

«СЕРЬЕЗНО О ЖКХ»

ОТ
депутата Совета городского округа
город Уфа Республики Башкортостан
Артура Хазигалеева



**О ВЗАИМООТНОШЕНИЯХ
МЕЖДУ ЖИЛЬЦАМИ И АРЕНДАТОРАМИ
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

А.В.Тетлянов, А.В.Хазигалеев.



Хазигалеев Артур Валерьевич

**Депутат 4 созыва Совета городского округа
город Уфа Республики Башкортостан**

450071, Республика Башкортостан, г. Уфа, а/я 83
тел.: +7 (347) 266-21-39
www.khazigaleev.ru, e-mail: dep.ufa@khazigaleev.ru

**О взаимоотношениях между жильцами
и арендаторами нежилых помещений
в многоквартирном доме**

для предпринимателей и жителей домов
(внесены дополнения, с учетом изменений и поправок в нормативно-
правовые акты жилищного законодательства РФ в 2015–2016 гг.)

г. Уфа
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Авторы выражают признательность и благодарность всем специалистам сферы жилищно-коммунального хозяйства республики, членам советов многоквартирных домов, предпринимателям, которые не оставили без внимания обращения разработчиков предоставить информацию, представляющую профессиональную ценность для данной работы.

Авторский коллектив:

В последнее время наметилась тенденция в активности собственников жилых помещений по вопросу использования отдельных нежилых помещений и общедомового имущества, расположенных в многоквартирных домах. Иногда это вызвано справедливым намерением выяснить – не отражается ли деятельность структур, расположенных в этих помещениях, на содержание данного дома, которое в основном, осуществляется за счет денежных средств собственников помещений, иногда деятельность таких структур просто вызывает «интерес определенной группы» жителей. И если жители дома получают вразумительный ответ от управляющей организации и подлинную информацию от собственников и арендаторов нежилых помещений, то в таких случаях, как правило, все заканчивается достаточно мирно, и обе стороны спокойно продолжают свое совместное существование. Если внятного объяснения нет, то начинается «война». К этому еще можно добавить не всегда обоснованные требования к арендаторам со стороны структур, оказывающих коммунальные услуги и структур имеющие контролирующие полномочия. Позиция собственников и арендаторов нежилых помещений в этих вопросах, как правило, носит «оборонный» характер. Наверное, главным здесь должно быть следующее - это надо слышать друг друга. И здесь, существенным будет, обоснованность представленных аргументов со стороны собственников и арендаторов нежилых помещений. Поэтому весь диалог сторон должен проходить в правовом поле. Авторы книги, используя жизненный опыт в этом вопросе, постарались систематизировать материалы, которые уже наработаны, опираясь на нормативно-законодательные акты по вопросам данных взаимоотношений. Использование данного материала, позволит собственникам и арендаторам нежилых помещений чувствовать себя достаточно спокойно и уверенно.

Авторское право защищено законом. Любое использование материала данной книги, полностью или частично, без разрешения правообладателя запрещается

Введение	4
1. Общее имущество многоквартирного дома	5
2. Нежилое помещение в многоквартирном доме	12
3. Использование общего имущества многоквартирного дома собственниками и арендаторами нежилых помещений	16
4. Организовать офис в квартире многоквартирного дома можно, но с соблюдением законов	22
5. Собственник (арендатор) нежилого помещения – участник долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме	24
6. Взаимоотношения собственников квартир и арендаторов помещений в многоквартирном доме	28
7. Пример ошибочных действий собственника нежилого помещения ..	31
8. Вывеска или рекламный баннер на многоквартирном доме требует согласия собственников этого дома, но всегда ли	34
9. Обеспечение нежилых помещений коммунальными ресурсами	37
10. О размещении автотранспорта арендаторов на придомовых территориях многоквартирных домов	41
11. Возврат подвалов собственникам жилых помещений многоквартирных домов возможен, в случае нарушений законодательства	48
12. Полезная информация	50
12.1. Уровень компетенции управляющих организаций и ТСЖ в вопросах аренды общедомового имущества	50
12.2. ТСЖ и собственник нежилого помещения: взыскание задолженности	51
12.3. Документы Республики Башкортостан по вопросам муниципальной собственности	56
12.4. Письмо по вопросу определения налоговой базы при передаче имущественных прав на нежилые помещения	58
13. Список использованной литературы и других материалов	59

ВВЕДЕНИЕ

Тема данной работы продиктована необходимостью дать пояснение той ситуации, которая сложилась в вопросах содержания и эксплуатации жилых многоквартирных домов. С одной стороны жилые дома строятся для того, чтобы в комфортных и безопасных условиях проживали люди, с другой стороны перевод жилых помещений в нежилые, а также использования части общего имущества дома не по назначению в принципе искажает сущность многоквартирного дома, как жилого. А если к этому добавить ряд еще принятых на законодательном уровне нормативных документов, которые позволяют это делать, то становится весьма трудно определить, когда мы говорим о многоквартирном доме, что мы имеем ввиду – жилой дом или какой-то симбиоз жилой его части с нежилой, которая находится в содержании лиц, не имеющих никакого отношения к жителям этого дома. Не совместимость данных моментов сегодня имеет место и она четко просматривается на фоне конфликтных ситуаций между собственниками жилых помещений и собственниками (арендаторами) нежилых помещений, которые все чаще и чаще возникают. В данном материале мы не собираемся разбираться, почему так произошло, что послужило толчком для разрешения подобного, это тема отдельной работы. Мы будем исходить из того, что сегодня имеем и что мы можем предпринять, чтобы снизить накал таких конфликтных ситуаций.

Что вызывает напряжение у части жителей многоквартирных домов, это появление в их доме офисов, магазинов в подвалах и на первых этажах, рекламных баннеров на стенах, базовых станций провайдеров мобильной связи на крышах и т.д. Это все появляется при наличии в доме нежилых помещений и общего имущества. А если вернуться на несколько лет назад, то все начиналось с 90-х годов, годов первой приватизации. Многое тогда делалось впервые, в том числе и предоставление в жилых домах элементов общего имущества в аренду для предпринимательской деятельности. Поэтому не удивительно, что были допущены определенные нарушения и со стороны госструктур, и со стороны собственников. Прошли годы и к сожалению новые представители предпринимательского класса совершают те же ошибки, как и их предшественники: плохо представляют себе состав общего имущества дома, не учитывают мнение большинства собственников жилых помещений, смутно представляют себе порядок содержания и эксплуатации дома, не знают о наличии в данном муниципалитете необходимых нормативно-правовых актов, позволяющих открывать предпринимательскую деятельность в многоквартирном доме только при определенных условиях и т.д. и т.п. Поэтому, чтобы лицам имеющих намерение использовать нежилые помещения и общее имущество многоквартирного дома для предпринимательской деятельности избежать проблем в будущем (а тем, кто уже этим занимается в настоящее время, избежать возникающие проблемы) авторы предлагают материал, который позволит той и другой стороне мирное сосуществование.

1. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Знание этого вопроса, существенно поможет собственникам и арендаторам нежилых помещений в многоквартирном доме.

Общим имуществом собственников в многоквартирном доме признаются все элементы жилого многоквартирного дома (кроме жилых и нежилых помещений), предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.



Состав и границы общего имущества определяются п. 1–9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

К такому имуществу относятся:

- фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома;
- помещения, не являющиеся частями жилых помещений (квартир) и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме;
- инженерные коммуникации и оборудование (электрическое, санитарно-техническое и т.п.) за пределами и внутри здания, обслуживающие более одного помещения;
- земельный участок с элементами озеленения и благоустройства;
- иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном земельном участке.

Рассмотрим каждую категорию общего имущества по отдельности:

1) Фундамент, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома – несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции; окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции.

Фундаментом является конструктивная основа дома, которая должна сохранять свои характеристики и показатели работоспособности долгие годы.

Крыша – это верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции.

Следует отметить, что не все конструкции дома являются общим имуществом. Можно выделить два основных признака признания конструкций общим имуществом:

- конструкции обслуживают более одного помещения;
- конструкции являются ограждающими.

Ограждающие конструкции – строительные конструкции (стены, перекрытия, перегородки и т.п.), которые образуют наружную оболочку дома, защищающую его от воздействия тепла, холода, влаги, ветра, а также разделяют многоквартирный дом на отдельные помещения (квартиры, офисы и т.п.).

Кроме того, ограждающие конструкции подразделяются на:

- ограждающие несущие конструкции;
- ограждающие ненесущие конструкции.

Ограждающие несущие конструкции – конструкции, воспринимающие основные нагрузки и обеспечивающие прочность, жесткость и устойчивость дома. Кроме собственной массы они несут нагрузку от других частей здания (крыш, перекрытий) и опираются на фундамент.

Ограждающие ненесущие конструкции являются ограждениями, которые опираются на другие перекрытия и несут нагрузку собственной массы в пределах одного этажа. Нарушение несущей способности данных конструкций в процессе эксплуатации не вызывает каких-либо серьезных последствий. В обиходе их называют перегородками.

Например, межкомнатные стены в квартире не являются ограждающими конструкциями, так как разделяют только комнаты в квартире, не ограждая ее от других квартир, и обслуживают только эту квартиру. Следовательно, они не являются общим имуществом, и поэтому при перепланировке квартиры или переносе такой стены согласия других собственников помещений на это не требуется. Исключение составляют случаи, когда внутриквартирные стены отделяют квартиры собственников в коммунальной квартире.

Для справки

Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений (комнат), принадлежащих двум и более пользователям и/или собственникам, не являющимся членами одной семьи, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования квартиры) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Коммунальная квартира, как и многоквартирный дом, не является самостоятельным объектом права собственности. Объектами права собственности в коммунальной квартире являются жилые помещения – комнаты. В этом случае стены служат ограждающей конструкцией (значит, общим имуществом), так как разделяют помещение одного собственника от помещения другого, и их перепланировка одним собственником без согласия других не допускается.

Общим имуществом дома могут быть признаны так называемые «общие» балконы, лоджии, веранды, используемые двумя, тремя и более

собственниками различных помещений и рассматриваемые как несущие и ненесущие конструкции дома. Приведем еще один пример общего имущества. Межэтажное перекрытие (по сути, потолок в квартире) является общим имуществом дома. Это объясняется тем, что для собственника квартиры данная конструкция является потолком, а для собственников, живущих этажом выше – полом, т.е., во-первых, оно ограждает квартиру от квартиры соседей сверху, во-вторых, обслуживает не менее двух квартир.

ВАЖНО

1. К вопросу о конструкции здания следует добавить несколько слов о пристроенных и встроенных помещениях, которые характерны для городских населенных пунктов. Если к зданию примыкает сооружение (еще одно здание или пристроенное помещение) и имеет с ним общую стену, но каждое из них представляет собой самостоятельное конструктивное целое, то их считают отдельными объектами. Помещения, встроенные в здания и предназначенные для магазинов, столовых, парикмахерских, ателье, пунктов проката предметов культурно-бытового назначения и хозяйственного обихода, детских садов, яслей, отделений связи, банков и других организаций, назначение которых иное, чем основное назначение здания, входят в состав основного здания, что следует из Общероссийского классификатора основных фондов ОК 013-94, утвержденного постановлением Госстандарта России от 26 декабря 1994 г. № 359.

Этот факт следует учитывать при управлении многоквартирным домом

2. В частности, на свои общие собрания собственники помещений обязаны, пригласить собственников пристроенных объектов (например, для вступления в ТСЖ). Собственников встроенных объектов надо обязательно приглашать, если речь идет об управлении многоквартирным домом.

2) Помещения, не являющиеся частями квартир – подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, индивидуальные тепловые пункты, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).

Данные помещения будут являться общим имуществом, если они не входят ни в состав квартир, ни в состав нежилых помещений, принадлежащих собственникам и используемых для ведения разрешенных

видов деятельности (офисов, аптек и т.п.). Следует отметить, что помещения в соответствии со ст. 36 ЖК РФ признаются общей собственностью, если они не являются частью квартир. При этом ничего не говорится о нежилых помещениях. Но в этом случае получается, что нежилые помещения (аптеки, офисы и т.п.) могут стать объектами общего имущества. Это невозможно, так как нежилые помещения, как и жилые, принадлежат определенному собственнику и, конечно, не обслуживают какое-либо иное помещение.

Но возникают ситуации, когда люди осуществляют предпринимательскую деятельность не в нежилых помещениях, а занимают места общего пользования (например, подвал). В этом случае нужно проверить проект строительства дома и определить целевое назначение помещения – является ли оно по проекту местом общего пользования или предназначено под нежилое помещение для индивидуального собственника наравне с квартирами. Таким образом, использование общего имущества не должно осуществляться без согласия или даже без ведома собственников помещений.

Пример из судебной практики. ЗАО «Латц» обратилось в арбитражный суд с иском о признании незаконным решения от 24 сентября 2005 г. № 75/2005-381 об отказе в государственной регистрации права собственности на нежилое помещение – технический этаж общей площадью 122 кв. м, расположенное в жилом доме по адресу: г. Т., ул. Карпова, 7, и об обязанности ответчика произвести государственную регистрацию права собственности ЗАО «Латц» на указанное помещение.

Арбитражный суд при рассмотрении дела установил следующее. ЗАО «Латц» обратилось в учреждение юстиции с заявлением о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение – технический этаж общей площадью 122 кв. м, расположенное в жилом доме по адресу: г. Т., ул. Карпова, 7. В качестве основания возникновения права собственности на нежилое помещение истец указал акт государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 30 апреля 2000 г., утвержденный постановлением мэра города Т. от 30 апреля 2000 г. № 716.

Решением от 24 сентября 2005 г. № 75/2005-381 учреждение юстиции отказало заявителю в государственной регистрации права собственности на основании абзаца 8 п. 1 ст. 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Арбитражный суд в удовлетворении иска отказал. Существенным основанием для отказа является то, что согласно ст. 36 ЖК РФ технический этаж является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, при наличии прямого указания в законе о правовом положении технических этажей в многоквартирных домах представление доказательств, подтверждающих, что они являются общим имуществом собственников помещений, не требуется.

Итак, для признания помещения общим имуществом необходимо наличие одновременно двух признаков:

– помещение не должно являться частью квартиры (т.е. это не квартира), а также частью офиса, магазина, аптеки и т.п. нежилых помещений в доме, принадлежащих определенному собственнику;

– помещение должно предназначаться для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Если один из вышеуказанных признаков отсутствует, то помещение не будет признано общим имуществом в многоквартирном доме.

