

## Оплата содержания нежилых помещений

### СОБСТВЕННИК НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ УЧАСТВУЕТ В СОДЕРЖАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Нередко управляющим организациям и ТСЖ приходится сталкиваться с тем, что собственники нежилых помещений (встроенно-пристроенных) в многоквартирном доме уклоняются от оплаты расходов на содержание и ремонт общего имущества. Какие доводы они приводят? Что можно противопоставить их подходу? Как складывается арбитражная практика по спорам между управляющими организациями и собственниками нежилых помещений в доме? Какую роль в данных спорах должно сыграть Постановление Президиума ВАС РФ от 09.11.2010 N 4910/10?

В силу п. 1 ст. 290 ГК РФ и п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. По нормам ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Как установлено ст. 249 ГК РФ, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Применительно к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме это положение конкретизировано в п. 1 ст. 39 ЖК РФ (собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме) и 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). Получается, что лицо, обладающее на праве частной собственности помещением в многоквартирном доме (жилым или нежилым), обязано участвовать в расходах на содержание общего имущества.

Задачи надлежащего содержания общего имущества решают управляющие организации и ТСЖ (в зависимости от выбранного способа управления домом). В общем случае (если способ управления избран собственниками помещений самостоятельно) управляющая организация не вправе принудить того или иного собственника подписать с ней договор управления многоквартирным домом, но это не значит, что между компанией, выбранной на общем собрании жильцов, и собственником-«уклонистом» отсутствуют правоотношения. Управляющая компания осуществляет деятельность по содержанию и ремонту общего имущества, а собственники помещений пользуются плодами ее трудов в силу того, что являются собственниками данного имущества. Аналогично и ТСЖ, созданное в многоквартирном доме и выбранное в качестве способа управления, не может заставить собственника нежилого помещения вступить в товарищество или заключить с ним договор о содержании и ремонте общего имущества. Но точно так же собственник пользуется результатом деятельности ТСЖ. А это означает, что он должен вносить соответствующую плату.

Такова позиция управляющих.

#### А что по этому поводу думает собственник нежилого помещения?

Главным доводом, который он приводит в обоснование своего нежелания платить управляющей организации, является то, что он не пользуется услугами и работами по содержанию и ремонту общего имущества. Особенно искренне в это верят собственники встроенно-пристроенных нежилых помещений. Суды же указывают, что, поскольку нежилое помещение является конструктивной частью здания, собственник такого помещения пользуется общим имуществом, необходимым для эксплуатации здания в целом, и должен нести расходы по содержанию жилого дома (Постановление ФАС СЗО от 23.09.2009 по делу N A05-12238/2008).

Иногда собственники нежилых помещений утверждают, что в управление компании передавались только жилые (а не встроенно-пристроенные) помещения многоквартирного дома. Однако это идет вразрез с положениями жилищного законодательства, поскольку в управление одной компании передается весь многоквартирный дом как единый комплекс недвижимого имущества (Постановление ФАС ПО от 17.08.2010 по делу N A55-13567/2009).

Кроме того, действующее законодательство не устанавливает взаимосвязь личного пользования собственником общего имущества многоквартирного дома его отдельными объектами и обязанности несения бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (Постановление ФАС СКО от 20.09.2010 по делу N A53-555/2010).

Решение общего собрания собственников помещений в доме об исключении из состава общего имущества встроенно-пристроенной офисной части дома не является документом, подтверждающим, что пристроенное помещение представляет собой самостоятельный объект недвижимости вне связи с многоквартирным домом. Следовательно, собственнику помещения придется оплачивать расходы на содержание общего имущества дома (Постановление ФАС УО от 15.11.2010 N Ф09-8692/10-С5).

В другой же ситуации суд признал, что фундамент, стены, перекрытия, кровля, наружные окна, система коммуникаций пристройки не являются общедомовым имуществом на основании акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, и поэтому отказал управляющей организации в иске к собственнику пристройки (Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2009 N

09АП-17129/2009-ГК, оставленное без изменения Постановлением ФАС МО от 28.01.2010 N КГ-А40/14703-09).

Зачастую собственники помещений в доме обосновывают свои возражения тем, что самостоятельно следят за чистотой земельного участка около входа в свое помещение, заключают договор с мусоровывозящей компанией, нанимают подрядчиков для ремонта фасада здания, проведения противопожарных работ, техобслуживания газовых сетей и систем вентиляции.

