

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОВМЕСТНОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ ЖК

АЛЕКСАНДР ГОРБАЧ

юрист

Новая редакция Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК), принятая Законом Республики Беларусь от 04.05.2019 № 185-З «Об изменении законов по вопросам правового регулирования жилищных отношений» (далее – Закон № 185-З), в некоторой степени по-новому регулирует вопросы распределения расходов по эксплуатации общего имущества среди участников совместного домовладения. Рассмотрим, насколько оправданы эти новые подходы.

Что является расходами?

Еще раз напомним, что совместное домовладение возникает с момента возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества, находящиеся в нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, иных капитальных строениях (зданиях, сооружениях), расположенных на смежных земельных участках, или в одном многоквартирном жилом доме, ином капитальном строении (здании, сооружении), расположенных на одной придомовой территории, у двух и более собственников (участников совместного домовладения) (п. 1 ст. 146 новой редакции ЖК). Ранее мы уже говорили о том, что в Республике Беларусь доля совместного домовладения в многоквартирном жилищном фонде составляет свыше 90% — это многоэтажные жилые дома советских времен, где совместное домовладение возникло в процессе приватизации жилья, это товарищества собственников (ТС) и, вопреки всякой логике, жилищные потребительские кооперативы (ЖПК).

Следует также в данном контексте напомнить, что в совместном домовладении является общим имуществом, о расходах по эксплуатации которого мы и поведем дальше речь. Согласно п. 31 ст. 1 новой редакции ЖК **общее имущество совместного домовладения** – это помещения, расположенные за пределами квартир и (или) нежилых помещений и предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее два и более жилых и (или) нежилых помещения и находящееся внутри или за пределами многоквартирного жилого дома, многоквартирных, блокированных

жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), групповые приборы учета расхода воды, тепловой и электрической энергии, газа, а также объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства нескольких многоквартирных, блокированных жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся на смежных земельных участках, либо многоквартирного жилого дома, иных капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на придомовой территории, переданной в аренду или для обслуживания жилых домов организациям собственников, организациям, имеющим в собственности, владении либо пользовании объекты жилищного фонда.

В п. 1 ст. 166 действующей редакции ЖК конкретизируется, что эксплуатация общего имущества совместного домовладения подразумевает под собой содержание этого имущества, его техническое обслуживание, текущий ремонт и капитальный ремонт. В новой редакции ЖК (п. 1 ст. 147) такой конкретизации нет, поэтому вполне резонно может возникнуть вопрос: **что можно считать расходами по эксплуатации общего имущества?** Тем более нет и определения такого термина, как «эксплуатация общего имущества». Однако п. 64 ст. 1 новой редакции ЖК дает определение термина «**эксплуатация жилищного фонда**» – это использование по назначению жилищного фонда с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию, техническому обслуживанию лифтов, текущему ремонту, капитальному ремонту жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений).

Таким образом, можем смело предположить, что

эксплуатация общего имущества также предполагает систематическое осуществление комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию, техническому обслуживанию лифтов, текущему ремонту, капитальному ремонту жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений).

Соответственно, **все расходы, связанные с указанными организационно-техническими мероприятиями, и будут являться расходами по эксплуатации общего имущества.**

С ЖКУ все справедливо и ясно

Часть из перечисленных выше мероприятий является не чем иным, как основными жилищно-коммунальными услугами (далее – ЖКУ), и несение расходов по данным ЖКУ достаточно четко и вполне резонно урегулировано в новой редакции ЖК.

Так, в соответствии с п. 55 ст. 1 **техническое обслуживание** – это основная ЖКУ, включающая работы по поддержанию в исправном и работоспособном состоянии конструктивных элементов, инженерных систем, за исключением лифтов, обеспечению установленных параметров и режимов работы инженерных систем, за исключением лифтов, подготовке жилых домов к условиям весенне-летнего и осенне-зимнего периодов года. В свою очередь, в п. 3 ст. 31 новой редакции ЖК говорится, что, за исключением некоторых случаев, на которых нам теперь не хотелось бы останавливаться, **плата за техническое обслуживание** в жилом доме ежемесячно вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, **соразмерно** общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых помещений по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами.

Пунктом 56 ст. 1 новой редакции ЖК установлено, что **техническое обслуживание лифта** – это основная ЖКУ, включающая работы по поддержанию работоспособности лифта при его эксплуатации. В соответствии с п. 6 ст. 31 ЖК плата за данную ЖКУ вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, ежемесячно по тарифам на услугу по техническому обслуживанию лифта, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами, также **соразмерно** общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений (кроме случаев, установленных Советом Министров Республики Беларусь).

Текущий ремонт в соответствии с п. 54 новой редакции ЖК – это основная ЖКУ по предотвращению интенсивного износа, восстановлению исправности и устранению повреждений конструктивных элементов, инженерных систем жилого дома. Согласно п. 4 ст. 31 новой редакции ЖК плата за текущий ремонт в жилом доме, за исключением многоквартирных и блокированных жилых домов, вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, для возмещения фактических затрат на текущий ремонт в порядке, установленном законодательством.