К помещениям, являющимся общим имуществом, могут относиться:

– **подъезд** – часть жилого помещения, ограниченная лестничной клеткой;

– **тамбур** – помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения наружного воздуха в холодный период года;

– **вестибюль** – помещение при входе в здание, служащее для общих коммуникаций (связей, переходов) от входа в здание к его помещениям, в том числе лестнично-лифтовой группы, квартирам первого этажа, помещениям общественного назначения и техническим помещениям; коридор – помещение, связывающее между собой несколько помещений или их же с входом и не имеющее других функций;

– **лестницы** – конструктивный элемент, соединяющий этажи многоквартирного дома, снабженный ступенями;

– **лифты** – современные подъемные устройства, предназначенные для перевозки пассажиров и грузов в многоквартирном доме;

– **технические этажи** – вспомогательные помещения, предназначенные для размещения на них инженерного оборудования и прокладки коммуникаций в зданиях. Они должны быть доступны собственникам помещений для производства технического осмотра и аварийного ремонта. Могут располагаться под зданием, над верхним этажом, на одном или нескольких средних этажах;

– **чердак** – нежилое верхнее помещение в домах под крышей, образуемое верхним (чердачным) перекрытием и крышей, обычно не отапливаемое.

Рассмотрим примеры:

– **про общие лоджии.** Лоджия будет являться общим имуществом, если используется двумя, тремя и более собственниками различных помещений. Но является ли индивидуальная лоджия, расположенная в отдельной квартире, общим имуществом?

Площадь лоджии в соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ не входит в общую площадь жилого помещения (квартиры). Лоджия не является частью квартиры, так как она обслуживает только одно помещение. Следовательно, отсутствует второй признак общего имущества – обслуживание более одного помещения в доме. Таким образом, если лоджия, расположенная в отдельной квартире, предназначена для обслуживания одного помещения,

то она не является общим имуществом, хотя не входит в состав квартиры.

– **лифтовая шахта** в доме является общим имуществом, так как обладает двумя признаками общего имущества: не входит в состав квартиры и обслуживает множество помещений.

3) Инженерные коммуникации и оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) за пределами или внутри помещений

Инженерные коммуникации, оборудование признаются общей собственностью многоквартирного дома при наличии единственного, но очень важного признака – они должны обслуживать более одного помещения в многоквартирном доме данной категории общего имущества можно отнести:

- систему отопления со всеми устройствами;
- внутреннюю сеть водопровода со всеми устройствами;
- сеть газопровода со всеми устройствами;
- сеть канализации со всеми устройствами;
- внутреннюю сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой;
- внутренние телефонные и сигнализационные сети;
- вентиляционные устройства общего санитарного назначения;
- подъемники.

Водо-, газо- и теплопроводные устройства, а также устройства канализации включают в состав общего имущества зданий, начиная от вводного вентиля или тройника у зданий или от ближайшего смотрового колодца, в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода. Проводку электрического освещения и внутренние телефонные и сигнализационные сети включают в состав общего имущества зданий, начиная от вводного ящика или кабельных концевых муфт (включая ящики и муфты), или проходных втулок (включая сами втулки).

Например, стояк в ванной комнате является общим имуществом, так как обслуживает все квартиры, присоединенные к нему. При этом часть трубы, которая соединяет данный стояк непосредственно с краном водоснабжения, находящимся в отдельной квартире, не будет являться общим имуществом, так как обслуживает только данную квартиру.

4). Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, является общим имуществом собственников помещений.

Земельным участком признается земельная площадь с одним или несколькими основными строениями, вспомогательными строениями, со всеми находящимися на ней сооружениями и элементами благоустройства, расположенная в определенных границах.

Элементы озеленения – это все зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветы и др.).

Элементами благоустройства являются оборудование хозяйственной

площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; оборудование площадки для отдыха взрослых; оборудование детских игровых и спортивных площадок с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.

При рассмотрении земельного участка как общего имущества собственников помещений необходимо учитывать следующие условия, указанные в ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 189-ФЗ):

1) если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, то он переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме;

2) если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не сформирован до введения в действие ЖК РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Итак, с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав дома объекты недвижимого имущества, автоматически переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

5) Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке – дополнительные строения, собственный источник теплоснабжения вне здания и т.п.

Следует заметить, что не все объекты, находящиеся на земельном участке, становятся общим имуществом. Общим имуществом собственников в многоквартирном доме являются только объекты, расположенные на земельном участке, которые переданы собственникам помещений или возведены ими за свой счет.

Например, трансформаторные подстанции, возведенные за счет средств иного собственника, расположенные во дворах, не переходят в общее имущество собственников. Кроме того, собственники помещений обязаны обеспечить беспрепятственный доступ третьих лиц к объектам, расположенным на земельном участке, которые не являются общим имуществом и существовали до формирования земельного участка.

Итак, было рассмотрено понятие общего имущества собственников в многоквартирном доме и его состав. Очевидно, что состав общего имущества для каждого многоквартирного дома индивидуален! При

этом одни элементы предназначены для защиты дома от холода, дождя, ветра, другие разделяют помещения собственников друг от друга, третьи обслуживают помещения в доме и т.д. Таким образом, становится понятно значение общего имущества и почему собственники жилых помещений должны знать, какое имущество находится в их общей долевой собственности.

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Повторим. *Полезность в знании данной темы особенно важна для лиц, которые собираются открывать свои представительства в помещениях многоквартирных домов.*

2. НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В настоящее время уже стало обыденным расположение в цокольных и первых этажах многоквартирных домов магазинов, аптек, салонов красоты и других коммерческие организаций разного рода направленности деятельности. Кроме того, нередки случаи, когда частные предприниматели для организации своего небольшого бизнеса выкупают квартиры на первых этажах высотных зданий. Для этого им нужно пройти процедуру по переводу жилого помещения в нежилое. Понятное дело, что для развития бизнеса организация таких офисных помещений куда более выгодная, нежели выкуп участка земли и постройка здания под магазин или другую предпринимательскую деятельность т.е. минимальные финансовые затраты.

С одной стороны, для жителей дома расположенный по соседству на первом этаже здания магазин или парикмахерская – это удобно. Но с другой стороны, такое «соседство» может принести и массу неудобств. Например, возле того же магазина может быть организована несанкционированная парковка, будут круглосуточно подъезжать грузовые машины для выгрузки товара, а, значит, будут нарушены условия безопасности для пешеходов, будет достаточно шумно в вечернее время, будут образовываться кучи «ничейного» мусора во дворе дома и т.д.



Какие же права и обязанности имеются у владельцев нежилых помещений?

Чтобы ответить на этот вопрос, вначале нужно разобраться, как осуществляется перевод жилого помещения в нежилое.

Условия для перевода жилого помещения в нежилое:

- нежилое помещение в многоквартирном доме должно иметь отдельный выход.
- нежилое помещение может располагаться на первом этаже здания или на более высоком этаже, но тогда все находящиеся под ним площади также должны иметь статус нежилых.
- нежилое помещение, согласно градостроительным нормам, не должно нарушать общий архитектурный облик объекта, в котором располагается.

Законодательные нормы перевода жилого помещения в нежилое

Перевод жилого помещения в нежилое допускается при соблюдении требований Жилищного и Гражданского кодексов, а также законодательства о градостроительной деятельности. В соответствии со статьей 22 Жилищного кодекса РФ такой перевод допускается только в случаях, если квартира расположена на первом этаже дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Для получения разрешения на перевод квартиры в нежилое помещение собственник переводимой квартиры (заявитель) обязан представить в администрацию заявление о переводе квартиры в нежилое помещение и документы, перечисленные в статье 23 Жилищного кодекса РФ. В этой статье, содержащей исчерпывающий перечень требуемых документов, согласие других собственников квартир не предусмотрено. Однако если реконструкция, переустройство или перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то, согласно статье 40 Жилищного кодекса РФ, в обязательном порядке должно быть получено согласие всех собственников помещений.

Это требование связано с тем, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (статья 247 Гражданского кодекса РФ).

Поэтому в подобных случаях органы местного самоуправления, принимающие такое решение, вправе и должны требовать от заявителя представления согласия всех собственников многоквартирного дома либо решения общего собрания собственников помещений этого дома.

Оформлением и выдачей такого рода разрешений занимаются специально сформированные комиссии в органах местного самоуправления города. Основания для перевода жилого помещения в нежилое должно быть серьезное. Владельцу помещения нужно собрать большой пакет документов и пройти через ряд процедур. Должны быть соблюдены все нормы и требования Жилищного Кодекса РФ, получены разрешения от инспектирующих санитарных, эпидемиологических и пожарных служб.

Поэтапная процедура перевода статуса помещения из жилого в нежилое регламентируется нормами Градостроительного, Гражданского и Жилищного Кодексов. Чтобы «запустить механизм» оформления документов, владелец помещения должен написать заявление от собственного имени в орган местного самоуправления с просьбой об изменении статуса помещения. Если отсутствует возможность оборудования отдельного входа в помещение, то разрешение выдано не будет. Кроме того, владелец подписывает обязательства, что нежилое помещение не будет в дальнейшем использоваться под временное или постоянное жилье граждан.

Права и обязанности владельцев нежилых помещений в многоквартирном доме

Согласно Жилищному Кодексу РФ, все жители на равных долях считаются участниками долевой собственности общего имущества многоквартирного дома. К такому имуществу относятся: лифтовое помещение, лестничные пролеты, подвалы, чердаки, различные подсобные помещения и участок придомовой территории земли.

Независимо от того, каким помещением владеют граждане в доме (жилым или нежилым), юридические обязанности и законодательные права у них равные на распоряжение общей собственностью дома. Если владельцы того или другого статуса помещений считают, что их права в чем-то ущемляются, то все споры должны решаться в суде.

ВАЖНО

Согласно нормам ЖК, все собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию придомовой территории и общего имущества дома в равных долях. Из этого можно сделать вывод, что собственник нежилого помещения на первом этаже здания должен вносить ежемесячную плату за пользование лифтом, за пользование мусоропроводом и за другие услуги, как и все остальные жильцы дома, с первого до последнего этажа. Но при этом не только обязанности, но и все права наравне с остальными жильцами дома сохраняются и за собственником магазина, аптеки или другой организации, расположенной в нежилом помещении дома. Эти же права и обязанности распространяются и на нежилые помещения, пристроенные к многоквартирным домам, но находящиеся на площади придомовой территории.

Если жильцы дома недовольны, что у них под окнами распложена несанкционированная парковка, а владельцы нежилых помещений не реагируют на обращения, то они могут обратиться в управляющую организацию (ТСЖ) с просьбой об установке шлагбаума при въезде во двор или принять другие меры, вплоть до судебных разбирательств. При этом права собственников нежилых помещений нарушены никак не будут.

Договорные отношения между собственниками нежилых помещений в многоквартирном доме, например с ТСЖ:

В настоящее время уже нарабатана практика заключения договорных соглашений с владельцами нежилых помещений в домах ТСЖ о несении расходов за содержание общей домовой собственности. Названия у таких договоров могут быть разными, как и суть их содержания, так как это законодательными нормами не запрещается.

Такой договор не является договором по управлению домом или придомовой территорией, он лишь регулирует вопросы эксплуатационных расходов на ремонт подъездов, починку лифтов, уборку придомовой территории и т.д. ТСЖ также может заключить с владельцем нежилого помещения договор по регулированию следующих моментов: порядок доступа в помещение контролеров для снятия показаний со счетчиков потребления воды, газа, тепла и света, порядок пользования подвальными или чердачными помещениями и т.д. По аналогии с этим, это относится и к управляющим организациям.

Все эти договора могут попасть под юрисдикцию органов местного самоуправления, если собственник нежилого помещения не является членом ТСЖ и не желает напрямую заключать с этой организацией каких-либо договоров.

Правила и нормы снабжения нежилых помещений в многоквартирном доме коммунальными ресурсами (более подробно эта тема будет рассмотрена далее)

Согласно законодательным нормам Жилищного Кодекса, **собственник нежилого помещения в многоквартирном доме на равных условиях с остальными жильцами дома имеет право на обеспечение коммунальными услугами** от организаций, которые занимаются снабжением и поставкой этих ресурсов в дом. Но собственник нежилого помещения может стать абонентом ресурсоснабжающих организаций, то есть самостоятельно заключить договоры на поставку этих ресурсов. Часто организации, занимающиеся поставками ресурсов жизнеобеспечения, заключают прямые договора с управляющими организациями, ТСЖ и при возникновении ситуации по неуплате за использованные коммунальные услуги, имеют дело не с самими неплательщиками (жильцами квартир), а с управляющей организацией, ТСЖ. Начисление коммунальных услуг на общедомовые нужды дома (ОДН) производится одинаково, как для собственников жилых помещений, так и нежилых помещений, а также для арендаторов. Также можно отметить и особенность – например, в г.Уфе ресурсоснабжающие организации рассчитывают и предъявляют тепловую энергию собственникам нежилых помещений и арендаторам по факту потребления, то есть 1/12 ставки здесь не применяется, многие нежилые помещения уже оборудованы своими общеквартирными приборами учета (ОПУ) тепловой энергии. Следовательно, перерасчет в виде возврата или доначисления здесь управляющими организациями (ТСЖ) здесь не производится.

Как подсчитать свою долю в общедомовых начислениях, чтобы не платить лишнего:

- узнайте из технического паспорта дома, который находится в УК, какова общедомовая площадь, требующая затрат коммунальных ресурсов, и какова лично ваша доля в этих расходах. (иногда, указанные площади в договорах аренды не совпадают с данными управляющих организаций).
- выясните, где стоят счётчики, чтобы присутствовать при снятии с них показаний.
- если счётчиков нет, запросите в муниципалитете тарифы на ОДН с обоснованием их размера.
- вместе с представителями УК выявите всех незарегистрированных жильцов, арендаторов, которым УК должно начислять ОДН по нормативу.

Повторим еще раз.

Собственник нежилого помещения на свой выбор может заключить прямой договор с ресурсоснабжающими компаниями и договориться об автономной подаче воды, газа, электричества и отопления в свое помещение, либо заключить договора через управляющую организацию, ТСЖ и получать ресурсы на равных основаниях с остальными жильцами дома.

Согласно статье 543 (пункт 1.) Гражданского Кодекса РФ, все абоненты ресурсоснабжающих организаций обязаны следить за техническим состоянием эксплуатируемых приборов, установленных в жилых и нежилых помещениях, незамедлительно сообщать об их неисправности и возникающих аварийных ситуациях для обеспечения безопасности всех жильцов многоквартирного дома. Конечно, несмотря на самостоятельность заключения договоров на поставку коммунальных услуг в свое нежилое помещение, было бы более правильным, чтобы собственники или арендаторы заключали договора на техническое обслуживание своих инженерных сетей с управляющей компанией или ТСЖ.

