

МЕХАНИЗМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ РАСХОДОВ В СОДЕРЖАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В РОССИИ И СТРАНАХ ЕВРОПЫ*

© 2013 Филатова Ульяна Борисовна
кандидат юридических наук, доцент
Российская академия правосудия, г. Иркутск
E-mail: filatova.uljana82@gmail.com

На основе анализа механизмов распределения расходов по содержанию общего имущества в России, а также европейских правовых порядков (Германия, Австрия, Швейцария и Франция) автор приходит к выводу о существовании различных подходов в правовом регулировании в зависимости от учета реального использования общего имущества.

Ключевые слова: общее имущество в многоквартирном доме, общая долевая собственность, доля, бремя содержания общего имущества.

По общему правилу собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ)).

Согласно ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению¹. Таким образом, единственным ключом к распределению расходов, связанных с содержанием общего имущества, законодателем называется размер доли.

Законы, регулирующие отдельные виды общей собственности, содержат аналогичное правило распределения расходов. Статья 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) предусматривает, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме².

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно части 1 ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в

многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Некоторые судебные акты предусматривают возможность применения иных критериев распределения расходов.

Так, затраты на проведение ремонтных работ в жилом доме должны распределяться судом между сторонами с учетом принадлежащих им долей, поскольку согласно ст. 249 ГК РФ каждый участник общей долевой собственности обязан нести расходы по содержанию имущества соразмерно со своей долей. Вместе с тем в исключительных случаях суд может отступить от этого принципа и распределить расходы с учетом материального положения сосособственников, состояния здоровья и других заслуживающих внимания обстоятельств³. Или, при рассмотрении споров о размере доли следует учитывать, что, исходя из существа указанных отношений соответствующие доли в праве общей собственности на общее имущество в здании определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений. Судом может быть определен иной размер доли в праве общей собственности на общее имущество, если объем помещения, приходящийся на единицу площади, существенно отличается от аналогичного показателя в иных помещениях в здании⁴.

Таким образом, суды предпринимают попытки найти дополнительные критерии распределения расходов, исходя из принципов разумности и справедливости, которыми они руководствуются. Критерий соразмерности расходов доле в общей

* Исследование выполнено при финансовой поддержке Российского гуманитарного научного фонда в рамках проекта проведения научных исследований ("Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в России, Германии, Австрии и Швейцарии : сравнительно-правовое исследование"), проект № 13-03-00014.

собственности является очевидным, формальным и не учитывающим реальные объемы пользования тем или иным объектом общей собственности. Кроме того, норма о порядке определения доли расходов носит императивный характер и не дает возможности сособственникам решить этот вопрос по-другому. Такой формальный, обезличенный подход законодателя был неоднократно предметом оспаривания в суде.

Так, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа (далее - ФАС СЗО), оставляя в силе принятые по делу судебные акты об удовлетворении требований товарищества собственников жилья к собственнику нежилого помещения о взыскании задолженности за снабжение электроэнергией мест общего пользования, отклонил как не основанный на нормах действующего законодательства довод ответчика о том, что он не обязан оплачивать стоимость электроэнергии, поставленной в места общего пользования, поскольку у него имеется отдельный вход в помещение и он не пользуется указанными услугами⁵.

Ситуации, при которых собственники не пользуются некоторыми частями общего имущества, но при этом платят наравне с теми, кто ими активно пользуется, складываются не только у собственников нежилых помещений, но и у собственников жилых⁶.

Вопрос о приемлемости механизма распределения расходов посредством применения критерия соразмерности доли и применения альтернативных критериев распределения поднимался некоторыми авторами. По мнению И.Д. Кузьминой: "Бремя, которое собственники несут в отношении общего имущества, должно быть соразмерно с теми благами, которые они получают от его использования. При качественно однородном составе помещений индивидуального пользования (например, только жилые) таким благом является возможность использования его для целей проживания собственника и иных лиц. Поэтому размер таких помещений по соотношению к величине всего здания является вполне приемлемым критерием определения объема блага и бремени. В качестве альтернативы возможен учет вида помещения. Имеются в виду случаи наличия в составе здания наряду с жилыми и нежилыми помещениями, используемых для размещения в них магазинов, столовых, парикмахерских, пунктов проката, банков, отделений связи, офисов и т.п. Показателем "доли участия" в общем

имуществе собственников таких помещений может стать их стоимость, определяемая с учетом доходности от их использования"⁷. Думается, что установить реальную стоимость имущества с учетом его доходности будет очень сложно. Кроме того, при данном способе расчета снова "наказанными" останутся владельцы нежилых помещений, поскольку именно они извлекают доход от использования помещения. Впрочем, в трудах экономистов отмечается "условность и абстрактность всякой используемой единицы измерения, т.к. с любой из них не связаны ни объемы, ни виды благ, нужных, полезных и фактически получаемых в многоквартирных домах"⁸. Экономически правильной является привязка расчета бремени расходов с учетом объемов и видов благ, нужных, полезных и фактически потребляемых. В связи с этим представляется интересным опыт правового регулирования, сложившегося в европейских правовых порядках.

Во Франции отношения между участниками общей долевой собственности в многоквартирном доме регулируются Законом от 18 июля 1965 г. "О совладении построенных зданий"⁹. Согласно ст. 5 данного закона, каждый совладелец многоквартирного дома обладает исключительным правом на свою индивидуальную собственность (квартиру, подвальное помещение, гараж) и определенную долю в праве общей собственности на места общего пользования. "Общая собственность является, таким образом, юридическим режимом, который объединяет внутри одного и того же здания индивидуальную собственность и коллективную собственность".

Купив квартиру в многоквартирном доме, ее владелец автоматически становится совладельцем части мест общего пользования. Размер его доли в праве общей долевой собственности пропорционален стоимости его квартиры и других подсобных помещений, находящихся в его исключительной собственности. Эта абстрактная часть (число долей в праве общей долевой собственности) представляет, таким образом, теоретическую долю каждого совладельца многоквартирного дома в праве собственности на места общего пользования. Она не дает ему права в большей или меньшей степени использовать вход, лестницу или двор. Это означает для него определенное число голосов на общем собрании жильцов и некоторую долю в сумме расходов, связанных с содержанием и ремонтом здания¹⁰.

Указанный критерий не является единственным. Так, «расходы по эксплуатации лифта должны быть обязательно распределены в соответствии со степенью его использования жильцами квартир, расположенных на разных этажах, как это в первой части ст. 10 данного закона, где говорится об инженерном оборудовании дома. Поэтому владелец квартиры, расположенной на 5-м этаже, обязательно оплачивает большую долю расходов, связанную с эксплуатацией лифта, чем владелец квартиры, расположенной на 2-м этаже. Жильцы с 1-го этажа вообще ничего не платят за лифт, но зато они платят на равных основаниях за коллективное отопление, поскольку пользуются им наравне с другими обладателями этого дома»¹¹.

Такое же правило распределения расходов содержит швейцарское законодательство. Отношения общей долевой собственности в целом и на общее имущество в многоквартирном доме в частности регулируются Швейцарским гражданским кодексом, ст. 712h которого закрепляет виды расходов и обременений, а также критерий распределения этих расходов между собственниками.

Общим принципом распределения расходов является размер доли. Этот критерий не имеет императивной природы, в соглашении сосособственники могут отклоняться от установленного законодателем ключа. Хотя в целом обременение собственника пропорционально размеру его доли, соответствует принципам, установленным правом общей долевой собственности и равенству всех перед законом, нередки случаи несовпадения объемов пользования или невозможность пользования определенным имуществом вообще. Если определенные общие части строения, оборудования или устройств не используются или используются в полном объеме, это должно учитываться при разделе расходов. Такое предписание имеет обязательную природу, любые соглашения, ограничивающие или исключающие данное право, являются ничтожными (абз. 3 ст. 712 h ШГК).

Если раздел расходов пропорционально доле объективно оказывается неправильным, тогда сосособственники могут отступить от законодательного критерия и принять решение о распределении расходов. Это допустимо в случаях, если определенные общие части или устройства такие как лестницы, лифты или антенны в неодинаковой степени служат сосособственникам, то размер расходов определяется в зависимости от масштаба использования. Иногда размер пользо-

вания зависит от субъективного критерия, который тоже может учитываться при распределении некоторых расходов. Решение об изменении порядка исчисления расходов принимается на общем собрании большинством голосов и закреплено в регламенте дома. Если в регламенте уже закреплен порядок распределения расходов, его изменение возможно только квалифицированным большинством (по количеству долей и лиц).

Если изменение механизма распределения расходов законодательно установленного или установленного в решении общего собрания невозможно посредством проведения общего собрания (отсутствие кворума, недостаточность голосов), то заинтересованный собственник вправе обратиться в суд¹².

§ 16 Закона о собственности на квартиру Германии¹³ предусматривает, что каждый собственник обладает соответствующим его доле правом пользования в общей собственности, которая регистрируется в поземельной книге. Каждый собственник обязан наравне с иными участниками отношений нести обременения общей собственности, а также расходы на техническое обслуживание, ремонт, управление пропорционально своей доле. Но собственники могут решать большинством голосов, что расходы на содержание общего имущества и его управление рассчитываются в соответствии с реальным потреблением, если объем использования ограничен или возможности использования имущества нет вообще, если это не препятствует надлежащему управлению общим имуществом. Право собственника требовать пересмотра критерия распределения расходов в зависимости от возможности использования имущества не может быть исключено или ограничено соглашением между сосособственниками.

Статья 32 Закона о собственности на квартиру Австрии закрепляет, что расходы на содержание общего имущества распределяются пропорционально долям собственников. Любой из сосособственников вправе ходатайствовать об изменении ключа распределения расходов, в случае изменения критерия распределения расходов будет изменение и размера голоса в голосовании на общем собрании, но только по вопросам, касающимся несения расходов.

Такие соглашения должны быть заключены в письменной форме и будут иметь силу со следующего расчетного периода.

Часть расходов, которую ранее оплачивал собственник, не пользующийся имуществом, подлежит распределению в соответствии с ключом, установленным законодателем.

Изменение порядка распределения расходов возможно и в судебном порядке. При существенном изменении возможности пользования по соглашению сособственников или при значительно разных возможностях использования общего имущества суд может по-новому устанавливать ключ распределения расходов, по предложению собственника квартиры исходя из принципа справедливости. Установленный решением суда порядок будет иметь силу, начиная со следующего за обращением с просьбой расчетного периода.

Переход права собственности на долю в общей собственности не влечет изменения ключа распределения расходов, расчетной единицы и единицы голосования.

Установленные в соглашении сособственников или решении суда иные, чем предусмотренные законом, ключи распределения расходов требуют внесения в поземельную книгу¹⁴.

Таким образом, российское законодательство и законодательство европейских государств в качестве основы для распределения расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме имеют принципиально разные подходы. Европейское законодательство ориентировано на принцип справедливости при распределении расходов, и хотя в качестве генерального правила взят критерий соразмерности доли, в случае невозможности использования или неравного использования общим имуществом этот ключ может быть изменен как по решению всех сособственников, так и по решению суда (в случае невозможности принятия решения общим собранием). Причем право требовать пересмотреть механизм распределения расходов не может быть ни изменено, ни отменено соглашением между сособственниками, несмотря на достаточно широкую автономию воли сторон в их отношениях. Российское право и судебная практика отталкиваются от единственного формального критерия, несмотря на всю очевидную несправедливость его применения в ряде случаев. В настоящее время в России осуществляется глобальная реформа гражданского права в целом и вещного права в частности. Статья 273 “Расходы по содержанию имущества, находящегося в общей собственности” сформулирована следующим образом:

“Каждый участник общей собственности обязан соразмерно со своей долей либо при совместной собственности за счет общего имущества, а при его недостаточности - в равных долях, участвовать в издержках по его содержанию и сохранению, в том числе связанных с уплатой налогов и сборов, если иное не предусмотрено соглашением между сособственниками”¹⁵. В отличие от нормы, закрепленной в ст. 249 действующего ГК, ст. 273 Проекта ГК РФ представляет собой диспозитивную норму, что дает сособственникам возможность договориться об ином. Тем не менее, по нашему мнению, необходимо закрепить право сособственника требовать пересмотра распределения расходов с учетом объема и возможности пользования общим имуществом. На наш взгляд, норма ст. 249 ГК РФ (ст. 273 Проекта ГК РФ) должна быть дополнена следующим положением: “Если в силу конструктивных особенностей имущества, находящегося в общей долевой собственности, собственник лишен возможности пользования какой-либо его частью или объем его использования незначителен по сравнению с другими собственниками, размер его участия в издержках по содержанию и сохранению, в том числе связанных с уплатой налогов и сборов, подлежит уменьшению”. Изменение общего порядка распределения расходов по содержанию и сохранению общего имущества должно неминуемо отразиться на нормах специального законодательства, регулирующего отдельные виды общей собственности, в том числе ЖК РФ.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : [ред. от 2 июля 2013 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации (СЗ РФ). 1994. № 32. Ст. 3301.

² Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ : [ред. от 18.07.2011 г.] // Рос. газ. 2005. 12 янв. (№ 1).

³ О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10 июня 1980 г. № 4 : [ред. от 6 февр. 2007 г.]. Доступ из справ.-правовой системы “КонсультантПлюс”.

⁴ О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 // Вестн. ВАС РФ. 2009. № 9. П. 4.

⁵ Постановление ФАС СЗО от 14 мая 2010 г. по делу № А56-56016/2009. Единообразие судебной практики можно проиллюстрировать и другими примерами :

Постановление Президиума ВАС РФ от 9 нояб. 2010 г. № 4910/10, Определение ВАС РФ от 18 окт. 2012 г. № ВАС-14055/12 по делу № А13-7295/201, Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23 апр. 2009 г. № А74-318/08-Ф02-6081/08 по делу № А74-318/08.

⁶ См., например: О прекращении производства по делу о признании частично недействующими пунктов 4 и 13 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, и оставлении без рассмотрения заявления о признании недействующими пунктов 11, 13 приложения № 2 к этим Правилам: Определение Верховного Суда РФ от 3 дек. 2012 г. № АКПИ12-1326; Об оставлении без удовлетворения заявления о признании частично недействующим абзаца 3 подпункта а пункта 3 раздела 2 правил оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг : Решение Верховного Суда РФ от 26 мая 2005 г. № ГКПИ 05-588. URL: <http://www.lawmix.ru/zkrf/7260>.

⁷ Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Томск, 2004. С. 352.

⁸ *Ряховская А.Н., Таги-Зале Ф.Г.* Затратная цена и “уравниловка” в оплате слуг ЖКХ // Жилищное и коммунальное хозяйство . 2002. № 12. С. 11.

⁹ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Version consolidée au

22 juin 2013. URL: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200>.

¹⁰ *Салюден М.* Введение во французское право общей собственности. Юридические и судебные практики во Франции: право окружающей среды, право недвижимости, гражданское и уголовное судопроизводство // Российско-Французская серия “Информационные и учебные материалы”. 1999. С. 204.

¹¹ Там же. С. 205-206.

¹² *Rey H.* Schweizerisches Stockwerkeigentum. Zuerich, 2009. S. 237.

¹³ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) von : 15.03.1951 № 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) geändert worden ist. URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf>.

¹⁴ Bundesgesetz über das Wohnungseigentum 2002 BGBl. I Nr. 111/2010 Republik Österreich. URL: [http://www.jusline.at/Wohnungseigentumsgesetz_\(WEG\).html](http://www.jusline.at/Wohnungseigentumsgesetz_(WEG).html).

¹⁵ О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации : проект Федер. закона № 47538-6 : [ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27 апр. 2012 г.]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=94778>.

Поступила в редакцию 04.05.2013 г.