

УДК 347.254

СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Филиппова О. С.

Омский государственный университет имени Ф. М. Достоевского

Статья посвящена вопросу содержания общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. В статье обосновывается подход, в соответствии с которым для разных собственников (жилых помещений, коммерческих помещений, машино-мест) должны устанавливаться разные экономически обоснованные тарифы за содержание общего имущества многоквартирного дома. Действующее законодательство не позволяет в действительности учитывать мнение собственников нежилых помещений, поскольку такие собственники будут всегда оставаться в меньшинстве. В связи с этим предлагается обязать юридические лица, осуществляющие управление многоквартирным домом, дифференцированно подходить к вопросу о размере платы за содержание общего имущества многоквартирного жилого дома для разных категорий собственников.

Ключевые слова: общее имущества, плата, тариф, собственники жилых и нежилых помещений, дифференцированный подход, экономическое обоснование, учет мнения меньшинства.

Вопрос содержания общего имущества многоквартирного жилого дома (далее по тексту – МКД) всегда актуален для любого МКД. Плата за содержание общего имущества устанавливается общим собранием собственников МКД или общим собранием членов ТСЖ, если такой способ управления в доме выбран собственниками.

подавляющее большинство современных проектов многоквартирных домов, как правило, предполагают наличие на первых этажах нежилых помещений. В домах советской застройки жилые помещения на первых этажах (по крайней мере, значительная их часть) давно уже переведены в нежилые. Потребность в, так называемых, магазинах «шаговой доступности» в условиях современных реалий более чем очевидна, и предприниматели знают об этом, в связи с чем количество магазинов, кафе и салонов красоты на первых этажах МКД неуклонно растет. Пожалуй, сейчас уже нет ни одного МКД, лишенного таких удобств. Как следствие вышеуказанного процесса появилась даже новая организационно-правовая форма юридического лица, что вполне логично, некоммерческая корпорация – товарищество собственников недвижимости, которая практически вытеснила сегодня товарищество собственников жилья.

В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) «собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества» [1]. Согласно п. 1 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ) «собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участ-

воват в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество»[2].

Аналогичная норма содержится в п.п. 1 и 2 ст. 39 ЖК РФ «собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. 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».

В соответствии с п. 2 ст. 154 ЖК РФ, которая называется «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги» плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Статьи с таким же названием, но в отношении нежилых помещений в ЖК РФ нет, однако предполагается, что вышеуказанная норма действует по аналогии и в структуре платы за нежилое помещение входит плата за содержание общего имущества.

Таким образом, у собственника или иного законного правообладателя помещения в многоквартирном доме, независимо от того, является ли это помещение жилым или нежилым, в силу закона возникает гражданско-правовое денежное обязательство по оплате содержания и ремонта общего имущества дома тому лицу, которое эти услуги осуществляет. Участие каждого сосособственника в расходах по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с его долей является следствием самого права собственности на помещение в многоквартирном доме и не зависит от порядка пользования общим имуществом.

При этом не имеет значения, собственником какого помещения (жилого или нежилого) является лицо, которое должно производить расходы на содержание имущества. Многоквартирный дом спроектирован как единый комплекс с общими инженерными сетями и коммуникациями, в связи с чем, осуществление технического обслуживания находящихся в нем нежилых помещений невозможно отдельно от технического обслуживания дома в целом. Ограничение обязанностей собственников нежилых помещений по содержанию общего имущества противоречило бы общему смыслу гражданского законодательства о равенстве участников регулируемых отношений (ст. 1 ГК РФ).

Вышеуказанный вывод содержится во многих решениях арбитражных судов и судов общей юрисдикции [См., напр. : 3]. Он справедлив и по сути «закрывает» существующий в праве пробел, поскольку ЖК РФ в современной редакции не содержит отдельных норм о содержании общего имущества МКД собственниками нежи-

лых помещений, в связи с этим действует аналогия права. В литературе тоже обращается внимание на равный подход законодателя к разным собственникам [4].

Как следует из статьи 36 ЖК РФ к общему имуществу в многоквартирном доме относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование.

Тариф (далее – плата или тариф) за содержание общего имущества устанавливается на общем собрании собственников МКД или общем собрании членов ТСЖ (ст. 137 ЖК РФ). Существуют примерные тарифы, которые устанавливаются местными органами власти. Так, например, согласно Постановлению Администрации города Омска от 29 ноября 2017 года № 1306-п размер рекомендованного тарифа для МКД с лифтом и мусоропроводом с 1 января 2018 года составил 25 рублей 96 копеек за 1 кв. м [5]. Для одного дома такой тариф является приемлемым, для другого – завышенным. В любом случае тариф за содержание общего имущества должен быть экономически обоснованным. Справедливости ради отметим, что подобного рекомендованного местными властями тарифа за содержание общего имущества для собственников нежилых помещений нет.

В соответствии с п. 5 ст. 46 ЖК РФ «решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании».