3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА СОБСТВЕННИКАМИ И АРЕНДАТОРАМИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Возможно это ключевая тема всей этой работы. И ее лучше рассматривать, исходя из той ситуации, которую мы имеем с вами в нашей республике по данной теме. И так начнем все по порядку. Как мы говорили ранее в городах и районах во многих многоквартирных домах, как правило, на первых этажах, располагаются многочисленные магазинчики, парикмахерские, офисы и т.д. Это факт, который нельзя отрицать. Но вопрос не в этом, а в том, насколько законно нахождение в жилом доме этих структур. Далее мы остановимся на этом подробнее, а сейчас просто поговорим о том, что

дает право им находится там и с чем им приходится сталкиваться. Особенно в этом плане не повезло первым предпринимателям, которые открыли свою деятельность в многоквартирных домах более 10 лет назад. Это только сегодня выясняется, что были допущены нарушения в оформлении документов на нежилые помещения. Да и сами предприниматели тогда не обладали достаточной юридической грамотностью.



До 2005 года весь жилой фонд республики относился к государственному имуществу. Выдача разрешительных документов на нежилые помещения производилась по общероссийским нормативно-правовым документам. И если мы хотим с этим разобраться сегодня, то для этого потребуются определенные усилия. 30 декабря 2005 года вышло Постановление Правительства Республики Башкортостан №312 «Об утверждении перечней государственного имущества Республики Башкортостан, передаваемого в муниципальную собственность городских округов, муниципальных районов и поселений Республики Башкортостан». В 2009 году Советом городского округа город Уфа Республики Башкортостан было принято Решение №14/8 от 19 марта «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения объектами муниципального нежилого фонда, находящегося в собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан». Странно, но эти два важных документа почему-то остались без должного внимания предпринимателей и других лиц, которые намеривались открыть свою деятельность в нежилых помещениях многоквартирных домов. Незнание этих документов, впоследствии отразилось на их деятельности. Позиция исполнительной власти в этом вопросе тоже оказалась весьма неоднозначной. И вот сегодня, когда определенная часть жильцов многоквартирных домов стали проявлять «любопытность» к данным структурам, расположенных в их домах, стало проявляться то, на сколько много было допущено нарушений при оформлении нежилых помещений в многоквартирных домах. Выясняется следующее. После выхода данного Постановления (а по городу Уфе в дальнейшем решения №14\8), комитеты (службы) управления муниципальной собственности городских округов, муниципальных районов и поселений должны были оформить в собственность (то есть получить свидетельство) все нежилые помещения, которые уже были сданы в аренду предпринимателям в многоквартирных домах, а также и на нежилые помещения, которые планировалось сдавать в аренду. Но, как показывает судебная практика наших дней это было сделано не везде. В результате желание части собственников жилых помещений многоквартирного дома выдворить предпринимателя из дома на основании того, что они собственники общего имущества в доме и с ними никто не

согласовал выделение помещения (как правило цокольная часть или подвал дома) имеет место. Конечно сейчас предприниматели понимают, что в свое время им надо было иметь твердое убеждение, что комитет является хозяином нежилых помещений в многоквартирных домах.

Итак, **первое**, если бы комитет сразу же после выхода постановления оформил свидетельство на собственность нежилых помещений, которые были сданы в аренду, то сегодня бы у предпринимателей не было бы проблем; на всякий случай ему надо было посоветовать предпринимателям на одном из собраний собственников дома получить разрешение на аренду нежилого помещения, пока комитет оформлял бы свидетельство. И если бы сегодня собственники помещений дома стали предъявлять требования к предпринимателю, то он мог бы сослаться или на законную аренду (на основании собственника в лице комитета), или на решение собрания собственников помещений дома о разрешении аренды нежилого помещения в доме (нежилое помещение, переведенное из жилого на законных основаниях, к этому не имеет никакого значения). **Второе**. Могут ли собственники жилых помещений в многоквартирном доме оспорить? В принципе да могут, если комитет оформил в собственность нежилое помещение допустим в 2012 году, то до истечения трех годовичного срока давности, собственники жилых помещений имеют возможность вернуть нежилое помещение, правда через суд. **Третье**. Необходимо всем лицам и структурам, имеющим к этому отношение сделать для себя выводы и оформлять подобные документы юридически правильно и вести диалог с собственниками в правовом поле. Необходимо отметить, что учитывая серьезность в этом вопросе, Советом городского округа Уфа РБ и принял Решение №14/8 от 19 марта 2009 года. Пока это единственный документ, который позволяет получить необходимую информацию арендаторам. Во многих муниципальных органах местного самоуправления республики нет подобных документов, и это плохо.

Некоторые управляющие организации (ТСЖ) взимают с собственников нежилых помещений плату за пользование общим имуществом в доме в отношении собственников квартир такая практика не применяется. В чем привилегия собственника-гражданина перед собственником-организацией?

Возможность «дополнительного» использования общего имущества

По общему правилу объектами общего имущества в многоквартирном доме пользуются собственники помещений в данном доме (**п. 2 ст. 36 ЖК РФ**). При этом по смыслу жилищного законодательства в указанной норме речь идет о равном для всех использовании общего имущества. Тем не менее, коммерческая организация может претендовать на использование объектов общего имущества в большем объеме, например, размещая вывеску на фасаде дома или огораживая часть земельного участка перед входом в нежилое помещение – офис. Попробуем разобраться, как отличить одно пользование от другого и, какие обстоятельства влияют на легитимность

использования объектов общего имущества в конкретных случаях.

Прежде всего, необходимо отметить, что законодательство не содержит критериев разграничения отдельных видов пользования общим имуществом в доме. Так, закон не различает, например, такие ситуации:

- все собственники пользуются крышей;
- собственник нежилого помещения на последнем этаже размещает на крыше рекламу своих услуг.

Очевидно, что это различные виды пользования одним и тем же имуществом. Условным критерием разграничения «общего» и «дополнительного» пользования в данном случае может служить цель использования имущества. Если коммерческая организация использует общее имущество наравне со всеми собственниками для обслуживания принадлежащего ей нежилого помещения, речь идет об «общем» пользовании. Если же цель использования тесно связана с осуществлением предпринимательской деятельности, пользование общим имуществом следует признать **«дополнительным»**.

В соответствии с **п. 4 ст. 36 ЖК РФ** общее имущество может быть передано в пользование иным лицам (не являющимся собственниками помещений в доме). Представляется, что указанная норма не исключает возможности предоставить объекты общего имущества в «дополнительное» пользование коммерческим организациям, являющимся собственниками помещений в доме.

Во-первых, **пп. 3 п. 2 ст. 44 ЖК РФ** относит к компетенции общего собрания принятие решения о передаче в пользование общего имущества, не уточняя круг лиц, которым оно может быть передано.

Во-вторых, нормы гражданского законодательства позволяют участникам общей долевой собственности определить порядок пользования имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

Согласно **п. 1 ст. 247 ГК РФ** владение и пользование имуществом, находящимся в общедолевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Так, в **Постановлении ФАС УО от 18.07.2007 № Ф09-5303/06С6** указано, что суд правомерно установил порядок пользования общим имуществом путем обеспечения доступа на крышу дома с 8.00 до 22.00 ежедневно.

Невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли, в том числе и в случае, указанном в **ч. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ**, не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон. Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования (**п. 37 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 №**

6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ»).

Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме вправе решением общего собрания передать объект общего имущества одному из своих собственников в «дополнительное» пользование. Представляется, что наиболее оптимальным вариантом является утверждение общим собранием собственников порядка пользования общим имуществом в доме. Особенное внимание следует уделить вопросам оплаты содержания данного имущества, возложив, например, обязанность по содержанию части земельного участка перед входом в офис на собственника данного офиса и освободив от нее других собственников.

Взимание платы: правомерно или нет?

Вопрос о взимании платы за пользование общим имуществом является неоднозначным. Если отвечать на него положительно, может показаться на первый взгляд, что собственнику нежилого помещения придется платить дважды. Попытаемся разобраться. Если на месте собственника помещения было бы иное лицо, для него была бы установлена плата за пользование общим имуществом в доме. Собственник же вносит плату за содержание общего имущества по тарифу, утвержденному общим собранием или органом самоуправления, исходя из площади принадлежащего ему помещения (муниципальное жилье).

Если тот или иной объект общего имущества попадает в индивидуальное пользование одного лица (не важно, собственника или иного лица), другие собственники в доме лишаются возможности использовать этот объект. Следовательно, они имеют право на соразмерное уменьшение их платы за содержание общего имущества.

Однако такой вариант неприменим, если использование общего имущества не связано с невозможностью использовать его другими собственниками. Так, размещение рекламы на крыше не делает невозможным извлечение другими собственниками полезных свойств крыши, как конструктивного элемента дома. Как указано в **п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»**, в данном случае речь идет о предоставлении возможности на возмездной основе размещать рекламу на крыше дома. Тариф на такое использование утверждается на общем собрании. Не исключается безвозмездное предоставление объектов общего имущества в «дополнительное» пользование собственникам помещений в доме.

Договор как результат решения общего собрания.

От условий предоставления объектов общего имущества в «дополнительное» пользование зависит необходимость заключения договора. Договор является своеобразной гарантией для сторон и доказательством в случае возникновения спора. Например, только при наличии договора коммерческая организация сможет подтвердить исключительные права на пользование имуществом. Так, суд удовлетворил требования ТСЖ о

демонтаже рекламной конструкции с фасада многоквартирного дома, ссылаясь на отсутствие договора между товариществом и собственником нежилого помещения в доме (**Определение ВАС РФ от 27.08.2008 № 10852/08**).

Возможность заключения договора, в свою очередь, зависит от волеизъявления всех собственников помещений в многоквартирном доме. Как свидетельствует судебная практика, решение общего собрания в данном случае обладает высшей силой. Уже заключенный договор может быть признан ничтожным при отсутствии закрепленной в установленном законом порядке воли собственников помещений в доме (**Определение ВАС РФ от 27.08.2008 № 10852/08, постановления ФАС ДВО от 27.02.2007 № Ф03 А51/07-1/240, ФАС СЗО от 12.02.2009 № А56-2429/2008**).

При этом согласно **п. 1 ст. 46 ЖК РФ** для принятия решения о передаче в пользование объектов общего имущества требуется квалифицированное большинство не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

В зависимости от того, лишаются ли другие собственники возможности использовать передаваемый объект общего имущества, могут различаться заключаемые договоры. Как следует из **п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66**, в отношении самостоятельных объектов недвижимости (например, части земельного участка) заключается договор аренды, в отношении иных объектов – иной договор. При этом название и условия последнего договора полностью зависят от сторон. Единственное предъявляемое к ним требование – не противоречие действующему законодательству.

Интересным в этой связи является **Постановление ФАС МО от 07.03.2007 № КГ-А40/1137-07**. Истцом по данному делу выступала кредитная организация – собственник нежилого помещения на первом этаже. Суд удовлетворил требование истца о нечинении препятствий со стороны ТСЖ в монтаже вывески на фасадной части нежилого помещения, ссылаясь на то, что в соответствии с Правилами размещения наружной рекламы в городе Москве информация о профиле предприятия, его фирменном наименовании является обязательной.

В то же время размещение конструкций, не являющихся информационными, то есть не содержащими информацию о наименовании юридического лица, его организационно-правовой форме, виде деятельности (типе, профиле), а носящих рекламный характер, возможно только при наличии решения общего собрания собственников помещений в доме (**Постановление ФАС СЗО от 12.02.2009 № А56-2429/2008**).

Знание законодательства в вопросах использования нежилых помещений в многоквартирном доме – ключ к решению многих проблем собственников жилых помещений и арендаторов в будущем.

4. ОРГАНИЗОВАТЬ ОФИС В КВАРТИРЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА МОЖНО, НО С СОБЛЮДЕНИЕМ ЗАКОНОВ

Здесь разговор идет о том, что офис можно организовать в жилой квартире без перевода ее в нежилое помещение. При этом на некоторые нюансы следует обратить особое внимание.

О чем говорит закон

Создать в квартире офис и при этом оставить помещение жилым не противозаконно. Об этом говорит статья 17 Жилищного Кодекса России. Ее пункт 2 гласит: «Допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, **если это не нарушает права и законные интересы других граждан**, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение». Основной смысл приведенного пункта заключен в двух ключевых моментах: **«проживающими на законных основаниях»** и **«не нарушает права и законные интересы других граждан»**.

Это означает:

1. Что люди должны, прежде всего, иметь право находиться по данному адресу в силу своей регистрации (прописки) либо по причине родственных или близких отношений с хозяином или ответственным квартиросъемщиком,

2. А так же на основании договора, дающего право на использования жилого помещения, к примеру, договора возмездного пользования, найма, иного.

Незаконный мигрант, например, даже соблюдая права и законные интересы других граждан или являясь родственником собственника жилища, не вправе заниматься какой-либо деятельностью не только в этой квартире, но и вообще на территории России.

Фраза «не нарушает права и законные интересы других граждан» тесно связана со следующим пунктом 17-й статьи Жилищного кодекса, **запрещающим размещать в квартирах промышленное производство**. Под промышленным производством следует понимать изготовление товаров с использованием специального промышленного оборудования в серийных и массовых количествах, с целью их дальнейшей продажи и получения прибыли. Отметим сразу, что разместить в стандартной городской квартире конвейер для производства автомобилей или конфет, даже перепланировав ее – нереально. Речь в данном случае идет о небольшом производстве. Например, о мини-пекарне или мини-мыловарне. Обычно же предприниматели используют жилые помещения для организации ремесленных или кустарных производств, а также офисов. Например, многие специалисты ремонтируют на дому компьютеры и домашнюю технику, открывают обувные и швейные мастерские, студии дизайна, а также

мини call-центры. И закон, как можно понять, это разрешает. Впрочем, при одном условии, а именно: «соблюдении прав и законных интересов других граждан»

«Неудобства» для соседей

Как правило, жильцы многоквартирного дома проявляют недовольство не потому, что владелец открыл в квартире офис или мастерскую, а потому, что он своей деятельностью создает неудобства для окружающих. Чаще всего граждане жалуются на шум, доносящийся из квартиры-офиса, а также на «толпу» клиентов, периодически посещающих такое жилище в том числе «ошибочные» звонки в дверь, постоянно занятый лифт, очереди в подъезде и т.п.

По поводу шума – вообще особый разговор. Нормативный акт «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10», принятый 10.06.2010 года Постановлением № 64 Главного врача России, четко определяет допустимый уровень проникающего шума в жилых помещениях. Для квартиры в дневное время он составляет 40 децибел (ДБ). Много это или мало? Для наглядности проведем сравнение. Разговор на повышенных тонах равняется 60 ДБ, шум метрополитена составляет 100 ДБ, звук стереосистемы, включенной на полную мощность, – 110 ДБ, а двигатели самолета при взлете издают шум, равный 120 ДБ. Поэтому лицам планирующих устраивать офис в квартире, всегда следует помнить об этих параметрах. Кстати, российская судебная практика уже знает случаи, когда нарушителей тишины лишили жилья: в 2008 году житель города Первоуральска Свердловской области ди-джей открыл у себя в квартире звукозаписывающую студию. Соседи шестнадцать раз обращались в полицию с жалобами на громкую музыку, но собственник квартиры не унимался. В конце концов, дело дошло до суда, который постановил выселить ди-джея из квартиры, продать её с публичных торгов, а вырученную сумму отдать незадачливому владельцу квартиры.

Какие условия должны быть для того, чтобы легализовать квартиру под офис?

Итак, для того, чтобы заниматься репетиторством, писать программы, ремонтировать обувь и вести иную профессиональную деятельность, не связанную с производством, менять назначение жилого помещения не требуется. Достаточно не мешать другим гражданам и соблюдать правила общежития в многоквартирном доме. А вот если хозяин задумал использовать квартиру под магазин или сдать под офис какой-нибудь компании, смена ее статуса неизбежна: квартиру придется переводить в нежилой фонд.

Любой собственник вправе создать в своей квартире так называемый «тихий офис» и при этом не легализовывать его. Он уже легализован 17-й статьей Жилищного Кодекса и не нуждается в каком-либо правовом статусе. Если же гражданин устраивает в жилом помещении мини-производство, связанное с использованием шумящих электроинструментов, варит едкие вещества, от которых пропахла вся многоэтажка, а у порога его квартиры

ежедневно толпятся десятки клиентов, то легализовать такой «офис» вообще не удастся. Можно даже не пытаться. В этом случае придется арендовать обычное производственное или офисное помещение, дабы не мешать окружающим.

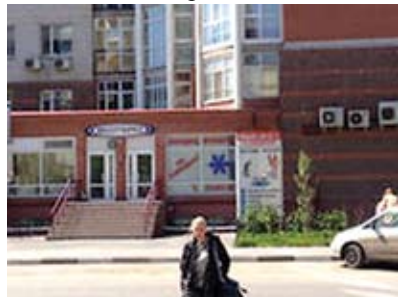
5. СОБСТВЕННИК (АРЕНДАТОР) НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ – УЧАСТНИК ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (ВАЖНЫЙ МОМЕНТ)

В последнее время при взыскании в судебном порядке задолженностей по обязательным платежам, управляющим организациям приходится доказывать, что собственник нежилого помещения тоже является участником долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Многие собственники, особенно пристроенных нежилых помещений, считают, что их помещения обособлены от многоквартирного дома. Такие помещения, хотя и находятся в многоквартирном доме, но у них своя крыша, свой подвал и фундамент, только ими используемый земельный участок, а также самостоятельный вход в нежилые помещения. Они не пользуются подвалами многоквартирного дома, внутридомовыми сетями, подъездами, лестничными клетками, детскими площадками, лифтовым оборудованием, крышей и другим имуществом. Следовательно, по их мнению, общее имущество в многоквартирном доме не имеет никакого отношения к нежилым помещениям и соответственно собственники нежилых помещений не должны нести расходы за чужое имущество.

Аналогичную позицию занимают собственники нежилых помещений при понуждении их к заключению договора управления многоквартирным домом.

Действительно в судебной практике много примеров, когда суды отказывали управляющим организациям в истребовании задолженностей собственников нежилых помещений по оплате жилищных и коммунальных услуг. Мотивировкой таких судебных решений являлось то, что управляющая организация не доказала заявленные требования. Согласно статьи 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.



Вопрос – какие нормативные акты прямо говорят о том, что собственник нежилого помещения является участником долевой собственности и, следовательно, должен нести расходы за это имущество:

1. Прежде всего, **Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ** «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество (п.2 ст. 23 данного закона). Это объясняется статусом общего имущества в многоквартирном доме. Общее имущество предназначено для размещения систем коммуникаций и оборудования, обеспечения жилых и нежилых помещений ЖКУ, а также доступа к этим помещениям. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение, т.к. это имущество неразрывно связано с помещениями и является принадлежностью к ним.

2. **Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491** «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Министерству юстиции Российской Федерации предписано было подготовить проект постановления Правительства Российской Федерации, предусматривающий внесение изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219. Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», касающихся порядка внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о правах на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

3. **Постановлением Правительства РФ от 22 ноября 2006 г. № 710** «О внесении изменений в правила ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» такие изменения были внесены.

Пункт 42 Постановления № 219 в новой редакции изложен в следующей редакции: «При регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, разделы Единого государственного реестра прав, относящиеся к земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом, и к иным объектам недвижимости, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме, объединяются в единое целое. В начале такого объединенного раздела располагаются формы подраздела I для описания многоквартирного дома и объектов

недвижимости, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме, право общей долевой собственности на которые подлежит государственной регистрации в объединенном разделе (земельного участка и др.), затем формы подраздела II для регистрации прав общей долевой собственности на указанные объекты недвижимости лиц, являющихся собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, далее формы подраздела III для регистрации ограничений (обременений) права общей долевой собственности на эти объекты недвижимости. Вслед за объединенным разделом следуют разделы, в которых регистрируются права собственников жилых и нежилых помещений на принадлежащие им помещения в многоквартирном доме. Особенности внесения записей в такой объединенный раздел при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяются Министерством юстиции Российской Федерации».

4. Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 14 февраля 2007 г. №29 утверждена «Инструкция об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества».

В соответствии с данными нормативными актами осуществляется регистрация доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на основании сведений, содержащихся в представленном на государственную регистрацию решении (протоколе) общего собрания собственников жилых и нежилых помещений, ином соглашении участников общей долевой собственности на общее имущество в таком доме.

При государственной регистрации сделки с нежилым помещением, регистрирующим органом учитывается доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Еще несколько важных моментов по этой теме.

1) **Пункт 11** Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» предусматривает, что содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме. Т.е. в данном Постановлении прямо указано, что собственники нежилых помещений несут бремя общих расходов с собственниками жилых помещений по сбору и вывозу отходов, а также плату за размещение таких отходов (налоговый платеж см. Постановление Правительства РФ от 28.08.1992 №632 «Об утверждении Порядка определения платы и ее предельных размеров за загрязнение окружающей природной среды, размещение отходов, другие виды вредного воздействия»).

2) **Постановление Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. №75** «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» предусматривает, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3) При совершении правосудия суды дополнительно руководствуются гражданским законодательством.

4) В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

5) Согласно ст. 249 Гражданского кодекса Российской Федерации каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по ее содержанию и сохранению.

Жилищное законодательство применяется в суде с толкованием его отдельных норм. Например: «В силу ст. 153 Жилищного кодекса собственники жилых помещений обязаны вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Поскольку Жилищный кодекс не содержит специальных норм по внесению платы собственниками нежилых помещений, суд по аналогии применил нормы раздела 7 Жилищного кодекса.

Итак, исходя из вышеперечисленных юридических обоснований и в соответствии с действующим законодательством пунктом 1 статьи 37, пунктами 1, 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, **можно сделать вывод**, что в издержках по содержанию общего имущества обязаны участвовать как собственники квартир, так и собственники нежилых помещений вне зависимости от их фактического использования.

6. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР И АРЕНДАТОРОВ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Ситуация не из простых и чаще всего приводящая к конфликтам между собственниками жилых помещений дома и арендаторами нежилых помещений. У каждого своя правда. И в большинстве случаев разобраться в системе взаимоотношений собственников и арендаторов не всегда получается. Тем более, в каждом конкретном случае надо разбираться особо. Большую роль здесь сыграло то, что данная тема стала подниматься собственниками в основном только в последнее время. Хочется сказать, что это происходит за счет повышения грамотности жителей и арендаторов в жилищных вопросах. При этом надо отметить, что муниципальная власть не утруждала себя особо при выдаче разрешений в свое время на аренду помещений и заключения договоров аренды помещений в многоквартирных домах. Поэтому сегодня мы «пожинаем» результаты этой работы. Но, несмотря на разногласия, есть вопросы, которые встречаются чаще всего на практике.

Давайте рассмотрим последовательность действий обеих сторон в поисках ответа на эту важную тему. Для этого надо обратить внимание на пять основных вопросов:

1. Кто собственник нежилого помещения?

Первый вопрос, касающийся сложных взаимоотношений между жильцами и арендаторами нежилых помещений – кто собственник нежилого помещения многоквартирного дома? Собственником нежилого объекта, отданного под аренду, может являться как муниципалитет, так и частное лицо. Чтобы точно знать, в чьих руках находится помещение (например, подвал или цокольные этажи дома), необходимо обратиться к регистрационной службе или в комитет по управлению муниципальным имуществом. В представительствах необходимо сделать запрос на выписку прав владения недвижимым имуществом (или муниципальной собственностью), которые содержатся в едином государственном реестре (или реестре муниципальной собственности). Из выписки станет понятно, муниципальный (государственный) многоквартирный дом или находится в частной собственности.

Если выяснится, что ваш дом приватизированный и жильцы – собственники своих квартир, следует напомнить о правах владения и распоряжения, как своим имуществом, так и общим имуществом многоквартирного дома. Согласно Жилищному кодексу РФ, собственнику квартиры, помимо самой квартиры, принадлежит еще и



доля собственности на общее имущество. Иными словами, собственник дома вправе распоряжаться общим имуществом, к которому относятся все общие помещения и стены дома.

В таком случае, чтобы сделать нежилое помещение магазином или офисом, необходимо заключить договор аренды с собственниками. Убедиться в правомерности деятельности арендаторов ваших нежилых помещений, можно попросив договор аренды общедомового имущества у арендатора или вашей управляющей компании. Если ваш подвал заняли незаконно, оспорить данную ситуацию желательно в суде, обратившись с иском от имени жильцов.

2. «Дополнительное» использование общего имущества

Несмотря на то, что по жилищному законодательству все собственники дома вправе распоряжаться общим имуществом на общих основаниях, коммерческая организация все-таки может арендовать нежилое помещение дома. Согласно статьям 17 п.2 и 36 п.4 ЖК РФ, собственники вправе предоставить нежилой объект дома в «дополнительное» пользование арендаторам.

На общем домовом собрании принимается решение о временной передаче в пользование нежилого помещения, являющегося общим имуществом собственников, и заключается договор с протоколом собрания. В договоре следует указать требования к содержанию арендованного помещения и прилегающей территории, а также возложить обязанности по оплате за коммунальные услуги.

3. Что делать, если у арендатора нет договора

На практике встречаются случаи, когда арендаторы не заключают договор аренды с жилищными службами и, соответственно, с собственниками многоквартирного дома и не платят за обслуживание помещения. А управляющие компании (ЖСК и ТСЖ) зачастую не могут «выбить» накопившиеся долги за коммунальные услуги с арендаторов помещений и перекладывают бремя содержания на добросовестных собственников жилых помещений.

Подобные ситуации характерны для муниципальных домов, где нежилые помещения (цокольный этаж, крыш, подвал) принадлежат городу, и на основании законодательства власть вправе передать в аренду все нежилые объекты дома фирмам. Арендаторы, в свою очередь, не торопятся расставаться со своими деньгами, намекая на то, что они платят по «своим» статьям... Но с принятием в 2005 году Жилищного Кодекса Российской Федерации картина взаимоотношений стала понемногу меняться.

Оптимальным решением проблемы служат договорные отношения арендаторов нежилого помещения с управляющей организацией этого дома (ТСЖ и ЖСК). Тем более закон не разрешает обслуживать дом двум различным эксплуатирующим организациям. Арендатор обязан принимать участие в общих домовых коммунальных расходах дома и вовремя совершать платежи за услуги. Кроме этого, он должен заключить договор с

управляющей компанией дома на обслуживание и содержание помещения. Однако, арендатор вправе вступать в договорные отношения и с прямыми поставщиками коммунальных услуг с условием, что управляющая организация дома также заключит договор с поставщиком и сможет контролировать финансовый поток оплат от арендатора.

В случае, если управляющая организация не вступает в договорные отношения с прямым поставщиком коммунальных услуг, следует направить письмо с обращением этой службе заключить соответствующий договор, а в случае отказа обращаться в суд.

4. Вопрос о разрешении на деятельность в арендованном подвале

Часто возникает вопрос о том, а каким образом регламентируется деятельность в арендованном помещении и кто разрешает открывать кафе и магазины в жилом доме?

Ответить на вопрос поможет Жилищный кодекс РФ. Согласно статье 161 п. 1, «управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме»...

Это означает, что управляющая компания многоквартирного дома обязана контролировать род деятельности сдаваемого помещения и не предоставлять услуги тем организациям, деятельность которых неблагоприятно сказывается на жизни жильцов.

Кроме того, только хозяин дома решает какой фирме сдать помещение. Если дом принадлежит собственникам квартир, то решение о том, будет открыт магазин в доме или нет, принимается на общем собрании.

5. О тарифах и услугах для арендаторов

Напомним, что согласно Жилищному и Гражданскому кодексам РФ, собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома несут расходы на обслуживание и содержание этого дома. Управляющая компания, в свою очередь, обязана предоставить единые тарифы на обслуживание и содержание дома как жильцам, так и арендаторам (статья 162 ЖК РФ). Арендаторы должны вовремя погашать долги за коммунальные платежи и вправе требовать от управляющей компании дома своевременного обслуживания, включая замену лампочек и уборку придомовой территории.

Дополнительно к сказанному мы бы еще рекомендовали арендаторам, планирующих использовать нежилое помещение в многоквартирном доме в своей предпринимательской деятельности, прежде чем приступить к решению этой задачи, обязательно и основательно ознакомится с работой управляющей компанией, у которой с данным домом заключен договор управления, а также выяснить наличие каких-либо документов в комитете муниципальной собственности по данному дому. Имеет ли место у управляющей компании, обслуживающей данный дом, наличие необходи-

мых технических документов на основании Постановления Правительства РФ №576 от 25 июня 2016 года «Об утверждении максимальных размеров платы за предоставление копий технических паспортов, оценочной и иной документации органов и организаций по государственному учету и (или) технической инвентаризации (регистрационных книг, реестров, правоустанавливающих документов и тому подобного) и содержащихся в них сведений». Полезность встречи и разговора с советом многоквартирного дома будет безусловной, и дополнит арендатору полную картину по данному дому после которого ему останется только принять решение.

