

*Андрейко Никита Александрович*

студент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»  
г. Краснодар, Краснодарский край

## **ПОДВАЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КАК ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

*Аннотация: статья посвящена проблемным вопросам в правовом режиме подвальных помещений в многоквартирных домах. Для решения проблем автор предлагает установить право общей долевой собственности на часть нежилого помещения.*

*Ключевые слова: имущество, помещение, объект гражданского права, собственник.*

Современное российское законодательство к общему имуществу собственников квартир в многоквартирном доме относит, помимо прочего: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (в том числе подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения; внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, энергоснабжения.

Конституционный Суд РФ в Определении от 19.05.2009 №489-О-О указывает, что 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, которые предназначены для обслуживания нескольких или всех помещений в этом доме и не имеют самостоятельного назначения, относятся к общему имуществу собственников [3].

При этом кроме нежилых помещений, которые относятся к общему имуществу, в многоквартирном доме могут быть и иные нежилые помещения, являющиеся самостоятельными объектами гражданских прав и предназначенные для самостоятельного использования [2].

Анализ судебной практики показывает, что часто перед судами возникают вопросы о правовом режиме подвальных помещений в многоквартирных домах. При этом само по себе наличие инженерных коммуникаций в подвалах помещений многоквартирных домов не порождает право общей долевой собственности, поскольку такие коммуникации расположены практически в каждом подвале. Равно как и проведение строительно-технической экспертизы, отвечающей только на вопрос о наличии инженерных коммуникаций и оборудования в подвале или соответствующей части подвала, не дает оснований автоматически считать этот объект недвижимости общей долевой собственностью домовладельцев. Таким образом, неизбежно возникают законодательные пробелы, которые так или иначе необходимо устранять [4, с.115].

Кроме того, нередки случаи, когда в подвальных помещениях, имеющих самостоятельное назначение, (ввиду чего – зарегистрированных за частным лицом, не проживающим в данном доме) располагаются важные узлы коммуникаций. И осуществление регулярного контроля за исправностью указанных коммуникаций на данном участке может стать проблемой ввиду нежелания собственника помещения регулярно предоставлять доступ к указанному общему имуществу собственников.

Более того, при возникновении аварийной ситуации работникам соответствующих служб для ее ликвидации необходимо будет дожидаться приезда отсутствующего собственника помещения. При такой постановке вопроса разница во времени получения доступа к поврежденному участку коммуникации является существенной.

Представляется, что в данном случае имеет место конфликт интересов собственников квартир многоквартирного дома и собственника нежилого подвального помещения, в котором располагаются инженерные коммуникации. Решение

конфликта, которое бы устроило обе стороны, ни действующее законодательство, ни сложившаяся судебная практика по данному вопросу не предлагает. Проблемы, вытекающие из приведенных положений действующего законодательства, связаны с экономической нерациональностью того институционального устройства, которое это законодательство создает [5, с. 217]. Камнем преткновения становятся критерии общего имущества, обозначенные в ст. 36 Жилищного кодекса РФ [1]. В таком случае компромиссного варианта решения проблемы нет и быть не может, поскольку либо помещение имеет самостоятельное назначение, либо не имеет такового.

На наш взгляд, в тех случаях, когда это технологически возможно, заслуживает внимания такой способ решения проблемы, как установление права общей долевой собственности на часть нежилого помещения, сущность которого состоит в разделении имеющегося нежилого помещения на два независимых друг от друга. Одним продолжает владеть, пользоваться и распоряжаться собственник, а другое переходит в долевую собственность жильцов. В том же случае, когда разделение объекта технологически невозможно или нецелесообразно (ввиду небольшого размера самого помещения), считаем верным установление режима долевой собственности.

Сущность критерия «самостоятельность назначения» сводится к возможности собственника использовать помещение в каких-либо своих целях (зачастую – ведение предпринимательской деятельности). В небольшом помещении площадью в пару квадратных метров осуществлять предпринимательскую деятельность затруднительно.

Однако такой размер не влияет на возможность использования его для доступа к техническим коммуникациям здания. К тому же собственники квартир (или уполномоченная ими управляющая компания / ТСЖ) имеют право на доступ к своему общему имуществу, в этом правомочии заключается смысл права собственности. Тогда же, когда доступ к своему имуществу получить затруднительно или вовсе невозможно, имеет место нарушение прав собственников.

В описанном случае интересы жильцов дома, на наш взгляд, перевешивают интересы частного собственника помещения, ввиду чего распространение правового режима совместной собственности представляется верным.

### ***Список литературы***

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (ред. от 25.12.2015) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Собрание законодательства РФ. – 2006. – №34. – Ст. 3680.
3. Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 19.05.2009 №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» // Вестник Конституционного Суда РФ. – 2009. – №6.
4. Кудрявцева Л.В. К вопросу о необходимости внесения изменений в российское законодательство, регламентирующее использование и государственную охрану средств индивидуализации товаров / Л.В. Кудрявцева, А.А. Шелухина // Актуальные проблемы реформирования гражданского и предпринимательского права: Материалы II Всерос. очно-заочной науч.-практ. конф. с иностранным участием (г. Краснодар, 29–30 сентября 2016 г.): Сборник статей. – Краснодар: ЮГ, 2017. – С. 115.
5. Кудрявцева Л.В. Перспективы правовой защиты несовершеннолетних [Текст] /Л.В. Кудрявцева, С.А. Куемжиева // Научные исследования: от теории к практике. – 2016. – №4–2 (10). – С. 217.