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.
- 3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ), утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25.
- С 1 марта 2022 года данное [постановление](#) утратит силу и вступит в силу [приказ](#) Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями".
-

# **Обязанности собственника помещения В МКД**

- 4. Соблюдать правила содержания общего имущества в МКД (ч. 4 ст. 30 ЖК РФ), утвержденные постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 (далее - Правила 491).
- **Например**, Правилами установлена обязанность собственников на общих собраниях утверждать перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (п. 17 Правил 491)
- 5. Нести бремя содержания жилого помещения, а также ОИ в МКД (ч. 3 ст. 30 ЖК РФ, п. 28 Правил 491)

# Обязанности собственников помещений в МКД

- Права и обязанности долевых собственников являются одинаковыми, за исключением, когда законом предусмотрено несения обязательств соразмерно доли. В части обязанности в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению, со-собственники несут обязательства соразмерно (ст. 249 ГК РФ).
- **Например**, если доли в праве составляют  $\frac{2}{3}$  и  $\frac{1}{3}$ , то сумма ЖКУ подлежит оплате каждым из таких собственников пропорционально доли. Допустим, за март 2020 года УО выставила к оплате за ЖКУ 6000 рублей, значит собственник доли в  $\frac{2}{3}$  обязан оплатить 4000 руб., а собственник доли  $\frac{1}{3}$  - 2000

# **Обязанности собственника помещения в МКД**

- **Обязанность собственников оплачивать жилищно-коммунальные услуги установлена, как минимум тремя нормативными-правовыми актами:**
- ЖК РФ (ч. 1 ст. 39, ч. 1 ст. 153 и др.)
- Правилами пользования жилыми помещениями в пп. г п. 19;
- Правилами содержания общего имущества в МКД в п 28 Правил 491; Граждане обязаны своевременно и в полном объеме вносить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги согласно ст. 153 ЖК РФ с момента регистрации права собственности, а если квартира приобретена по договору участия в долевом строительстве, то с даты подписания акта приема-передачи квартиры от застройщика.
- **Структура обязательных платежей собственников квартир установлена в ч. 2 ст. 154 ЖК РФ:** оплата за содержание и ремонт общего имущества, а также услуги управления, включая оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании ОИ в МКД; взнос на капитальный ремонт; оплата за коммунальные ресурсы.



# **Ответственность собственника помещения В МКД**

- Собственника можно привлечь к ответственности за захламление коридора и складирование вещей в местах общего пользования. Это нарушает требования пожарной безопасности. Владельца квартиры можно оштрафовать, если он демонтировал пожарные лестницы на балконе или лоджии, а также заблокировал пожарные люки. Многие МКД спроектированы с организацией пожарных лестниц на балконах собственников, поскольку балконная плита – это общедомовая собственность. Однако многие собственники опасаются проникновения к ним на балкон соседей снизу или сверху и срезают лестницы, заваривают люки. При проверке пожарными УО могут оштрафовать за нарушения, в свою очередь, вы можете переложить ответственность и штраф на собственника.

# Обязанности членов семьи собственника помещения в

## МКД

- Жилищным законодательством урегулированы вопросы прав и обязанностей членов семьи (ст. 31 ЖК РФ).
- К членам семьи собственника относят проживающих совместно с собственником супруг(а), а также дети и родители данного собственника.
- Также другими родственники, нетрудоспособные иждивенцы могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены в квартиру в качестве членов семьи. Члены семьи, проживающие в квартире с собственником имеют право пользования (проживание) квартирой наравне с собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи (ч. 2 ст. 31 ЖК РФ).
- **Обязанности** (ст. 31 ЖК РФ): использовать квартиру по назначению (для проживания); обеспечивать сохранность квартиры; оплачивать жилищно-коммунальные услуги, а также нести иные обязательства, вытекающие из факта пользования квартирой (например, оплата найма жилья). Обязанность проживающих в квартире, членов семьи, по оплате ЖКУ является солидарной (ч. 3 ст. 31 ЖК РФ), что означает право УО, ТСЖ предъявлять задолженность как от всех должников совместно, так и от любого из них в полной сумме задолженности по квартире суммарно или в части долга (ст. 323 ГК РФ).

# **Ответственность собственника помещения**

- **Собственника жилого помещения могут привлечь к административной или уголовной ответственности за несоблюдение обязанностей и нарушение жилищного законодательства.**
- Собственники жилого помещения в МКД несут ответственность за состояние общего имущества. Это означает, что они не имеют права без согласия других собственников воздействовать на общедомовое имущество, находящееся в их квартире.
- Например, владелец квартиры не может убрать или изменить стояк отопления, канализации, фасад дома, балконную плиту, перекрытия. За незаконную перепланировку в квартире или переустройство коммуникаций предусмотрена административная ответственность в виде штрафа. Если незаконная перепланировка угрожает жизни и здоровью других собственников или привела к увечьям, собственнику может угрожать уголовная ответственность.
- Собственник понесёт ответственность за несоблюдение санитарно-гигиенических условий. Если в квартире скопление мусора, она стала источником неприятного запаха, насекомых, грызунов, в такое жильё придут сотрудники жилищной инспекции, а также Роспотребнадзора.
- **Хозяину будет грозить штраф, а также уборка, санобработка и дезинсекция помещения за его счёт. При злостном нарушении санитарных правил и игнорировании требований надзорных органов жителя можно выселить по решению суда.**

