



Нежилые помещения в многоквартирном доме



Собственники офисов и магазинов, расположенных на первом этаже жилого здания, уклоняются от заключения договора управления имуществом и отказываются платить за содержание общего имущества дома. Можно ли их к этому принудить, и обязаны ли они вообще содержать общее имущество жилого дома? Что подразумевается под услугой по содержанию общедомового имущества? Как определяется размер платы (тариф) за данную услугу?

С.А. Киракосян,
канд. юрид. наук,
медиатор, партнер
юридической фирмы
«Эсток-Консалтинг»

Какое имущество многоквартирного дома является общим?

Многоквартирный дом (МКД) – это технически сложный организм, и разделить все имеющееся в нем имущество на общее и индивидуальное достаточно проблематично. К общему имуществу в МКД относится имущество:

- которым могут пользоваться собственники как минимум двух квартир (например, лестницы, лифты, чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование);
- предназначеннное для одного собственника, но находящееся в местах общего пользования (например, почтовый ящик в подъезде).

При этом общее имущество в МКД может располагаться и внутри квартир собственников (несущие стены, инженерные коммуникации). Кроме того, многие собственники жилья относят к общему имуществу свои внутриквартирные коммуникации, радиаторы, являющиеся единым целым с инженерией всего дома¹.

Полный список общего имущества МКД для каждого типа здания индивидуален. В связи с этим на общем собрании собственникам необходимо определить состав общего имущества конкретной многоэтажки и утвердить тариф на его обслуживание.

¹ См. определение Верховного Суда РФ от 24.11.2009 № КАС 09-547, постановление ФАС Уральского округа от 24.05.2007 № Ф09-3841/07-С1 по делу № А50-21346/06.



Кто несет бремя расходов на содержание общедомового имущества?

Жилищный кодекс не делает различий в статусе жилого и нежилого помещений. Таким образом, неважно, является ли нежилое помещение встроенным или пристроенным, кафе, магазином или офисом, главное – оно признается составной частью жилого здания. А следовательно, собственники как жилых, так и нежилых помещений в МКД **обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества** соразмерно своей доле в праве общей собственности на него (ст. 39, п. 1 ст. 158 ЖК РФ, п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491; Правила № 491). Право общей долевой собственности на общее имущество собственники помещений приобретают в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП (п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»).

На общем собрании собственникам необходимо определить состав общего имущества конкретной многоэтажки и утвердить тариф на его обслуживание.

В целях профессионального содержания общедомового имущества собственники должны определить ответственное лицо (управляющую организацию, ТСЖ и т. п. согласно п. 2 ст. 161 ЖК РФ, п. 42 Правил № 491). В случае выбора способа управления управляющей организацией с ней заключается договор управления МКД, в котором должны быть подробно перечислены виды работ и услуг по содержанию общего имущества. Согласно ч. 3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Минимальный перечень работ, утвержденный постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», может быть дополнен по решению общего собрания собственников помещений.

Случается, что ТСЖ незаконно включает в плату за содержание и ремонт общего имущества услуги по охране внутридомовой территории. Однако, несмотря на возможное наличие среди объектов охраны элементов общего имущества МКД (детские



и спортивные площадки, коллективная автостоянка), подобный сервис не входит в состав услуг по содержанию общего имущества¹.

Решение общего собрания об утверждении условий договора управления считается принятым, а сам он – заключенным, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие более чем 50% от общего числа голосов. Такое решение является обязательным даже для собственников, не участвовавших в голосовании (п. 5 ст. 46 ЖК РФ). Таким образом, большинство собственников определяет общие для всех домовладельцев условия обслуживания дома и составляет так называемую множественность лиц на стороне заказчика работ и услуг по договору управления. При этом меньшинство собственников обязано подчиниться принятому ими решению.

В этой связи могут иметь место конфликты между большинством собственников, утвердившим договор управления, и оставшимися в меньшинстве домовладельцами, которые либо не пришли на собрание, либо голосовали против. В случае возникновения спора относительно каких-либо положений договора управления, перечня работ и услуг по содержанию общего имущества или размера платы (тарифа) за его содержание приемлемые для обеих сторон условия договора могут быть утверждены решением суда (ст. 426, п. 2 ст. 445 ГК РФ).

Собственники нежилых помещений обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества.

Обязаны ли собственники нежилых помещений участвовать в расходах на содержание общего имущества и платить за услуги, которыми они не пользуются (лифт, уборка подъездов, мусоропровод)?

Как правило, владельцы нежилых помещений не участвуют в общих собраниях собственников, на которых принимаются решения относительно выбора способа управления домом, утверждения условий договора управления и платы за содержание общего имущества.

В этой связи предприниматели зачастую отказываются вносить управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества МКД, поскольку реальной пользы от ее деятельности они не ощущают. В обоснование своей позиции предприниматели обычно ссылаются на заключение индивидуального договора на вывоз мусора, уборку прилегающей кциальному входу территории, самостоятельно произведенный ремонт общих коммуникаций в занимаемых ими помещениях, неиспользование помещений и имущества общего пользования (подъезда, лифта, лестничных пролетов, мусоропровода, общедомовых инженерных систем и т. д.).

¹ См. постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 12.05.2010 по делу № А33-12989/2009.



Конечно, совершенно справедливым представляется платить лишь за фактически оказанные услуги. Тем не менее в арбитражной практике такой подход не нашел поддержки. Учитывая тот факт, что МКД является единым комплексом с общими инженерными сетями, коммуникациями и техническое обслуживание находящихся в нем нежилых помещений невозможно отдельно от обслуживания здания в целом, собственники нежилых помещений обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества.

Так, Президиум ВАС РФ сделал однозначный вывод: **собственник нежилого помещения наравне с собственниками иных помещений является потребителем выполненного в процессе технического обслуживания дома комплекса услуг и работ, которые должны быть оплачены¹.** Управляющая организация не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у нее в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений. При этом управляющая организация обязана подтвердить сам факт осуществления деятельности по управлению домом в спорный период, в частности, предоставив в суд документы, свидетельствующие об оказании услуг, а именно:

- договоры с подрядчиками на ремонт, вызов твердых бытовых отходов, дератизацию и дезинсекцию;
- подписанные собственниками документы, подтверждающие оказание услуг по договору управления;
- внутренние документы (журналы учета работ, штатные расписания, материальные отчеты);
- документы, исходящие от контролирующих органов (паспорта готовности МКД к отопительному сезону, акты проверок) и др.²

В случае недоказанности факта управления конкретным МКД в спорный период суд отказывает управляющей организации в удовлетворении иска о взыскании задолженности за содержание общедомового имущества³.

Управляющая организация не вправе понудить собственника нежилого помещения заключить договор управления. Однако само по себе отсутствие письменного договора не освобождает предпринимателя от обязанности возместить расходы на содержание общего имущества⁴.

Суды принимают решения о взыскании с собственников нежилых помещений неосновательного обогащения в виде стоимо-

¹ См. постановление Президиума ВАС РФ от 09.11.2010 № 4910/10 по делу № А71-9485/2009-ГЗ.

² См. постановления ФАС Уральского округа от 23.06.2011 № Ф09-2986/11-С5 по делу № А60-29296/2010-С12, ФАС Дальневосточного округа от 26.08.2011 № Ф03-3607/2011 по делу № А37-1809/2010.

³ См. постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 13.09.2011 по делу № А03-13974/2010.

⁴ См. постановления ФАС Уральского округа от 13.08.2008 № Ф09-5760/08-С6 по делу № А71-8749/2007, ФАС Западно-Сибирского округа от 12.03.2009 № Ф04-1462/2009(2149-А70-21) по делу № А70-3315/27-2008, ФАС Северо-Кавказского округа от 20.04.2011 по делу № А63-4943/2010.



сти услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества¹. Ссылки последних на то, что они не пользуются отдельными элементами общего имущества, или на то, что управляющая организация оказывает некачественные услуги, судами не принимаются². Так, довод о недоказанности объема и размера оказанных услуг никак не влияет на принятие судебного акта об обязанности собственника понесению расходов на содержание общего имущества³.

Таким образом, в силу прямого указания закона бремя расходов по содержанию общего имущества МКД возлагается на всех без исключения собственников (как жилых, так и нежилых помещений) независимо от факта заключения ими договора с управляющей организацией. При этом неважно, пользуется ли собственник нежилого помещения подъездом, крышей, лифтом МКД или иным общим имуществом, – вопрос о возможности освобождения от платы за пользование и содержание общего имущества решается судами однозначно и не в его пользу.

С какого момента у собственника возникает обязанность по несению расходов на содержание общего имущества?

Обязанность по оплате услуг, связанных с содержанием общего имущества МКД, появляется у собственника с момента возникновения у него права собственности на помещение. Многие собственники ошибочно связывают этот момент с получением свидетельства о праве собственности в Росреестре.

На самом деле возникновение данной обязанности определяется отнюдь не моментом государственной регистрации права собственности. Согласно п. 1 ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и ее принятие покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения последнему этого имущества и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Аналогичное правило содержится в п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта

Обязанность по оплате услуг, связанных с содержанием общего имущества МКД, появляется у собственника с момента возникновения у него права собственности на помещение.

¹ См. постановления ФАС Поволжского округа от 13.05.2009 по делу № А65-16800/2008, ФАС Уральского округа от 02.09.2009 № Ф09-6298/09-С5 по делу № А76-24244/2008-2-523/88.

² См. постановление ФАС Северо-Западного округа от 26.04.2012 по делу № А44-3403/2011.

³ См. постановление ФАС Волго-Вятского округа от 25.03.2011 по делу № А43-37883/2009.



или иного документа о передаче объекта долевого строительства. И даже факт отсутствия какой-либо деятельности в соответствующем помещении не будет являться основанием для освобождения от платы за его содержание.

Таким образом, юридическая передача жилого помещения от застройщика к участнику долевого строительства, в т. ч. бремени содержания и ответственности за риск утраты и порчи жилого помещения, считается состоявшейся в момент подписания сторонами двустороннего акта приема-передачи (передаточного акта) объекта долевого строительства. Соответственно, обязанность по оплате услуг по содержанию общедомового имущества возникает с момента юридической передачи помещения по такому акту.

Обязан ли арендатор нести расходы на содержание общего имущества?

На арендатора нежилого помещения не могут быть возложены обязанности по заключению от его имени договора с управляющей организацией на управление МКД.

Собственник нежилого помещения, желающий «подзаработать» на его сдаче в аренду, не заинтересован в сохранении за собой каких-либо обязательств по обслуживанию общего имущества МКД. В этой связи на практике довольно часто собственник (арендодатель) возлагает на арендатора обязанность заключить договор с третьим лицом – управляющей организацией, по которому тот будет нести бремя содержания общедомового имущества. С этой целью собственник нежилого помещения включает в договор аренды условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств понесению расходов, в т. ч. связанных с содержанием и ремонтом общего имущества.

Для того чтобы понять, насколько жизнеспособен указанный подход собственника нежилого помещения, расположенного в МКД, обратимся к судебной практике.

Правовая позиция по данному вопросу была неоднократно четко обозначена ВАС РФ. Как справедливо указано в постановлениях Президиума ВАС РФ от 12.04.2011 № 16646/10 по делу № А55-11329/2009, от 17.04.2012 № 15222/11 по делу № А40-99124/10-37-796, в силу правил, установленных ст. 161, 162 ЖК РФ, на арендатора нежилого помещения обязанности по заключению от его имени договора с управляющей организацией на управление МКД и оплате понесенных ею расходов на содержание общедомового имущества возложены быть не могут.

Договор аренды является двусторонним взаимным договором и порождает права и обязанности только для сторон, его заключивших. Соответственно любая ссылка на то, что обязанность арендатора заключить договор управления (на содержание и ремонт общего имущества) вытекает из договора аренды, является



неосновательной, поскольку последний регулирует отношения собственника и арендатора¹.

По общему правилу обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц). Следовательно, условие договора аренды о возложении на арендатора обязанности оплачивать содержание и ремонт общего имущества МКД создает права и обязанности только для арендатора и арендодателя. Арендатор нежилого помещения, принял на себя обязанность по заключению договора с управляющей организацией, отвечает за ее выполнение исключительно перед арендодателем, но не перед управляющей организацией. Последняя же не вправе понудить арендатора к заключению договора управления.

Однако управляющая организация не лишена возможности взыскать с арендатора задолженность по оплате услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества в судебном порядке. Данный вывод основывается на диспозитивном характере ст. 210 ГК РФ, в которой, в частности, указано на то, что бремя содержания принадлежащего ему имущества несет собственник, если иное не предусмотрено специальной нормой закона либо договором. В специальной норме п. 2 ст. 616 ГК РФ предусмотрено, что арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии. Таким образом, по умолчанию обязанность несения расходов по содержанию и ремонту общего имущества возлагается на арендатора, несмотря на отсутствие у него договора с управляющей организацией².

При этом суды исходят из того, что если на арендатора по договору аренды была возложена обязанность нести расходы по содержанию общедомового имущества и соответствующие услуги были оказаны управляющей организацией, то отсутствие договора между сторонами не освобождает арендатора от несения данной обязанности. Действия арендатора по пользованию услугами управляющей организации и отказ их оплачивать рассматриваются судами как неосновательное обогащение (ст. 1105 ГК РФ). Размер неосновательного обогащения рассчитывается исходя из установленных органами местного самоуправления для населения тарифов на содержание 1 кв. м общей площади³.

Собственник нежилого помещения, расположенного в МКД, обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения и отсутствия фактического пользования общим имуществом.

¹ См. постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 22.09.2009 по делу № А01-2196/2008, ФАС Волго-Вятского округа от 31.01.2012 по делу № А31-1373/2011, ФАС Поволжского округа от 15.11.2012 по делу № А55-32525/2011.

² Иначе решается судами данный вопрос в отношении договора ссуды. В этом случае ответственным за содержание общедомового имущества по закону признается собственник нежилого помещения. См. постановления ФАС Волго-Вятского округа от 21.04.2009 по делу № А29-4554/2008, ФАС Северо-Кавказского округа от 22.09.2009 по делу № А01-2196/2008.

³ См. постановление ФАС Поволжского округа от 29.09.2010 по делу № А72-18507/2009.