7. ПРИМЕР ОШИБОЧНЫХ ДЕЙСТВИЙ СОБСТВЕННИКА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Жители высотки, что на ул.78 Добровольческой Бригады г. Красноярска, с августа прошлого года с тревогой наблюдали за происходящим в квартире № 208. Сначала им слышались звуки, характерные при выбивании стен, но выяснить их природу не удавалось – хозяин «шумной» квартиры оказался не гостеприимным, в квартиру не впустил.

Тогда обеспокоенные соседи обратились в ТСЖ с требованием разобраться, что же там происходит, и навести порядок. Ведь именно на товарищество собственников жилья возложена обязанность обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества и соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, за несоблюдение своих обязанностей ответственные лица управляющих организаций несут административную ответственность.

Выяснилось, что в 2006 году департамент архитектуры администрации г. Красноярска издал распоряжение о переводе этой квартиры в нежилое помещение, с условием оборудования отдельного входа. В течение нескольких лет входом в офис служил подъезд дома, что является нарушением санитарных норм и справедливо вызывало недовольство собственников квартир в подъезде.

Сотрясение стен в доме по причине начавшихся в квартире (офисе) № 208 ремонтных работ заставило жильцов задуматься о своей безопасности, руководитель ТСЖ в силу обязанностей обратился к собственнику с письмом – предупреждением о недопустимости использования общего имущества многоквартирного дома без согласия собственников помещений, т.е. собственнику офиса запретили разбивать стены, устраивать на земельном участке входную группу, уничтожать на газоне зеленые насаждения. В случае самовольной реконструкции или перепланировки помещения могут быть нарушены характеристики надежности многоквартирного дома, что небезопасно для жителей. Однако, несмотря на предупреждение, шум электрооборудования и битье

стен в офисе (кв.№ 208) продолжались, и в начале октября прошлого года ТСЖ обратилось в надзорные органы с просьбой принять меры к нарушителю порядка и приостановить реконструкцию помещения.

Заявления были направлены в департамент городского хозяйства администрации г. Красноярска, в прокуратуру Красноярского края, а также в службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, которая осуществляет надзор за соблюдением правил пользования жилыми помещениями и правил содержания и ремонта жилищного фонда и в случае неисполнения ответственными лицами предписаний привлекает их к административной ответственности.

Прокуратура Советского района рассмотрела обращение о фактах нарушения обязательных требований жилищного законодательства, изложенных в обращении товарищества, и провела проверку. В своем ответе от 23 октября 2013 г. она сообщила, что департамент городского хозяйства данными о проведении перепланировки по данному адресу не располагает, а специалист департамента градостроительства администрации г. Красноярска в результате обследования помещения перепланировки и расширенных дверных и оконных проемов не обнаружил.

Прокуратура сообщила также, что служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края тоже проводит проверку обращения товарищества собственников жилья «Бриз». В заключение письма прокуратура предложила жителям дома за защитой нарушенных прав обратиться в суд.

Тем временем в фасаде многоквартирного дома на месте окна помещения № 208 появилась дверь, а вместо газонов, как полагают жители дома, здесь вот-вот появится лестница с выходом на придомовую территорию.



Было



Стало

После нескольких уведомлений в адрес собственника офиса в январе этого года ТСЖ направило ему предписание с требованием привести помещение в первоначальное состояние.

Вместе с этим товарищество собственников жилья вновь обратилось с жалобами в прокуратуру Советского района (которая обязана надзирать за соблюдением прав и свобод граждан) и в службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края. В них сказано, что собственник помещения без подготовки, экспертизы и утверждения проектной

документации перенес сети инженерных коммуникаций, снес несущие стены, вынес части оконных блоков с целью обустройства отдельного входа в помещении с улицы. При проведении этих работ затрагиваются несущие конструкции здания, существует угроза безопасности граждан, проживающих в многоквартирном доме. В своих заявлениях в надзорные инстанции товарищество просит провести проверку законности реконструкции нежилого помещения и принять меры к защите прав собственников помещений многоквартирного дома.

В силу ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство, перепланировка помещения невозможны без использования части общего имущества многоквартирного дома, на них должно быть получено согласие всех собственников помещений.

Судебная практика по аналогичным делам такова, что разрешение, выданное администрацией муниципального образования на перевод жилого помещения в нежилое, признается незаконным, если не было получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме, при этом владельцу реконструированного помещения предстоит вернуть его в первоначальный вид.

Целевое и нецелевое использование жилого фонда

В соответствии со статьей 288 Гражданского кодекса РФ «Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством».

Использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами допускается статьей 17 Жилищного кодекса, но **при условии, что это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.** Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляет государственный комитет РБ по жилищному надзору.

8. ВЫВЕСКА ИЛИ РЕКЛАМНЫЙ БАННЕР НА МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ТРЕБУЕТ СОГЛАСИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЭТОГО ДОМА, НО ВСЕГДА ЛИ...



Для раскрытия этой темы возьмем пример из повседневной жизни: на многоквартирном доме арендатору необходимо установить или вывеску с наименованием его предприятия, или яркий рекламный баннер, обозначающий его деятельность. Везде рыночные отношения и конкуренция, поэтому лучший способ

привлечь внимание – вывеска над входом или на фасаде дома, тем более на многих домах, расположенных рядом, где на первых этажах расположены магазины, офисы это уже есть. Но это места относятся к общему имуществу, пользоваться которыми можно только с согласия собственников помещений дома. Вопрос, всегда ли необходимо его получать?

Давайте ответим на этот вопрос.

Согласие на установку вывески требуется, если она будет размещаться на объекте общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (МКД), порядок пользования которым определен в главе 6 Жилищного кодекса РФ.

К общему имуществу относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД. Состав общего имущества определен в п. 1 ст. 36 ЖК РФ и Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. К объектам общего имущества относятся в том числе фасад, крыша и подъезды дома.

Не является общим имуществом отдельный вход в помещения организации, который предназначен только для их обслуживания. Тогда размещение организацией вывески на дверях или крыше собственного входа не нарушает прав других собственников помещений, а значит, согласия не требует. Этот вывод подтверждается судебной практикой (постановления ФАС Поволжского округа от 19.04.2010 по делу № А57-2524/2009 и Московского округа от 10.08.2009 № КГ-А40/7355-09).

Существенным для размещения вывески является то, какая она: **рекламная** или **информационная**.

1. Под рекламной понимается вывеска, отвечающая требованиям Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе) и содержащая сведения рекламного характера, то есть информацию, которая призвана формировать, поддерживать интерес и положительное отношение к самой организации и к реализуемым ею услугам.

2. Если же вывеска содержит название организации, место ее нахождения (адрес) и режим работы, то она **считается информационной** (п. 1 ст. 9

Закона РФ от 07.02.92 № 2300-1 «О защите прав потребителей»). К ней арбитражные суды также относят такие вывески, как «Продукты» или «Салон красоты „Каприз“», расположенные на фасаде или подъезде дома (постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 17.06.2010 по делу № А46-18247/2009, Московского округа от 27.04.2010 № КГ-А40/3610-10 и Поволжского округа от 22.01.2009 по делу № А12-9231/2008).

ВАЖНО

Размещение рекламной вывески на объекте общего имущества регулируется положениями ст. 19 Закона о рекламе и ЖК РФ, а информационной – только нормами ЖК РФ.

Кто дает согласие?

Пунктом 5 ст. 19 Закона о рекламе установлено, что если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД, то заключение договора на ее установку и эксплуатацию возможно только при наличии согласия собственников, полученного в порядке, установленном ЖК РФ. Следовательно, для размещения рекламной конструкции требуется согласие именно общего собрания собственников помещений дома. Данный вывод корреспондируется с пп. 2 п. 11 ст. 19 Закона о рекламе, согласно которому документом, подтверждающим согласие собственников помещений, является протокол общего собрания собственников помещений в МКД это при управлении домом управляющей организацией.

Но как быть, если в многоквартирном доме создано ТСЖ?

Из вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ, исключено право принимать решение о предоставлении общего имущества в аренду (иное пользование), закрепленное пп. 12 п. 2 ст. 145 ЖК РФ. ТСЖ может передавать его в пользование (ограниченное пользование) при условии, что это не нарушает права и законные интересы собственников помещений дома (п. 2 ст. 137 ЖК РФ).

Вместе с тем в случае установки рекламных конструкций п. 2 ст. 137 ЖК РФ не действует, поскольку из Закона о рекламе следует, что согласие должно давать общее собрание собственников. Зато он может применяться к размещению информационной вывески, на которую Закон о рекламе не распространяется.

Таким образом, согласие на установку и эксплуатацию рекламной вывески с использованием объекта общего имущества (фасада, подъезда, крыши) необходимо брать только у общего собрания собственников, которое принимается 2/3 голосов, а для информационной вывески – у общего собрания собственников, общего собрания членов или у правления ТСЖ, если оно наделено этим правом уставом ТСЖ.

Получаем согласие:

1. При управлении управляющей организацией

Решение о предоставлении в пользование общего имущества для вывески (рекламной и информационной) может быть принято на годовом или внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

Годовое собрание проводится раз в год в сроки и в порядке, ранее установленные общим собранием. Узнать о том, на какое число назначено его проведение, можно у собственников помещений, либо эта информация должна быть размещена в доступном месте (обычно в подъезде на информационном стенде). Ждать годового общего собрания не всегда представляется возможным, поэтому лучше инициировать и провести внеочередное собрание.

Согласно п. 2 ст. 45 ЖК РФ оно может быть созвано по инициативе любого из собственников помещений. Если организация, желающая установить вывеску, является собственником помещения в доме, она сама вправе инициировать его проведение. Если же она арендатор – обратиться с соответствующей просьбой к собственнику-арендодателю.

Созыв внеочередного собрания осуществляется путем уведомления каждого собственника помещений дома (если квартира находится в собственности у нескольких лиц – каждого собственника квартиры). Сообщение направляется заказным письмом, не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, может быть вручено каждому собственнику помещения под роспись либо размещено в доступном помещении данного дома (если это место ранее было определено на одном из общих собраний собственников). Требование к форме сообщения указаны в п. 5 ст. 45 ЖК РФ.

Общее собрание считается правомочным, если в нем приняли участие собственники (их представители), обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (п. 3 ст. 45 ЖК РФ). При отсутствии кворума общее собрание проводится повторно.

Решение общего собрания о предоставлении общего имущества для установки вывески принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме и оформляется протоколом.

Собрать кворум и уговорить собственников проголосовать за установку вывески иногда проблематично. Лучше провести заочное голосование. При нем письменное решение собственника, оформленное в соответствии с п. 3 ст. 47 ЖК РФ, передается в место или по адресу, указанные в сообщении о проведении общего собрания. В этом случае принявшими участие в общем собрании будут считаться те собственники, решения которых получены до даты окончания их приема.

Нарушение порядка проведения собрания является основанием для признания принятого решения недействительным, что повлечет

демонтаж вывески, а в случае, если вывеска является рекламной, – еще и отмену разрешения на ее установку, выданного органами местного самоуправления.

2. Согласие от ТСЖ

ТСЖ вправе предоставлять объекты общего имущества для установки информационной вывески при условии, что это право закреплено в уставе ТСЖ.

Получение согласия на размещение информационной вывески у ТСЖ осуществляется в порядке, установленном главой 14 ЖК РФ и уставом ТСЖ. Соответствующее решение принимается либо на общем собрании членов ТСЖ большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на нем, либо правлением ТСЖ. Ознакомиться с уставом и полномочиями ТСЖ можно, обратившись к

В заключение отметим, что в отличие от рекламных вывесок отказ общего собрания собственников помещений (членов ТСЖ) от размещения информационной вывески можно обжаловать в суде. Если она не содержит рекламы, то суд может обязать общее собрание дать разрешение на ее размещение, поскольку обязанность организации довести до сведения потребителей фирменное наименование (наименование), место нахождения и режим работы установлена п. 1 ст. 9 Закона РФ от 07.02.92 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (Определение ВАС РФ от 16.06.2009 № ВАС-6722/09 и постановление ФАС Центрального округа от 07.08.2009 по делу № А08-5345/2008-11).

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ КОММУНАЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Данная тема, частично ранее уже была раскрыта. С практической точки зрения эта тема не беспокоит собственников и арендаторов нежилых помещений, а вот по вопросу начисления за потребленные коммунальные ресурсы конечно тревога присутствует, никто лишнего платить не собирается, а ясности по начислениям подчас трудно увидеть. Подчас в одном городе с одним основным поставщиком коммунальных ресурсов, организация обслуживающая жилые дома ухитряется брать разные размеры за коммунальные услуги с арендаторов, расположенных в одном и том же районе.

По смыслу Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных **Постановлением**



Правительства РФ от № 307 от 23.05.2006, управляющая организация, ТСЖ не являются исполнителями коммунальных услуг для собственников нежилых помещений. Напомним, что согласно данному документу исполнители – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Потребителем же является гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Поскольку большей частью собственник нежилого помещения использует его в предпринимательской деятельности, то Правила предоставления коммунальных услуг гражданам не применяются. Следовательно, собственник нежилого помещения может самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, то есть стать абонентом.

Ресурсоснабжающим организациям же нередко проще иметь одного абонента – управляющую организацию, ТСЖ, чем множество собственников нежилых помещений, и взыскивать задолженность за оказанные услуги именно с них. Однако в ситуации, когда договоры не заключены ни с ТСЖ, ни с собственниками нежилых помещений, взыскать задолженность за поставленные в жилое помещение ресурсы с товарищества, управляющего многоквартирным домом, не получится. Например, в **Определении от 27.06.2008 № 7574/08 ВАС** указал, что на товарищество возложена обязанность по оплате воды, отпущенной и потребленной только членами товарищества, а юридические лица, не являющиеся членами товарищества, ответственность по оплате отпущенной воды несут самостоятельно. Суд не принял доводы ресурсоснабжающей организации о невозможности заключения договора на отпуск воды с каждым собственником нежилого помещения по причине отсутствия у них точек подключения к сетям водоснабженца и невозможности установить границы эксплуатационной ответственности. По мнению арбитров, действующее законодательство не связывает возможность заключения договора с ресурсоснабжающей организацией только с наличием непосредственной точки подключения к ее сетям, поэтому последняя была вправе заключить договоры водоснабжения непосредственно с собственниками встроенных нежилых помещений, минуя товарищество.

Предоставление услуг энергоснабжения, в том числе электроэнергии, регулируется **§6 гл. 30 ГК РФ**. Согласно **ст. 539 ГК РФ** по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать

безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии. Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии. К отношениям по договору энергоснабжения, не урегулированным ГК РФ, применяются законы и иные правовые акты об энергоснабжении, а также обязательные правила, принятые в соответствии с ними.