Таким образом, отсутствие членства в ТСЖ или не присутствие на общем собрании не освобождают собственника нежилого помещения от вышеуказанных плат.

Не внесение собственником нежилого помещения платы за содержание и ремонт общего имущества свидетельствует о неосновательном сбережении им денежных средств. В силу п. ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). В нашем случае собственник нежилого помещения, не участвуя в общих расходах незаконно сберегает свое имущество.

Основным доводом ответчиков в подобного рода спорах является то, что какими-то видами услуг ответчик не пользуется, например, лифтом. Однако на этот счет существует давно устоявшаяся позиция, в соответствии с которой неосуществление полномочий по фактическому пользованию каким-либо объектом общего имущества, в том числе лифтовым оборудованием, многоквартирного дома не освобождает собственника или иного законного владельца нежилого помещения от обязанности нести затраты по его содержанию, поскольку несение бремени расходов закон связывает не с фактом владения или пользования, а с размером доли в общем имуществе (определение ВАС РФ от 17.04.2008 № 4342/08)[6]. Однако насколько справедлив такой подход?

Приведем простой пример. Структура тарифа за содержание общего имущества одного из омских МКД включает уход за зелёными насаждениями (оплачиваются услуги ландшафтного дизайнера). В этом доме есть нежилые помещения, в том числе машина-места, расположенные в подвальной части дома (подземный паркинг). Очевидно, что собственникам машино-мест не нужны зеленые насаждения. Кроме того, они не пользуются лифтом, видеокамерами, установленными на надземной части придомовой территории. Указанными услугами, очевидно, не пользуются и собственники коммерческих помещений, поскольку последние, как правило, выходят не на внутреннюю часть придомовой территории, а на внешнюю, для целей обеспечения к ним доступа всех третьих лиц, их потенциальных клиентов.

Структура тарифа за содержание общего имущества МКД, т.е. перечень входящих в нее услуг в расчете на один квадратный метр, вполне прозрачен, однако собственников коммерческих и иных нежилых помещений сегодня не понятно почему они должны платить за то, чем они фактически не пользуются.

Этот вопрос поднимается в научной литературе не впервые. Так, Козырева С. Н. отмечает, что собственники нежилых помещений в МКД (чаще всего это юридические лица), что называется, считают каждую копейку и привыкли платить только за те услуги, которые фактически оказаны. Несмотря на то что материального, вещественного результата услуга не имеет, а ценность для потребителя несет сама деятельность исполнителя услуги, организации согласны платить, только если убеждены, что такая деятельность была осуществлена [7].

Таким образом, по нашему мнению, для разных помещений в МКД должен применяться разный тариф, необходим дифференцированный подход к структуре тарифа за содержание общего имущества МКД. Как следует из вышеприведенных примеров он может различаться и для нежилых помещений, для помещений коммерческого назначения – один тариф, для некоммерческих (машино-мест) – другой. В настоящее время в некоторых домах существует такая категория объектов как «апартаменты». Отметим, что пока ГК РФ не знает такой недвижимой вещи, а в ЖК РФ отсутствует такой вид жилых помещений, в связи с этим тариф за содержание общего имущества в отношении апартаментов должен применяться как к нежилым помещениям.

Согласно Постановлению КС РФ от 29 января 2018 года собственники могут на общем собрании установить дифференцированные тарифы за содержание общего имущества, учитывая разный статус помещений. КС РФ указал, что в законодательстве не исключена возможность учета при принятии решения особенностей помещений (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств, которые при соблюдении баланса интересов различных категорий собственников могут служить достаточным основанием для изменения долей их участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества. Например, может учитываться соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в конкретном доме, характер использования нежилых помещений и т.д. [8].

Следует согласиться в Шестаковой М., которая отмечает, что выбор дополнительных критериев для определения долей участия собственников в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не должен быть произвольным. Кроме того, не должно быть злоупотребления правом при принятии такого решения [9].

Однако возможность для злоупотребления своими права большинства в отношении меньшинства все же имеется. Очевидно, что совокупная площадь жилых помещений в любом случае будет больше площади нежилых. Таким образом, собственники нежилых помещений подобно миноритариям в акционерном обществе должны будут подчиниться воле большинства и оплачивать содержание общего имущества по тем тарифам, которые установят собственники жилых помещений. Представляется, что в законодательстве должна быть закреплена норма, в соответствии с которой собственники нежилых помещений, имеющие в совокупности более 50 % голосов от общего количества голосов – собственников нежилых помещений определенной категории (машино-места, коммерческие помещения) вправе внести вопрос в повестку очередного общего собрания собственников или членов ТСЖ о пересмотре в отношении них тарифа за содержание общего имущества. Структура тарифа и его экономическое обоснование должны быть представлены собственниками таких помещений для рассмотрения управляющей компании или ТСН (ТСЖ). Последние, в свою очередь, должны представить контррасчет тарифа или утвердить предложенный. В случае не утверждения на общем собрании такого тарифа, решение собственников по установлению общего для всех собственников помещений в МКД тарифа может быть обжаловано в суд. Указанный подход представляется нам справедливым, не допускающим злоупотребления и соответствующем принципу равенства участников гражданских правоотношений.