Ссылаясь на эти обстоятельства, собственники нежилых помещений в доме полагают, что ничего не должны управляющей организации. Однако арбитры не всегда поддерживают такую точку зрения. Несение расходов на содержание и ремонт принадлежащего собственнику помещения в многоквартирном доме не снимает с него обязанности оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества (Постановления ФАС ЦО от 20.07.2010 по делу N А68-2913/09, ФАС СКО от 20.09.2010 по делу N А53-555/2010).

Однако если будет выявлено, что собственник нежилого помещения произвел ремонт общего имущества (проведение которого входит в обязанности управляющего домом), его стоимость будет взыскана с управляющего. Так, Постановлением от 25.05.2010 по делу N А46-16598/2009 ФАС ЗСО удовлетворил встречный иск к ТСЖ индивидуального предпринимателя, оплатившего работы подрядчика по ликвидации последствий аварии на общедомовых сетях холодного водоснабжения, проходящих через помещение предпринимателя. Однако для такого исхода дела важно, чтобы работы были проведены не просто по желанию собственника. Например, в другом случае (см. Постановление ФАС ЗСО от 17.05.2010 по делу N А46-16599/2009) суд отказал собственнику нежилого помещения во взыскании с ТСЖ стоимости ремонта, поскольку не была доказана необходимость проведения работ вследствие неудовлетворительного состояния коммуникаций дома и неисполнения ТСЖ обязанности по содержанию и ремонту общего имущества.

Кроме того, нормы жилищного законодательства не содержат указания на самостоятельные действия собственника по обслуживанию, ремонту, содержанию общего имущества, а предусматривают обязанность нести расходы соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество (Постановление ФАС ДВО от 09.11.2010 N Ф03-7847/2010). Поэтому доводы собственника нежилого помещения о том, что он самостоятельно несет расходы на содержание части общего имущества, не принимаются во внимание.

Окончательно разрешить споры между управляющими компаниями и собственниками нежилых помещений, стремящимися сэкономить, должно Постановление Президиума ВАС РФ от 09.11.2010 N 4910/10, размещенное на сайте ВАС РФ 18.12.2010. В рассмотренном в порядке надзора споре управляющая организация пыталась взыскать с собственника нежилого помещения в многоквартирном доме стоимость содержания и ремонта общего имущества в отсутствие заключенного между ними договора. Суды трех инстанций отказали компании в иске, посчитав факт оказания спорных услуг недоказанным, а методику расчета их стоимости – «непрозрачной» (Постановления ФАС УО от 26.02.2010 N Ф09-825/10-С5, Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.12.2009 N 17АП-11883/2009-ГК, Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики от 12.10.2009 N А71-9485/2009-ГЗ). Однако Президиум ВАС РФ рассудил иначе, отменив ранее принятые судебные акты и полностью удовлетворив требования компании.

В первую очередь суд выяснил, что управляющая организация была выбрана по конкурсу, следовательно, все собственники помещений были обязаны заключить с ней договор (п. 5 ст. 161 ЖК РФ) и исполнять его. Значит, стоимость услуг должна быть определена исходя из размера платы, зафиксированного по результатам открытого конкурса.

Кроме того, высшие арбитры подтвердили правильность подхода, изложенного выше: содержание собственного помещения, оплата потребляемых в нем коммунальных услуг, а также содержание земельного участка, предоставленного в индивидуальное пользование и не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, не освобождают собственника помещений от бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен дом.

Последний немаловажный вывод: так как в силу правоотношений по содержанию общего имущества размер расходов управляющей организации и размер платы одного из собственников помещений не совпадают, управляющая компания не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у нее в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений.

Содержащееся в названном Постановлении Президиума ВАС РФ толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел. На это есть специальное указание в самом документе.

Добавим, что сделанный вывод справедлив для всех управляющих организаций: как избранных по конкурсу, так и выбранных на общем собрании собственников помещений. Хотя во втором случае закон не обязывает собственника нежилого помещения подписать договор, он все равно должен вносить плату компании, осуществляющей управление домом.

В этой ситуации, полагаем, управляющая организация также не обязана подтверждать фактические расходы на управление конкретным домом, но должна доказать тот факт, что она осуществляет деятельность по управлению. Размер платы, исходя из которого производится взыскание, нужно определить на общем собрании собственников помещений как одно из условий договора управления многоквартирным домом. В отсутствие такого показателя традиционно применяется размер платы, устанавливаемый органом местного самоуправления (п. 3 ст. 156 ЖК РФ).