Ст. 543 ГК РФ включает положения об обязанности покупателя по содержанию и эксплуатации сетей, приборов и оборудования. Пункт 1 этой статьи гласит, что абонент обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования, соблюдать установленный режим потребления энергии, а также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, пожарах, неисправностях приборов учета энергии и об иных нарушениях, возникающих при пользовании энергией. Следует отметить, что правила, предусмотренные **ст. 539 – 547 ГК РФ**, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией, газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами. Например, порядок пользования системами водоснабжения и водоотведения регулируется Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ в соответствии с которыми абонентами признаются юридическое лицо, а также ПБОЮЛ, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты, системы водоснабжения и (или) канализации, которые непосредственно присоединены к системам коммунального водоснабжения и (или) канализации, заключившие с организацией водопроводно-канализационного хозяйства в установленном порядке договор на отпуск (получение) воды и (или) прием (сброс) сточных вод.

ВАЖНО

Таким образом, собственник, использующий принадлежащее ему нежилое помещение в предпринимательских целях, может заключить отдельные договоры с ресурсоснабжающими организациями для него это лучший вариант. Вместе с тем нередко данные организации не имеют технической возможности поставлять услуги в нежилые помещения многоквартирного дома отдельно от других помещений этого дома. В этих случаях собственнику нежилого помещения необходимо заключить договор с управляющей организацией, ТСЖ (он просто вынужден это сделать) на предоставление коммунальных услуг, идентичный договору

с собственником жилого помещения. В решении этого вопроса будет полезным руководствоваться постановлением Правительства РФ №603 от 29 июня 2016 года «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг».

Должен ли арендатор оплачивать то, чем не пользуется?

Рассмотрим ситуацию, которая часто бывает в жизни: Собственник арендует помещение в подвале многоквартирного дома, договор заключен с комитетом управления муниципальной собственности (КУМС) города, в помещении нет ни горячей, ни холодной воды, нет санузла. Но в платёжке за коммунальные услуги собственнику начисляют оплату за потребление этой самой водой по общедомовому счётчику. Попытки арендатора убедить, что он не является потребителем данных услуг ни к чему не приводят. Должен ли он оплачивать то, чем не пользуется?

Исходя из данной информации видно, что в квитанции об оплате услуг по водоснабжению собственнику фактически приписывается плата за не оказываемую услугу, что по смыслу действующего законодательства недопустимо. Согласно п. 1 ст. 539 ГК РФ договор на оказание коммунальных услуг в виде горячего и холодного водоснабжения может быть заключен управляющей организацией с потребителем только в случае наличия у потребителя присоединенной к центральному водопроводу трубы, по которой, соответственно и осуществляется водоснабжение. Если такая труба в арендованном помещении отсутствует, то соответственно с собственником по смыслу ст. 539 ГК не может быть заключен такой договор.

Однако, такой момент возник, вероятно в результате следующей ситуации.

По смыслу ст. 162 ЖК РФ между управляющей организацией и многоквартирным домом заключается договор управления многоквартирным домом, сторонами в котором являются соответственно сама управляющая организация и собственники помещений дома. Причем, данный договор заключается с каждым собственником помещений в многоквартирном доме отдельно, но на условиях, определенных в решении общего собрания собственников дома. Поскольку, представители КУМС являются собственником арендуемого помещения, они очевидно заключили договор с управляющей организацией на тех же условиях, что и собственники квартир в данном доме (среди них и плата за воду на общедомовые нужды), результатом чего является сложившаяся ситуация.

Для решения этой проблемы собственнику необходимо либо изменить условия договора аренды с КУМС и возложить на собственника обязанность по оплате данных общедомовых нужд, либо обратиться в управляющую организацию с соответствующим заявлением и разъяснением сложившейся ситуации. Если ответ будет отрицательный, то обратиться в суд.

10. О РАЗМЕЩЕНИИ АВТОТРАНСПОРТА АРЕНДАТОРОВ НА ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЯХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Одной из причин конфликтов между жителями домов и арендаторами является нахождение возле дома служебных машин владельцев нежилых помещений. Здесь есть два выхода: первый, это арендаторам знать права эксплуатации придомовой территории; второе, совместно с жителями принять меры к созданию возле дома цивилизованной парковки. Данный материал поможет той и другой стороне принять решение по парковке.

Статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) установлено, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем, акт органа местного самоуправления о предоставлении такого земельного участка не издается.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации принятие решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (более 2/3 голосов). Решение общего собрания собственников помещений является обязательным для всех собственников помещений, в том числе и для тех, которые не принимали участие в голосовании (часть 5 статьи 46 ЖК РФ). **Следовательно, установка ограждений, шлагбаумов на придомовой территории, использование такой территории для парковки транспортных средств, снос ограждающих конструкций, благоустройство территории с целью размещения площадок для парковки автомобилей должны осуществляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме.**



В случае, если земельный участок является общим двором или смежной территорией нескольких многоквартирных домов, необходимо управляющим организациям, осуществляющим управление данными многоквартирными домами, и администрации района совместно привлечь собственников этих много-

квартирных домов к выполнению мероприятий по организации общей парковки либо определению территории для парковки индивидуально для каждого отдельного дома, исходя из пропорции площади земельного участка отдельного дома по отношению к совокупной площади.

Самовольно, без соответствующих решений и согласований, сооружённые, установленные парковки для автомобилей несут повышенную опасность для перемещения пешеходов и специализированной техники, а также ущемляют законные права и интересы других собственников помещений в многоквартирном доме.

Если на придомовой территории сооружена парковка без законных на то оснований, собственники помещений в многоквартирном доме могут письменно обратиться в муниципальные или государственные надзорные органы о понуждении лиц, соорудивших парковку, к приведению территории в первоначальное состояние, и инициируя проведение общего собрания по принятию решения о сносе незаконно сооруженной парковки и распоряжению земельным участком, являющимся общим имуществом собственников. В случае, если такое решение не исполняется лицом, незаконно соорудившим парковку, несмотря на указания контролирующих органов, вопрос о понуждении его к сносу парковки и приведению земельного участка в прежнее состояние целесообразно решать в судебном порядке.

В соответствии с частями 4, 5 статьи 36 ЖК РФ по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании большинством более двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы собственников – граждан и юридических лиц.

Таким образом, определенные лица могут получить в пользование часть придомовой территории для организации и эксплуатации площадки для парковки автомобилей в соответствии с согласованным в установленном порядке и утверждённым проектом, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме будет принято легитимное решение о выделении такой территории в их пользование. Собственник помещений в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество и отчуждать свою долю, в том числе оборудовать ограничители индивидуальных парковочных мест в виде цепей, шлагбаумов, турникетов без принятия решения общего собрания собственников помещений.

Общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах, в которых есть помещения, находящиеся в муниципальной собственности, могут быть инициированы главами администраций районов города.

Если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не сформирован, формирование земельного участка может быть произведено на основании заявления любого собственника помещений

в многоквартирном доме в мэрию города по результатам кадастровых работ, выполненных кадастровым инженером. Кадастровые работы в соответствии со статьей 35 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» являются платными и выполняются за счет заинтересованных лиц на основании заключенного договора.

С заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, от лица муниципального образования – города вправе обращаться главы администраций районов города, в случае, если в многоквартирном доме имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

По результатам кадастровых работ по формированию земельного участка ФБУ «Кадастровая палата по РБ» проводится государственный кадастровый учет земельного участка и выдается кадастровый паспорт.

Право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не подлежит обязательной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Собственникам помещений в многоквартирном доме для организации парковки (автостоянки), устройства ограждения, шлагбаумов на территории дома в целях исключения привлечения к административной ответственности рекомендуется выполнять следующие действия:

1. Определить потребность количества машиномест, провести зонирование придомовой территории с целью определения возможности организации открытой автостоянки достаточной вместимости с учётом существующих и планируемых площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, зеленых насаждений, проходов, круглосуточного беспрепятственного проезда специального транспорта (скорой помощи, мусоросборочной, пожарной, снегоуборочной техники и т.п.) и применением необходимых разрывов от сооружений.

2. Убедиться в наличии прав на землю и правоустанавливающих документов. При их отсутствии необходимо обратиться в органы местного самоуправления с заявлением о его формировании (пункт 3 статьи 16 Вводного закона), провести межевание и поставить земельный участок на учёт.

3. На общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме квалифицированным большинством голосов (не менее 2/3 от общего числа) принять решение об организации парковки, объёмах и источниках финансирования, о проведении дальнейшей работы по организации парковки (выбор уполномоченного представителя собственников, подрядной организации), решить вопрос по ее содержанию после введения в эксплуатацию.

4. Выполнить проект благоустройства придомовой территории с учетом организации сквозного движения транспорта и согласовать его с управляющей организацией, администрацией района города, ГИБДД,

пожарной охраной, в случае необходимости - с собственниками инженерных коммуникаций.

5. Выявить и принять меры по ликвидации незаконных ограждений на придомовых территориях, препятствующих въезду транспортных средств на данные территории.

6. После устройства парковки выполнить исполнительный инженерно-топографический план с нанесением границ землеотвода и представить его в администрацию района.

Расчет площадок, размещаемых на придомовой территории, выполняется на основании местных нормативов градостроительного проектирования города.

Нормативы площадок жилой застройки и расстояние от них до окон жилых домов и общественных зданий

№ п/п	Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м/чел.	Расстояние от площадок до окон жилых домов и общественных зданий, м
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
2	Для отдыха взрослого населения	0,1	10
3	Для занятий физкультурой	2,0	10-40
4	Для хозяйственных целей (в том числе для выгула собак)	0,3	20 (для хозяйственных целей); 40 (для выгула собак)
5	Для стоянки автомобилей	(пункт 3 примечания)	В соответствии с требованиями действующих норм

Примечания: 1. Расстояния от площадок для занятий физкультурой устанавливаются в зависимости от их шумовых характеристик; расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.

2. Площадки для выгула собак допускается объединять для нескольких домов при условии согласования с администрацией района города и заключения договора обслуживания с управляющей организацией.

3. Размер площадок принимается из расчета количества машиномест местных нормативов градостроительного проектирования города .

4. Площадь озеленённой территории микрорайона следует принимать не менее 5 кв. м/человека.

5. Площадь площадок для занятий физкультурой допускается уменьшать при условии формирования отдельного земельного участка для строительства спортивных сооружений в микрорайоне.

При проектировании и строительстве многоквартирных жилых домов принимаются следующие нормативы расчета мест для

парковки автотранспорта жильцов: для жилого микрорайона (квартала), групп жилых домов, жилого дома требуемое количество машиномест для организованного хранения легкового автотранспорта определяется из расчета на 1 квартиру общей площадью более 40 кв. м – 1 машиноместо; на 1 квартиру общей площадью менее 40 кв. м – 0,5 машиноместа.

Обеспеченность площадками для временного хранения автомобилей жителей жилых домов принимается не менее 50 % от расчетного количества. Остальные парковочные места допускается размещать в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м, с учетом фактической и планируемой обеспеченности местами для хранения автомобилей всех объектов микрорайона (квартала).

До введения в действие указанных нормативов расчет мест для парковки автотранспорта принимался по норме 0,8 кв. м на одного жителя. Размер земельного участка на одно парковочное место без учета подъезда к нему равен 12,5 кв. м.

Количество мест для парковки автотранспорта многоквартирных домов возможно принимать из расчета фактического количества автотранспорта, ввиду того, что применение современных норм не всегда представляется возможным.

При размещении парковок на придомовой территории необходимо учитывать следующие нормы:

СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Пункт 2.10. На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок, кроме гостевых.

Пункт 3.7. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания, при этом участки для стоянки автотранспорта персонала должны располагаться за пределами придомовой территории.

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Таблица 7.1.1.

Пункт 11. Для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

При разработке плана благоустройства территории жилого дома необходимо соблюдать требования пожарной безопасности по обеспечению проезда пожарных машин в любое время суток в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Покрытие парковок может быть как улучшенным, так и в виде отсыпки щебнем, гравием, отсевом. Для препятствия въезда транспорта на зеленые

зоны парковочные площадки необходимо оборудовать ограждениями. Для правильного размещения транспорта на площадке целесообразно наносить разметку.

Если будут приняты во внимание данные рекомендации, то никакого конфликта между жителями и арендаторами нежилых помещений не будет.

11. ВОЗВРАТ ПОДВАЛОВ СОБСТВЕННИКАМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ВОЗМОЖЕН, В СЛУЧАЕ НАРУШЕНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Для грамотного понимания этого вопроса будет правильным, если мы его рассматриваем под углом зрения собственников жилых помещений многоквартирного дома, который находится под управлением или управляющей организации, или ТСЖ. Лучше с позиции ТСЖ.

Итак, подвалы бывают двух типов:

Первые, так называемые **технические**, заняты коммуникациями и инженерным оборудованием.

Вторые – нормальные помещения, которые могут использоваться для нужд собственников. Например, там можно разместить офис жилищного предприятия, штат ТСЖ или сдать в аренду. Именно такие нежилые помещения в первую очередь интересуют чиновников, которые часто в обход норм жилищного и гражданского законодательства делают все, чтобы оформить их в собственность города. Надо признать, что так было ранее, в настоящее время этого уже практически не наблюдается.

В каждом десятом из почти десятков тысяч домов есть подвал. Если сдавать их в аренду под офисы или магазины, то можно иметь неплохие деньги, на которые тем же ТСЖ легче содержать свой дом. Но беда в том, что, по оценкам экспертов, больше 60% процентов подвалов принадлежат не жильцам, а городу, который по усмотрению чиновников может продать их, а может сдать в ту же аренду, а куда пойдут полученные доходы – жильцов уже не касается.



Впрочем, дело не только в доходе, который дает аренда. Общее имущество, утверждают специалисты по недвижимости, оформленное в установленном порядке в общую долевую собственность жильцов, примерно на треть повышает стоимость квадратного метра квартиры в доме. Да и безопасность проживания в немалой степени тоже зависит от

подвалов. Ведь их новоявленные собственники зачастую перекрывают доступ к коммуникациям, в результате перепланировок нарушают систему вентиляции и т.д., что мешает нормальной эксплуатации дома. И жильцы, как правило, не могут найти на них никакой управы.

Подвал подвалу рознь

По сути, все помещения, входящие в состав многоквартирного дома, являются общим имуществом собственников, и любые сделки, связанные с их продажей или передачей в аренду третьим лицам, должны совершаться при стопроцентном согласии всех собственников. Почему же тогда больше 60 процентов подвалов оказалось в собственности города? Почему кто-то получает незаконные денежные средства с чужого по сути имущества?

