

**Проект федерального закона
о внесении изменений в
статью 36 Жилищного
кодекса России**

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

Общее имущество собственников жилых помещений в многоквартирном доме согласно ст. 36 ЖК РФ)

Чердаки

Подвалы

Иные объекты

Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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

Два вида инженерной инфраструктуры многоквартирного дома

Технологические объекты, специально предназначенные для оказания коммунальных услуг, электроснабжения или оказания услуг связи

Технологические объекты, предназначенные для оказания коммунальных услуг (водопровод, водоотведение и т.п.)

Технологические объекты электросетей

Технологические объекты электросвязи

Входящие в состав общего имущества собственников помещений

Предусмотрены ЖК РФ

Разработчики Жилищного кодекса не предполагали, что общая собственность собственников помещений может быть использована для размещения инженерной инфраструктуры третьих лиц с целью оказания услуг в пользу собственников помещений . Однако, практика показывает иное .

В результате, соответствующие отношения никак не регулируются законодательством, возникает классический пробел в регулировании .

Находящиеся в собственности других лиц, оказывающих услуги собственникам помещений

Не предусмотрены ЖК РФ, однако не запрещены и существуют

Сущность проблемы

Жилищный кодекс не учитывает саму возможность размещения в жилом многоквартирном доме инженерной инфраструктуры, не относящейся к общему имуществу собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Негативные последствия

- **Один из источников коррупции в сфере управления многоквартирными домами;**
- **Нарушение законного права собственников помещений на свободный выбор поставщика коммунальных услуг, электроснабжения и услуг связи;**
- **Ограничение конкуренции и неоправданный рост тарифов на услуги.**

Способ решения проблемы

Общие принципы:

1. Минимизация новаций;
2. Защита законных прав собственников помещений;
3. Защита конкуренции.

Предлагаемое решение:

Внести изменения в статью 36
Жилищного кодекса России.

1. Право исполнителя

Установить право организаций, осуществляющих деятельность в области оказания услуг связи, электроснабжения или услуг связи в соответствии с законодательством Российской Федерации на безвозмездное использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для размещения технологических объектов, специально предназначенных для оказания коммунальных услуг, электроснабжения или оказания услуг связи. При этом такое использование общего имущества не должно нарушать законные права и интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

Безвозмездный характер использования общего имущества обусловлен как невозможностью определения справедливой цены, так и наличием объективного интереса общих собственников в обеспечении конкуренции на рынке коммунальных услуг, электроснабжения и услуг связи, а также в получении указанных экономических благ

2. Право собственника общего имущества

Установить право собственников помещений в многоквартирном доме или иных организаций, управляющих многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом, на осуществление технического надзора за размещением и эксплуатацией технологических объектов, специально предназначенных для оказания коммунальных услуг, электроснабжения или оказания услуг связи.

3. Подведомственность Арбитражному суду

Установить подведомственность Арбитражному суду споров по вопросам использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для размещения технологических объектов, специально предназначенных для оказания коммунальных услуг, электроснабжения или оказания услуг связи.

Законопроект

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2006, N 1, ст. 10; 2007, N 1, ст. 14; N 43, ст. 5084; 2008, N 20, ст. 2251) следующие изменения:

Статью 36 дополнить пунктом седьмым следующего содержания:

«7. Лица, осуществляющие деятельность в области оказания коммунальных услуг, энергоснабжения, а также в области оказания услуг связи в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеют право на безвозмездное использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для размещения и эксплуатации технологических объектов, специально предназначенных для оказания коммунальных услуг, электроснабжения или оказания услуг связи, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме. При этом собственник указанных технологических объектов обязан в полном объеме возместить собственникам помещений в многоквартирном доме вред, причиненный вследствие надлежащих или ненадлежащих действий, связанных с созданием, размещением или эксплуатацией этих технологических объектов. Собственники помещений в многоквартирном доме или организации, управляющие многоквартирным домом в соответствии с настоящим Кодексом, вправе осуществлять технический надзор за размещением и содержанием таких технологических объектов.

Споры о праве использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для размещения и эксплуатации технологических объектов, специально предназначенных для оказания коммунальных услуг и (или) услуг связи разрешаются судом по заявлению заинтересованных лиц в соответствии с арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации».