



АССОЦИАЦИЯ «СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ»

634012, г. Томск,
пр.Кирова, д.58, стр.55

тел – 54-52-70
email: smoto@tomsk.gov.ru

15.07.2022 № 586
на № 01/17126 от 24.06.2022 г.

Начальнику Департамента
по государственно-правовым вопросам и
законопроектной деятельности
Администрации Томской области
Радзивил Н.М.

Уважаемая Наталья Михайловна!

Рассмотрев законодательную инициативу Думы городского округа Стрежевой «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», сообщаем, что инициативу не поддерживаем по следующим основаниям.

Разработчиком не представлена пояснительная записка к законопроекту, в связи с чем не представляется возможным сделать вывод об актуальности проблемы, на решение которой направлен законопроект и целесообразности внесения предлагаемых изменений.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 2 статьи 39 Жилищного кодекса РФ 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.

Таким образом, несение собственником как жилого, так и нежилого помещения расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, является обязанностью собственника помещения.

Указанные нормы Жилищного кодекса РФ направлены на обеспечение собственниками сохранности и надлежащего состояния многоквартирного дома в целом, вне зависимости от категории помещения, которым владеет собственник. Установление исключений из данного порядка для собственников нежилых помещений является нарушением принципа равенства перед законом.

Данные принципы неоднократно исследовались Конституционным Судом РФ.

Так в Постановлении Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» отмечено: «исходя из того что участники общей долевой собственности обязаны соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (статья 249 ГК Российской Федерации), несение расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (фактически - здания и его конструктивных элементов), включая расходы на капитальный ремонт, для каждого из собственников помещений в этом доме - не просто неотъемлемая часть бремени содержания принадлежащего ему имущества (статья 210 ГК Российской Федерации), но и обязанность, которая вытекает из факта участия в праве собственности на общее имущество и которую участник общей долевой собственности несет, в частности, перед другими ее участниками, чем обеспечивается сохранность как каждого конкретного помещения в многоквартирном доме, так и самого дома в целом.».

Конституционным Судом РФ отдельно была высказана следующая позиция о несении бремени содержания общего имущества в многоквартирном доме собственниками нежилых помещений (*Постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 № 5-П «По делу о проверке конституционности положений статей 181.4 и 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина С.А. Логинова»*): «не может рассматриваться как не согласующееся с конституционными предписаниями и возложение расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не только на собственников жилых помещений в таком доме, но и на лиц, в собственности которых находятся расположенные в нем нежилые помещения и которые также заинтересованы в поддержании дома в надлежащем состоянии, а потому лица данной категории наряду с собственниками жилых помещений обязаны вносить соответствующие платежи соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.».

Дополнительно обращаем внимание, что законопроектом предлагается внести изменения в части платы за содержание имущества многоквартирного дома собственником нежилого помещения в статью 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая регулирует правоотношения по установлению размера платы за жилое помещение.

Исполнительный директор



Н.В. Лиманская