Захват подвалов начался еще в 90-е годы. Их приватизация с момента введения в действие Гражданского кодекса в 1995 году носит незаконный характер. Дело в том, что, приватизируя квартиру, человек по закону становится собственником не только жилой площади, но и соответствующей доли общедомового имущества. Поэтому город не имеет права единолично распоряжаться им, даже если там проживает хотя бы один собственник. То есть, прежде чем оформить в собственность тот же подвал или чердак, любой претендент должен получить на это письменное согласие всех собственников жилья. На практике же это правило действует только по отношению к самим жильцам. Вот если они решат зарегистрировать свое право на общедомовое имущество, то тут препятствий возникает хоть отбавляй. Одних бумаг только сколько нужно собрать! Например, в регистрационную палату нужно предъявить описание того самого подвала. Составлением его занимаются структуры районов. Что в корне противоречит правилам содержания общего имущества. В них говорится: состав общего имущества в многоквартирном доме определяется самими собственниками помещений дома. Есть только одно исключение из этого правила – структуры районов вправе заниматься описанием имущества домов, в отношении которых проводится конкурс по отбору управляющей организации. Но таких не так уж и много.

Но и это еще не все. Когда, несмотря на все препоны, граждане приносят описание общего имущества дома в регистрационную службу с просьбой выдать свидетельство на подвал и чердак, им говорят, что нужны еще и документы на землю – чтобы выдать сразу единое свидетельство. И чиновники, и горожане при этом отлично понимают, что требуемая бумага почти недосыгаема. Вот и уплывают подвалы из рук жильцов.

А уж если город оформил свои права, то вернуть общедомовую собственность можно попытаться только через суд. Без этого шанс «получить приданое» есть разве что у жителей новостроек. Хотя и тут охотников присвоить нежилые помещения хватает. Обычно застройщик спешит предъявить госкомиссии только жилую часть, а сдача нежилого же фонда часто затягивается. Это делается для того, чтобы не отдавать его ни в собственность жителей, ни в собственность города. Но если не упустить

момент, а дружно взявшись за дело, то жильцы могут все-таки заполучить нежилые помещения в свое распоряжение.

Подвал технический или нет? Вот в чем вопрос

Можно попытаться вернуть еще и технические подвалы. Правда, и их не мало находится уже в собственности города либо бывших арендаторов, хотя приватизация технических подвалов запрещена законом. Раньше чиновники играли с самим понятием- технический подвал. Дело в том, что его определение существовало только в рекомендациях Госстроя России. Но рекомендации – не нормативный документ и не закон.

После вступления в силу нового Жилищного кодекса, где уже четко прописано, что такое технический подвал, казалось бы, процесс захвата таких помещений должен бы был прекратиться. Однако чиновники находят все новые и новые уловки. Например, в подъезд из подвала выносятся щитовые узлы, чтобы изменить функциональное назначение помещения или используется многоступенчатая передача подвала из рук в руки, чтобы и концов стало невозможно найти.

Как же вернуть подвал?

Если подвал находится в собственности городских властей, то расторгнуть договор аренды не просто. Но в любом случае не мешает узнать, кто и зачем пытается расположиться под вашим домом. Поскольку договоры об аренде нежилых помещений заключаются в комитетах по управлению муниципальной собственностью, именно туда следует направить коллективный запрос. В ответе на него должно быть указано, на каком основании арендаторы расположились в вашем подвале. Если же договора нет или он еще не оформлен, то за подвал стоит побороться.

Больше всего возможностей у объединений жильцов. Например, если дело касается дома ЖСК старой постройки, правление может поднять документы и выяснить, вкладывало ли государство средства в его строительство. В советское время были случаи, когда государство финансировало в домах ЖСК строительство первых этажей под социальные нужды. В общем, с каждым случаем нужно разбираться.

Например, недавно созданное ТСЖ вполне может включиться в конкурс на аренду своего подвала вместе с другими юридическими лицами, но при этом настаивать на том, что у него имеется преимущественное право на нее. Напрямую законодательство об этом не говорит. Но если цель аренды связана с эксплуатацией дома, а в подвале планируется разместить структуру, необходимую для нормального существования дома, а также использовать его для хранения снегоуборочного комбайна или для занятий детской спортивной секции, то преимущество жильцов в таком случае юридически подкреплено рядом подзаконных актов .

Использование не по назначению – еще один шанс вернуть подвал. Для проверки правильности использования всех помещений можно привлечь Государственный комитет РБ по жилищному надзору. По заявлению жильцов в течение 30 дней будет проведена проверка, и заявители получают

ответ о том, насколько деятельность арендаторов соответствует той, под которую они получали подвал в аренду.

В принципе возврат подвального помещения многоквартирного дома в общедомовую собственность жильцов возможен. Например, жильцам дома по ул. Мустая Карим д.47 города Уфы в это удалось сделать. Решение ВС РБ Апелляционное определение от 27 декабря 2012года к делу № 33-14940/2012.

ВАЖНО.

В подвалах жилых домов запрещается размещать магазины химических и других товаров, хранение которых может привести к загрязнению территории и воздуха; магазины с наличием взрывопожароопасных веществ, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей в аэрозольной упаковке, а также твердых пожароопасных материалов; магазины по продаже автозапчастей, шин и автомобильных масел; специализированные рыбные магазины и магазины, работающие после 23 часов; предприятия бытового обслуживания, использующие легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и часовых мастерских площадью до 300 кв. м); бани и сауны (кроме индивидуальных саун в квартирах); казино, дискотеки, танцевальные кружки и студии, театры; рестораны, бары, кафе, столовые, закусочные, а также клубы с числом более 50 мест и площадью более 250 кв. м, работающие после 23 часов.

Нельзя также создавать в жилых домах прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену; общественные уборные; похоронные бюро; склады оптовой и мелкооптовой торговли; производственные помещения (за некоторым исключением); зуботехнические лаборатории; клиничко-диагностические и бактериологические лаборатории; стационары, в том числе диспансеры, дневные стационары и стационары частных клиник; травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и физиатрические кабинеты врачебного приема; отделения (кабинеты) магниторезонансной томографии; рентгеновские кабинеты в смежных с жилыми помещениями комнатах и под ними, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источником ионизирующего излучения. Юридическая практика показывает, что при настойчивости собственников жилых помещений многоквартирных домов возможность возврата таких помещений всегда есть.

12. ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

12.1. Уровень компетенции управляющих организаций и ТСЖ в вопросах аренды общедомового имущества

Вопрос кто имеет право сдавать в аренду общедомовое имущество многоквартирного дома трактуется по разному: одни говорят это решают собственники дома, другие это может делать и управляющая организация, и ТСЖ. Для определения истины давайте рассмотрим стандартный пример. В одном из трех домов , которые входят в ТСЖ появился предприниматель, который захотел взять в аренду подвал. Кто должен принять решение или правление ТСЖ или собрание конкретного дома?

В соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, придомовая территория (земельный участок на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства). Объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам на основании решения общего собрания собственников помещений в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Необходимо отметить, что поскольку ч. 4 ст. 37 ЖК РФ запрещает собственнику помещения в многоквартирном доме отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение, то переход права собственности в целом на помещение, относящееся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возможен только в случае приобретения лицом права собственности на все помещения в многоквартирном доме (то есть многоквартирный дом должен стать домом, где все помещения принадлежат одному лицу).

В любом другом случае продать, а также заложить помещение, относящееся к общему имуществу, невозможно.



Что касается предоставления помещения, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в пользование или в аренду, то в настоящее время такие вопросы отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений. Из компетенции управляющих

организаций, товариществ собственников жилья эти вопросы изъяты (ст. 1 Федерального закона от 27.09.2009 № 228-ФЗ).

Таким образом, в настоящее время решение о сдаче в аренду, пользование помещения общего имущества в многоквартирном доме, принимается общим собранием собственников помещений в таком доме.

При этом то обстоятельство, что данный многоквартирный дом находится в составе товарищества собственников жилья, объединяющего несколько многоквартирных домов, не имеет значения в рассматриваемой ситуации. Решение должно приниматься общим собранием того многоквартирного дома, в котором находится помещение.

Вопрос об использовании общего имущества многоквартирного дома регламентируется главой 6 Жилищного кодекса РФ и находится в компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 3 ст. 44 ЖК РФ (в ред. Федерального закона от 27.09.2009 № 228-ФЗ) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений.

12.2. ТСЖ и собственник нежилого помещения: взыскание задолженности

Очень часто собственник нежилого помещения и ТСЖ не находят друг у друга понимания в вопросе оплаты содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома. Эти противоречия во многом спровоцированы сложностью и неоднозначностью действующего законодательства. Давайте обозначим основные моменты, которые необходимо принять во внимание в случае обращения ТСЖ в суд с иском о взыскании задолженности по обязательным платежам с собственника нежилого помещения.

Общее собрание членом ТСЖ

Первое, с чем необходимо определиться – вопрос о том, какой орган правомочен устанавливать размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Очень часто аргументом собственника нежилого помещения становится пп. 1 п. 2 ст. 44 ЖК РФ, согласно которому решение о ремонте общего имущества многоквартирного дома принимает общее собрание собственников помещений в доме. Однако согласно п. 8 ст. 156 ЖК РФ размер обязательных платежей и (или) взносов членом ТСЖ, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления ТСЖ в соответствии с уставом.

Пунктом 33 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, установлено, что размер указанных платежей для собственников

помещений, являющихся членами ТСЖ, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на год. Следует отметить, что на данную норму арбитражные суды не ссылаются, поскольку у организаций в собственности находятся, как правило, нежилые помещения, между тем иметь ее в виду необходимо.

Согласно ст. 145 ЖК РФ установление размера обязательных платежей и взносов членом товарищества относится к исключительной компетенции общего собрания членом ТСЖ. Таким образом, если домом управляет ТСЖ, единственный орган, полномочный принимать решение о размере платы за содержание и ремонт общего имущества и для членом ТСЖ, и для не являющихся таковыми, и для собственника жилого, и для собственника нежилого помещения, – общее собрание членом ТСЖ.

Дифференциация размера платы

Второй момент, который ТСЖ склонны упускать из виду – невозможность дифференциации размера платежей в зависимости от членства или вида помещения (жилое или нежилое), что связано прежде всего с природой общего имущества. Так, в соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В силу п. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Статья 249 ГК РФ устанавливает правило, по которому каждый участник общей 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 сохранению. Согласно п. 1 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. В соответствии с п. 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.

Из анализа приведенных норм следует, что тарифы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома едины для всех собственников помещений, что подтверждается судебной практикой (Постановление ФАС ЦО от 29.04.2008 № А35-2290/07-С16). Однако отметим, что если решение собрания членом ТСЖ об утверждении различного размера платы не оспорено в суде, то собственник обязан платить по установленному тарифу. К ТСЖ как к некоммерческой организации не применяется по аналогии п. 24 Постановления Пленума ВС РФ № 90, Пленума ВАС РФ № 14 от 09.12.1999, согласно которому решению общего собрания не придается

юридическая сила ввиду его незаконности (**Постановление ФАС ВВО от 01.04.2008 № А43-4327/2007-28-57**).

Основания взыскания задолженности

Следующее, к чему необходимо обратиться – основания взыскания задолженности. Жилищный кодекс предусматривает две формы отношений ТСЖ с собственниками помещений в доме: отношения членства и договорные.

Собственник нежилого помещения может являться, а может и не быть членом ТСЖ, причем это не зависит от решения какого-либо органа ТСЖ. Согласно п. 1 ст. 143 ЖК РФ членство возникает на основании заявления о вступлении в товарищество.

Пунктом 6 ст. 155 ЖК РФ установлено, что собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества на основании соответствующих договоров. С членами ТСЖ заключение таких договоров не требуется. В судебном заседании, о котором говорилось выше (Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 30.01.2009 № А43-28104/2008), представитель ответчика указал: поскольку договор согласно ст. 155 ЖК РФ между организацией (не являющейся членом товарищества) и ТСЖ не заключен, то и основания к взысканию не имеется. Суд данный довод не поддержал, сообщив, что отсутствие договорных отношений не освобождает ответчика от участия в содержании общего имущества.

Важным свойством договора на содержание и ремонт общего имущества дома является его обязательность для ТСЖ (п. 2 ст. 138 ЖК РФ). Поэтому порядок его заключения регулируется ст. 445 ГК РФ, согласно которой разногласия возможно передать на рассмотрение суда. Кстати, именно в указанном порядке и должен решаться вопрос о правомерности включения тех или иных затрат в стоимость работ и услуг по договору (например, в части пользования лифтом, иными коммуникациями и помещениями общего назначения). Данный вопрос должен решаться в порядке отдельного судопроизводства, а не в споре о взыскании задолженности. Как показывает практика Нижегородской ассоциации ТСЖ, суд не принимает довод ответчика (собственника помещения) о включении необоснованных расходов в смету доходов и расходов, если решение общего собрания членом ТСЖ не оспорено в суде и (или) не предъявлен иск о понуждении ТСЖ к заключению договора с собственником нежилого помещения.

Взыскание при наличии договора

Взыскивая задолженность по обязательным платежам перед ТСЖ, следует обращаться к специальным нормам Жилищного кодекса, а если ими не урегулированы те или иные отношения – к общим нормам Гражданского кодекса. Несмотря на то, что ЖК РФ предусматривает заключение договора на содержание и ремонт общего имущества, ответственность за его нарушение для собственника нежилого помещения не установлена (даже в п. 14 ст. 155 ЖК РФ речь идет о собственниках жилых помещений). В данном случае применяются нормы ГК РФ с учетом условий договора.

При наличии договора между ТСЖ и собственником нужно руководствоваться следующей логикой. Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться в соответствии с условиями договора и требованиями закона. При нарушении обязательств по договору возможно требовать возмещения убытков (ст. 15 ГК РФ). Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. Таким образом, невнесением обязательных платежей собственник нежилого помещения причиняет убытки ТСЖ, которые обязан возместить. В судебном заседании ТСЖ придется доказать размер причиненных убытков (в чем, собственно, и состоит главная сложность) и объем выполненных работ и предоставленных услуг (это можно сделать путем предоставления суду актов выполненных работ, договоров с подрядными организациями, иных документов). Между тем собственники жилых помещений иногда выполняют ряд работ, которые обязано выполнять ТСЖ за свой счет. Данные расходы могут быть компенсированы путем предъявления встречного иска.