И, наконец, **капитальный ремонт** – это основная ЖКУ по восстановлению основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), их конструктивных элементов, инженерных систем, утраченных в процессе эксплуатации (п. 23 ст. 1 новой редакции ЖК). Плата за капитальный ремонт в многоквартирном жилом доме ежемесячно вносится собственниками жилых и (или) нежилых помещений, нанимателями, арендаторами, лизингополучателями жилых помещений, членами организаций застройщиков, дольщиками, заключившими договоры, предусматривающие передачу им во владение и пользование объектов долевого строительства, для аккумулирования средств на капитальный ремонт в доле, **соразмерной** общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательными актами, за исключением некоторых случаев, на которых опять же мы сейчас останавливаться не будем (п. 5 ст. 31 новой редакции ЖК).

Как видим, что касается основных ЖКУ, перечисленных выше и относящихся к мероприятиям по эксплуатации общего имущества, то здесь вполне справедливо закреплён **принцип пропорциональности (или соразмерности) расходов** участников совместного домовладения общей площади принадлежащих им и (или) занимаемых ими жилых и (или) нежилых помещений в жилом доме. Справедливость такого принципа заключается в том, что доля участника совместного домовладения в праве собственности на общее имущество совместного домовладения **пропорциональна** доле общей площади принадлежащих ему объектов недвижимого имущества в общей площади жилых и (или) нежилых помещений жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), расположенного на смежных земельных участках либо придомовой территории, всех участников совместного домовладения (п. 2 ст. 150 новой редакции ЖК). Как мы уже отмечали ранее, многоквартирный жилой дом более чем на 90% состоит из общего имущества — это не только инженерное оборудование, но и несущие конструкции, крыши, подвалы, потолок, который для соседа сверху является полом, пол, который для соседа снизу является потолком, и т.п. Квартира собственника представляет собой, образно говоря, лишь воздух, заключенный в общее имущество.

Однако **законодатель оказался непоследовательным** в данном, как мы уже отметили, вполне справедливом подходе к вопросам распределения расходов по эксплуатации общего имущества совместного домовладения. И вот почему.

А как быть со взносами?

Нормы ЖК, регламентирующие вопросы совместного домовладения, **в первую очередь являются актуальными для ТС и ЖПК**. Эти нормы, к сожалению, редко применяются, а то и вовсе игнорируются в совместных домовладениях, которые образовались в результате приватизации государственного жилищного фонда, в домах, которые управляются по сложившейся традиции государственными организациями ЖКХ. Однако это уже другая тема.

Что касается ТС и ЖПК, то нормы ЖК о совместном домовладении – это их, образно говоря, конституция, которой они обязаны строго придерживаться в своей деятельности. А в ТС и ЖПК, которые в новой редакции ЖК объединены в один термин «организации собственников», как известно, **есть еще и взносы**.

Так, согласно п. 2 ст. 164 новой редакции ЖК в уставе организации собственников в обязательном порядке должны быть указаны состав и порядок внесения вступительного, членских и целевых взносов. В п. 4 ст. 179 новой редакции ЖК говорится, что

член организации собственников обязан своевременно и в полном объеме вносить вступительный, членские и целевые взносы и иные платежи, предусмотренные законодательством.

В соответствии с п. 6 ст. 1 новой редакции ЖК **вступительный взнос** – это сумма денежных средств, вносимая гражданином, в том числе ИП, юридическим лицом при вступлении в организацию застройщиков, товарищество собственников и предназначенная для покрытия расходов, связанных с деятельностью организации собственников.

Членский взнос – денежные средства, периодически вносимые членом организации собственников на цели, связанные с деятельностью организации собственников, в том числе на оплату труда работников, вознаграждение членов правления, членов ревизионной комиссии (п. 60 ст. 1 новой редакции ЖК).

Целевой взнос – денежные средства, вносимые членом организации собственников на основании решения общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников для дополнительного финансирования работ и мероприятий, связанных с эксплуатацией общего имущества совместного домовладения и управлением им (п. 59 ст. 1 новой редакции ЖК).

Таким образом, как видим, относительно целевого взноса конкретно говорится, что он связан с расходами по эксплуатации общего имущества. Что касается вступительного и членского взносов, то они предназначены для финансирования деятельности ТС и ЖПК.

Организация застройщиков – это потребительский кооператив, являющийся добровольным объединением граждан либо граждан и юридических лиц, создаваемый для

строительства (реконструкции, капитального ремонта), завершения строительства (реконструкции, капитального ремонта) жилых домов, иных капитальных строений (зданий, сооружений) либо приобретения завершенных строительством или капитально отремонтированных, реконструированных жилых домов, а также для последующей их эксплуатации и управления ими (п. 35 ст. 1 новой редакции ЖК).