Список литературы

1. Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть первая // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994 г. – № 32. – Ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета от 12 января 2005 г., № 1
3. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15 июня 2016 г. № Ф09-6448/16 по делу № А60-33073/2015 // Справочно-правовая система «ГАРАНТ».
4. Максимова Н. Н. «Кафе в многоквартирном доме» / Н. Н. Максимова // Предприятия общественного питания: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2014. – № 8. // Справочно-правовая система ГАРАНТ.
5. Постановление Администрации города Омска от 29 ноября 2017 года № 1306-п. URL: http://admomsk.ru/c/document_library/get_file?folderId=779625&name=DLFE-62264.pdf (Дата обращения 10.04.2019 г.). – Текст электронный.
6. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 апреля 2008 г. № 4342/08 // Справочно-правовая система ГАРАНТ
7. Козырева С. Н. «Расчеты УК с собственниками за содержание общего имущества» / С. Н. Козырева // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2012. – № 1. // Справочно-правовая система ГАРАНТ
8. 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 : Постановление Конституционного Суда РФ от 29.01.2018 № 5-П. URL: <https://legalacts.ru/sud/postanovlenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-29012018-n-5-p> (Дата обращения 20.04.2019 г.). – Текст электронный.
9. Шестакова М. Для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах можно установить разную плату / М. Шестакова // Газета «ЭЖ-ЮРИСТ». – 2018, № 5. – С. 4.

Filippova O.S. Content of the common property of the apartment owners of residential and non-residential premises / O. S. Filippova // Scientific notes of V. I. Vernadsky crimean federal university. Juridical science. – 2019. – T. 4 (72). № 4. – P. 315-320.

The article is devoted to the matter content of the common property of the owners of residential and non-residential units in apartment buildings. The article substantiates the approach whereby for different owners (residential premises, commercial premises, parking places) should be installed different economically justified tariffs for maintenance of common property in apartment building. Current legislation does not allow you to actually take into account the opinions of the owners of non-residential premises, since such owners will always remain in the minority. In this regard, it is proposed to oblige legal persons carrying out office blocks, a differentiated approach to the question of fees for maintenance of the common property of the block of flats for different categories of owners.

Keywords: total assets, fee, rate, the owners of residential and non-residential premises, a differentiated approach, taking into account the views of the minority.

Spisok literatury`

1. Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii ot 30 noyabrya 1994 g. № 51-FZ. Chast` pervaya // Sobranie zakonodatel`stva Rossijskoj Federacii. – 1994 g. – № 32. – St. 3301.
2. Zhilishny`j kodeks Rossijskoj Federacii ot 29 dekabrya 2004 g. № 188-FZ// Rossijskaya gazeta ot 12 yanvarya 2005 g., № 1
3. Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Ural`skogo okruga ot 15 iyunya 2016 g. № F09-6448/16 po delu № A60-33073/2015 // Spravochno-pravovaya sistema «GARANT».
4. Maksimova N. N. «Kafe v mnogokvartirnom dome» / N. N. Maksimova // Predpriyatiya obshhestvennogo pitaniya: buxgalterskij uchet i nalogooblozhenie. – 2014. – № 8.// Spravochno-pravovaya sistema GARANT.
5. Postanovlenie Administracii goroda Omska ot 29 noyabrya 2017 goda № 1306-p. URL: http://admomsk.ru/c/document_library/get_file?folderId=779625&name=DLFE-62264.pdf (Data obrashheniya 10.04.2019 g.). – Tekst e`lektronny`j.
6. Opredelenie Vy`sshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 17 aprelya 2008 g. № 4342/08// Spravochno-pravovaya sistema GARANT
7. Kozy`reva S. N. «Raschety` UK s sobstvennikami za sodержanie obshhego imushhestva» / S. N. Kozy`reva // Zhilishno-kommunal`noe xozyajstvo: buxgalterskij uchet i nalogooblozhenie. – 2012. – № 1. // Spravochno-pravovaya sistema GARANT
8. Po delu o proverke konstitucionnosti polozhenij statej 181.4 i 181.5 Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii i chasti 1 stat`i 158 Zhilishnogo kodeksa Rossijskoj Federacii v svyazi s zhaloboj grazhdanina S.A. Loginova : Postanovlenie Konstitucionnogo Suda RF ot 29.01.2018 № 5-P. URL:<https://legalacts.ru/sud/postanovlenie-konstitutsionnogo-suda-rf-ot-29012018-n-5-p> (Data obrashheniya 20.04.2019 g.). – Tekst e`lektronny`j.
9. Shestakova M. Dlya sobstvennikov zhily`x i nezhily`x pomeshhenij v mnogokvartirny`x domax mozno ustanovit` raznyu platu / M. Shestakova //Gazeta «e`zh-YuRIST». –2018, № 5. – S. 4.