Кроме того, в договоре могут быть указаны санкции за просрочку платежа в виде неустойки, которая также подлежит взысканию в соответствии со ст. 394 ГК РФ. Если договором не предусмотрена неустойка, с должника можно взыскать проценты за пользование чужими денежными средствами на основании ст. 395 ГК РФ. Для взыскания неустойки и процентов за пользование чужими денежными средствами в суде должен быть доказан факт направления уведомлений об оплате расходов (платежных документов), а также факт необходимости оплаты расходов в определенные сроки (Постановление ФАС МО от 07.11.2008 № КГ-А40/10064-08).

Взыскание убытков в отсутствие договора

При обращении в суд необходимо помнить, что суд рассматривает дело и выносит решение в пределах заявленных требований по обозначенным истцом основаниям. Данное правило становится исключительно важным в свете того, что в судебной практике существует несколько вариантов взыскания задолженности с собственника нежилого помещения при отсутствии договора с ТСЖ.

Фактически понесенные расходы

Первый способ – взыскание фактически понесенных товариществом расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Он аналогичен взысканию при наличии договора, поскольку обязательства возникают как из договора, так и из закона. В нашем случае обязанность по внесению обязательных платежей возникает в силу ст. 210, 249 ГК РФ и ст. 37, 39, 137, 155, 158 ЖК РФ. По данному основанию взыскание возможно и в случае, если не проводилось общее собрание членов ТСЖ с повесткой дня об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ либо его решение было признано судом незаконным, и в случае, если собрания проводились и указанные решения имеются.

Сумму иска в данном случае составят фактически понесенные ТСЖ расходы в доле собственника нежилого помещения, а также проценты за пользование чужими денежными средствами. Предмет доказывания полностью аналогичен описанному выше (см. **Постановление ФАС ВСО от 23.01.2006 № А78-4142/04-С1-6/126-Ф02-6980/05-С2**). Отдельно следует отметить, что расчет взыскиваемой суммы вне зависимости от основания взыскания задолженности должен определяться с учетом размера общего имущества и доли ответчика в нем.

Неосновательное обогащение

В соответствии со ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). Взыскание по данному основанию возможно только при наличии решения общего собрания членов ТСЖ об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и утверждении сметы доходов и расходов ТСЖ. Как и по ранее рассмотренным основаниям, на сумму неосновательного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами (ст. 1107 ГК РФ).

В данном случае силами ТСЖ нужно доказать факт установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества и принятия сметы доходов и расходов ТСЖ (для чего достаточно протокола общего собрания членов ТСЖ). Кроме того, необходимо подтвердить направление уведомлений об оплате указанных расходов. К слову, с момента невыполнения требований, изложенных в уведомлениях, можно рассчитывать период просрочки исполнения обязательства и начислять проценты по ст. 395 ГК РФ. Суд также проверяет обоснованность сметы доходов и расходов ТСЖ, все суммы должны относиться к расходам на содержание и ремонт общего имущества (**Определение ВАС РФ от 05.10.2007 № 1312/07**).

12.3. Документы Республики Башкортостан по вопросам муниципальной собственности

Ознакомление с данным документом будет очень полезным для лиц, имеющих намерение взять в аренду нежилое помещение в многоквартирном доме

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 30 декабря 2005 г. №312

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПЕРЕЧНЕЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН, ПЕРЕДАВАЕМОГО В МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ И ПОСЕЛЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

(в ред. Постановлений Правительства РБ от 03.04.2006 №79, от 18.07.2006 №204, от 25.09.2006 №278, от 29.09.2006 №281, от 22.02.2007 №43, от 20.04.2007 №96, от 25.05.2007 №138, от 05.02.2008 №18, от 04.07.2008 №232, от 04.08.2009 №309, от 03.08.2010 №299, от 06.02.2012 №29, от 17.05.2012 №155,

с изм., внесенными решением Верховного суда РБ от 01.07.2011 по делу №3-40/2011)

Во исполнение Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Перечня мероприятий по совершенствованию местного самоуправления в Республике Башкортостан на 2004 – 2007 годы, утвержденного Указом Президента Республики Башкортостан от 26 июля 2004 года №УП-412, Правительство Республики Башкортостан постановляет:

1. Утвердить:

перечни государственного имущества Республики Башкортостан, передаваемого в муниципальную собственность городских округов Республики Башкортостан, согласно приложениям №1–8;

перечни государственного имущества Республики Башкортостан, передаваемого в муниципальную собственность муниципальных районов Республики Башкортостан, согласно приложениям №9–62;

перечни государственного имущества Республики Башкортостан, передаваемого в муниципальную собственность городских и сельских поселений Республики Башкортостан, согласно приложениям №63–114.

2. Министерству имущественных отношений Республики Башкортостан передать, а органам местного самоуправления муниципальных образований Республики Башкортостан, наделенным соответствующими полномочиями по принятию имущества в муниципальную собственность городских округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан, принять в трехнедельный срок государственное имущество Республики Башкортостан, указанное в пункте 1 настоящего Постановления, и подписать передаточный акт о принятии имущества в муниципальную собственность.

3. Установить, что право муниципальной собственности городских округов, муниципальных районов, городских и сельских поселений на имущество, передаваемое в соответствии с настоящим Постановлением, возникает с 1 января 2006 года.

4. Контроль за исполнением Постановления возложить на Министерство имущественных отношений Республики Башкортостан, администрации районов и городов Республики Башкортостан.

Премьер-министр Правительства
Республики Башкортостан
Р.И.БАЙДАВЛЕТОВ

Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения объектами муниципального нежилого фонда, находящимися в собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан (с изменениями на 15 августа 2012 года)

СОВЕТ ГОРОДСКОГО ОКРУГА Г. УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

РЕШЕНИЕ

от 19 марта 2009 г. №14/8

Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения объектами муниципального нежилого фонда, находящимися в собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан (с изменениями на 15 августа 2012 года)

Документ с изменениями, внесенными:

Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 03.09.2009 №18/19

Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 24 ноября 2010 года №30/19

Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 24 апреля 2012 года №3/7

Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 15 августа 2012 года №7/7

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 14 ноября 2002 года №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», с учетом положений Федерального закона от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», согласно Уставу городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в целях совершенствования правового регулирования и повышения эффективности управления и распоряжения объектами муниципального нежилого фонда городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Совет городского округа город Уфа Республики Башкортостан

решил:

1. Утвердить Положение о порядке управления и распоряжения объектами муниципального нежилого фонда, находящимися в собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан (приложение №1).

2. Пункт 3 решения Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 25 декабря 2008 года №11/21 «О типовых договорах аренды и купли-продажи объектов муниципальной собственности» признать утратившим силу.

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Вечерняя Уфа».

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан по городскому хозяйству, застройке, земельным и имущественным отношениям (Носков А.В.).

Председатель
Совета городского округа
город Уфа
Республики Башкортостан
И. Нигматуллин

12.4. Письмо по вопросу определения налоговой базы при передаче имущественных прав на нежилые помещения

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО
от 27 июня 2014 г. №ГД-4-3/12291
ПО ВОПРОСУ

ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Федеральная налоговая служба в связи с поступающими от налоговых органов запросами по вопросу определения налоговой базы при передаче имущественных прав на нежилые помещения с учетом постановления Президиума ВАС от 25.02.2010 №13640/09 (далее - Постановление ВАС РФ), сообщает следующее.

Особенности определения налоговой базы при передаче имущественных прав установлены статьей 155 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс).

В соответствии с пунктом 3 статьи 155 Кодекса при передаче имущественных прав налогоплательщиками, в том числе участниками долевого строительства, на жилые дома или жилые помещения, доли в жилых домах или жилых помещениях, гаражи или машиноместа налоговая база определяется как разница между стоимостью, по которой передаются имущественные права, с учетом налога и расходами на приобретение указанных прав.

При этом статьей 155 Кодекса особенности определения налоговой базы при передаче прав на нежилые помещения не установлены.

Вместе с тем, в Постановлении ВАС РФ указано, что имущественные права на недвижимое имущество и на имущество, перечисленное в пункте 3 статьи 155 Кодекса, отнесены к одному виду объектов гражданских прав и их правовой режим применительно к вопросам исчисления НДС, в случае если законодательство о налогах и сборах не установило исключений, должен определяться одинаково. Следовательно, при отсутствии специального порядка определения налоговой базы для случаев реализации имущественных прав на нежилые помещения НДС следует исчислять в порядке, установленном пунктом 3 статьи 155 Кодекса, то есть с разницы между ценой реализации имущественных прав с учетом налога и ценой их приобретения.

Пунктом 61.9 главы 12 «Регламента арбитражных судов Российской Федерации», утвержденным постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.06.1996 №7, предусмотрено, что со дня размещения постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в полном объеме на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации практика применения законодательства, на положениях которого основано данное постановление, для арбитражных судов считается определенной. Аналогичные правила применяются при установлении даты, когда считается определенной практика применения законодательства по вопросам, разъяснения по которым содержатся в постановлениях Пленума и информационных письмах Президиума ВАС РФ.

Таким образом, постановлением Пленума и Президиума ВАС РФ для налоговых органов являются сложившейся судебной практикой, которой налоговым органам следует руководствоваться при рассмотрении вопроса о целесообразности доначисления сумм НДС в рассматриваемом случае.

Учитывая изложенное, при реализации имущественных прав на нежилые помещения налог на добавленную стоимость следует исчислять в порядке, установленном пунктом 3 статьи 155 Кодекса.

Доведите до нижестоящих налоговых органов и налогоплательщиков.

С Министерством финансов Российской Федерации согласовано (письмо от 22.04.2014 №03-07-15/18513).

Государственный советник
Российской Федерации
3 класса
Д.Ю.ГРИГОРЕНКО

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДРУГИХ МАТЕРИАЛОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации» (29 декабря 2004г. №189 ФЗ).Изменения: Федеральный закон №417 от 28.12.2014г.
- 3.Федеральный закон от 30 декабря 2009г.№ 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
5. Федеральный закон от 23 сентября 2010 г. №731-ФЗ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
6. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (Утверждено Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. №170).
7. Свод правил по проектированию и строительству Госстроя России - СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»
6. Официальные СНиП (строительные нормы и правила) по отоплению, вентиляции и кондиционированию актуальной редакции. Приняты и введены в действие с 01.01.2004 г. постановлением Госстроя России от 26 июня 2003 г. № 115 взамен СНиП 2.04.05-91
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 г.№25 « Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006г. №306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг».
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №189 « О переустройстве и перепланировке жилых помещений».
12. Постановление Госстандарта Российской Федерации от 19 июня 2000г. № 158 «Государственный стандарт РФ ГОСТ Р 51617-2000,Жилищные и коммунальные услуги. Общие технические условия».№1541-1 «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации»
13. Публикации в периодических изданиях, материалы официальных сайтов Минстроя РФ; Государственного комитета РБ по жилищному надзору; Министерства жилищного хозяйства РБ. Информационных порталов и электронных ресурсов ЖКХ различных субъектов РФ и специализированных организаций, учреждений, работающих в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
14. Постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013г.№290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
15. Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94, утвержденного Постановлением Госстандарта России от 26 декабря 1994г. №359.
16. Федеральный закон №122 от 21 июля 1997г. « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
17. Постановление ФАС УО от 18.07.2007г. №09-5303/06С6
Определение ВАС РФ от 27.08.2008г. №10852/08
Постановление ФАС ДВО от 27.02.2007г. №Ф03 А51/07-1/240

Постановление ФАС СЗО от 12.02.2009г. № А56-2429/2008
Постановление ФАС МО от 7.03.2007г. №КГ-А40/1137-07
Постановление ФАС СЗО от 17.06.2010г. №А46-18247/2009
Постановление ФАС МО от 24.04.2010г. №КГ-А40/3610-10
Постановление ФАС ПО от 22.01.2009г. №А12-9231/2008
Постановление ФАС ЦО от 7.08.2009г. №А08-5345/2008-11
Определение ВАС РФ от 16.06.2009г. №ВАС-6722/09
Постановление ФАС ВВО от 01.04.2008г. №А43-4327/2007-28-57
Постановление ФАС МО от 07.11.2008г. № КГ-А40/10064/08
Постановление ФАС ВСО от 23.01.2006г. № А78-4142/04-С1-6/126
Определение ВАС РФ от 05.10.2007г. №1312/07
Определение ВАС РФ от 27.06.2008г. №7574/08

18. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002г №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

19. Постановление Правительства РФ от 22 ноября 2006г. №710 «О внесении изменений в правила ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

20. Приказ Министерства юстиции РФ №29 от 14 февраля 2007г. « Инструкция об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставление информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества».

21. Федеральный закон №38 от 13 марта 2006 г. «О рекламе».

22. Федеральный закон №2300-1 от 07.02.2009 г. « О защите прав потребителей».

23. Решение Арбитражного суда Нижегородской области от 30.01.2009г. №А43-28104/2008.

24. СанПиН 2.1.2.2645-10 « Санитарно-эпидемиологические требования к условия проживания в жилых зданиях и помещениях».

25. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 « Санитарно-защитные зоны и санитарная квалификация предприятий, сооружений и иных объектов».

26. Федеральный закон №123 от 22.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

27. Постановление Правительства Республики Башкортостан №312 от 30 декабря 2005 года « Об утверждении перечней государственного имущества Республики Башкортостан, передаваемого в муниципальную собственность городских округов, муниципальных районов и поселений Республики Башкортостан».

28. Решение Совета городского округа город Уфа РБ №14/8 от 19 марта 2009г. «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения объектами муниципального нежилого фонда, находящимися в собственности городского округа Уфа Республики Башкортостан».

29. Министерство финансов РФ. Письмо № ГД-4-3/12291 от 27 июня 2014 года «По вопросу определения налоговой базы при передаче имущественных прав на нежилые помещения».

30. Постановление Правительства Российской Федерации №576 от 25 июня 2016 года « Об утверждении максимальных размеров платы за предоставление копий технических паспортов, оценочной и иной документации органов и организаций по государственному учету и (или) технической инвентаризации (регистрационных книг, реестров, правоустанавливающих документов и тому подобного) и содержащихся в них сведений».

31. Постановление Правительства Российской Федерации №603 от 29 июня 2016 года «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг».



Тетлянов Александр Владимирович

Эксперт ЖКХ Национального фонда поддержки региональных антикризисных программ

115432, г. Москва, ул. Проспект Антропова, 18, тел.: +7 (499) 755-83-85
+7 (937) 472-90-98, tetlanov@yandex.ru

Арбитр-третейский судья Первого Арбитражного учреждения Российской Федерации

450075, Республика Башкортостан, г. Уфа, тел.: +7 (347) 299-00-02, +7 (937) 472-90-98
www.treteisky-sud, ufa@treteisky-sud, tetlanov@yandex.ru