Товарищество собственников – это юридическое лицо, создаваемое собственниками жилых и (или) нежилых помещений, расположенных в одном многоквартирном жилом доме на одной придомовой территории или нескольких многоквартирных, блокированных жилых домах, находящихся на смежных земельных участках, в целях сохранения и содержания общего имущества совместного домовладения, владения и пользования им, а также в иных целях, предусмотренных ЖК и уставом ТС (п. 57 ст. 1 новой редакции ЖК).

Стоит ли кому-то доказывать, что деятельность ТС и ЖПК и заключается в систематическом осуществлении комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию, техническому обслуживанию лифтов, текущему ремонту, капитальному ремонту жилых домов? Как нам представляется, спорить здесь не о чем. Однако возникает вопрос:

как должны определяться перечисленные выше взносы — в равном размере для всех членов ТС и ЖПК или же пропорционально доле в праве собственности на общее имущество, то есть пропорционально площади жилого или нежилого помещения?

И этот вопрос совсем не надуманный. В п. 1 ст. 166 действующей редакции ЖК четко говорится, что участник совместного домовладения обязан нести расходы по эксплуатации (содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту и капитальному ремонту) общего имущества **пропорционально его доле** в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством. Но даже при этом нередко в ТС и ЖПК возникали споры. Поскольку на общем собрании каждый член ЖПК и ТС имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество (ч. 4 п. 1 ст. 187 и ч. 4 п. 1 ст. 215 действующей редакции ЖК), собственники больших квартир, обладая большим количеством голосов, умудрялись принимать на общем собрании решение об одинаковом размере взносов, игнорируя при этом норму п. 1 ст. 166 ЖК.

Пункт 1 ст. 147 новой редакции ЖК говорит лишь, что участники совместного домовладения обязаны нести расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения в порядке, предусмотренном законодательством. Как видим, принцип пропорциональности из данной нормы исчез. Несмотря на то что во время рассмотрения

новой редакции ЖК Парламентом в прессе поднималась данная проблема, **законодатель ее проигнорировал.** При этом принцип пропорциональности сохранен относительно количества голосов, принадлежащих каждому члену ЖПК и ТС, – по-прежнему каждый член этих организаций на общем собрании будет обладать количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве собственности на общее имущество. Надо ли говорить, что такой избирательный подход к принципу пропорциональности — основному принципу совместного домовладения — более чем несправедлив? И надо ли ожидать теперь от собственников больших квартир, что они на общих собраниях станут распределять расходы по содержанию общего имущества пропорционально доле в этом имуществе?

Не станем предполагать, какую цель ставил перед собой законодатель, упорно игнорируя данную проблему. Однако отсутствие в п. 1 ст. 147 новой редакции ЖК принципа пропорциональности распределения расходов доле в праве собственности на общее имущество не значит, что теперь данный вопрос общее собрание членов ТС или ЖПК вправе решать по своему усмотрению.

Согласно п. 1 ст. 150 новой редакции ЖК собственникам объектов недвижимого имущества общее имущество совместного домовладения принадлежит на праве общей долевой собственности. В свою очередь, п. 1 ст. 252 гл. 16 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) говорит, что каждый участник долевой собственности обязан **соразмерно со своей долей** участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также издержках по его содержанию и сохранению, если законодательством или договором не установлено иное.

В п. 6 ст. 246 ГК говорится, что законодательными актами в области жилищных отношений, а также законодательными актами, регулирующими вопросы реконструкции жилых домов, могут устанавливаться иные правила, чем предусмотренные гл. 16 ГК. Однако относительно рассматриваемого случая ЖК ничего иного не установлено, кроме того, напомним, п. 1 ст. 147 новой редакции ЖК говорит, что участники совместного домовладения обязаны нести расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения **в порядке, предусмотренном законодательством.** Таковым законодательством в данном случае и является ГК. Таким образом,

решение общего собрания ТС или ЖПК об установлении для всех членов такой организации вступительного, членского или целевого взноса в одинаковом размере (без привязки к доле в праве собственности на общее имущество) будет противоречить п. 1 ст. 252 ГК, соответственно, будет являться незаконным.

Остается лишь сожалеть, что вместо внесения ясности в данный вопрос путем прямого закрепления принципа пропорциональности размера взносов членов ТС и ЖПК их доле в праве собственности на общее имущество законодатель создал путаницу, которой в отношениях совместного домовладения и без того было и остается в избытке.

В заключение добавим, что ст. 147 новой редакции ЖК сохранила положения о том, что взыскание задолженности по расходам по эксплуатации общего имущества совместного домовладения производится на основании исполнительных надписей нотариусов, а также в судебном порядке. Как и в действующей редакции ЖК (п. 2 ст. 166), установлено, что неиспользование участниками совместного домовладения принадлежащих им объектов недвижимого имущества либо отказ от владения и пользования общим имуществом совместного домовладения не являются основаниями для освобождения их полностью или частично от участия в расходах по эксплуатации общего имущества совместного домовладения.