# **Права и обязанности собственников нежилых помещений.**

- Те же самые вопросы встают относительно собственников любых нежилых помещений: машиномест, кладовых, частей чердака и подвала. В свою очередь и их владельцев интересует, должны ли они платить за содержание общего имущества, например, лифта или за уборку подъезда, ведь они не пользуются этими услугами.
- Согласно ГОСТ Р 51929-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения», утверждённому и введённому в действие приказом Росстандарта от 11.06.2014 № 543-ст, собственник – лицо, обладающее правом собственности на помещение в МКД.
- В процессе эксплуатации многоквартирного дома он осуществляет также другие свои права: «владения, пользования, содержания и распоряжения этим помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, а также части общего имущества квартиры, если такое помещение является комнатой в коммунальной квартире, которому также принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме...».
- Правом голоса на общих собраниях собственников обладают владельцы жилых и нежилых помещений в доме лично или через законного представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ). Каждый собственник при голосовании обладает пропорциональным его доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД количеством голосов (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).
- Таким образом, если помещение, жилое или нежилое, любого назначения – кладовка, машиноместо, чердак – принадлежит человеку на праве собственности, он имеет право голосовать на ОСС. На это указал Минстрой РФ в письме от 05.10.2017 № 35851-ЕС04.
- На владельца нежилого помещения распространяются те же права, что и на

# Права и обязанности собственников нежилых помещений

- Как мы уже говорили, собственники нежилых помещений часто недоумевают, почему управляющие организации или ТСЖ выставляют им счета на оплату коммунальных ресурсов на содержание общедомового имущества, считая это несправедливым.
- Право собственности на имущество, которое подлежит государственной регистрации, возникает, изменяется и прекращается после того, как запись об этом внесена в государственный реестр, если иное не установлено законом (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ). Собственник отвечает за содержание принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ).
- Все собственники помещений в МКД на праве общей долевой собственности владеют общедомовым имуществом (п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Доля владельца помещения в праве общей собственности на такое имущество пропорциональна размеру общей площади помещения (ст. 37 ЖК РФ).
- В соответствии со своей долей каждый участник долевой собственности платит сборы, налоги и несёт иные расходы и издержки, связанные с содержанием общего имущества (ч. 1 и 2 ст. 39 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ).

# Плата за услуги!!!

- В состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственника помещения в МКД входит и оплата за услуги и работы по управлению домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные ресурсы на содержание такого имущества (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ). Хозяева жилых и нежилых помещений участвуют в расходах на содержание и ремонт общего имущества согласно своей доле в праве общей собственности (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ). Если домом управляет управляющая организация, плата передаётся ей (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ).
- Вывод о том, что владельцы помещений в многоквартирном доме должны оплатить за ремонт и содержание ОИ, Верховный суд РФ сформулировал в п. 24 Обзора судебной практики применения законодательства РФ о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд от 28.06.2017. Он указал, что эта обязанность не обусловлена наличием договора с управляющей компанией.
- Одновременно с этим обязанность УО – выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общедомового имущества. Компания не может отказаться от них, даже если не заключён государственный или муниципальный контракт (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ, п. 10 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).
- Таким образом, если между собственником нежилого помещения и управляющей организацией нет договора для исполнения обязанности по несению расходов на содержание общего имущества, владелец помещения всё равно должен вносить соответствующую плату. Иной порядок может быть предусмотрен законом или договором.
- **Платить за коммунальные ресурсы, которые тратятся на общедомовые нужды, должны собственники как жилых, так и нежилых помещений в МКД**

# На заметку!!!!

- Различий в обязанностях собственников жилых и нежилых помещений в вопросе содержания общего имущества нет
- (ст. 39 ЖК РФ).



# *На заметку!!!!*

- Владелец квартиры и хозяин кладовки или машиноместа в МКД одинаково участвуют в содержании общедомового имущества. Физические и юридические лица должны платить за потреблённые коммунальные услуги, в том числе и затраченные на содержание ОИ, и капитальный ремонт в доме. Плату нужно вносить своевременно и полностью.
- Между тем у собственники нежилых помещений есть право владения, пользования, содержания и распоряжения помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.
- Нежилое помещение – часть многоквартирного дома, если оно указано в технической документации. Если такое помещение оформлено в собственность, его площадь учитывается в общей площади помещений, собственники которых совместно владеют общедомовым имуществом и могут участвовать в ОСС.
- Собственник нежилого помещения тоже имеет право участвовать в общем собрании собственников, количество его голосов пропорционально площади указанного помещения.