

ПАМЯТКА

для владельцев нежилых, встроенных-пристроенных помещений.

ОБЯЗАННОСТЬ ПО ВНЕСЕНИЮ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА МОНОКВАРТИРНОГО ДОМА.

В чем суть и на основании чего она возникает?!

Согласно ст.38 Жилищного кодекса РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Данная доля пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (п.1 ст.37 ЖК РФ).

В соответствии с п.1 ст.39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно 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 силу п.1 ч.2 ст.154 ЖК РФ плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме состоит из платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества дома.

Состав общего имущества многоквартирного дома и правил по его содержанию, технической эксплуатации, включая перечень необходимых работ, установлены нормативно-правовыми актами, в частности, ЖК РФ (ст.36), Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170.

Таким образом, в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, 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, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Зачастую возникают споры относительно того: **относятся ли пристроенные или полностью изолированные нежилые помещения к общедомовому имуществу многоквартирного дома?**

Несомненно, конструктивно нежилые помещения являются неотделимыми частями многоквартирных домов: строительные конструкции являются общими для домов, часть инженерных систем являются общими для жилых и нежилых помещений, стояки в подвале присоединены к магистральному проводу; земельный участок единый для жилых и нежилых помещений; спорные помещения не имеют самостоятельных инженерных сетей (не имеют отдельных вводов холодного, горячего водоснабжения и центрального отопления). То есть, коммунальные ресурсы предоставляются от внутридомовых сетей, расположенных в подвальном помещении жилого дома и относящихся к общему имуществу собственников жилых и нежилых помещений в доме.

Таким образом, **пристроенные или полностью изолированные нежилые помещения не могут использоваться в качестве самостоятельных, а, следовательно, они являются общим имуществом собственников помещений в жилом многоквартирном доме.**

Также хотелось бы отметить и тот факт, что при исполнении обязанности относительно бремени содержания расходов по содержанию общего имущества жилого дома в силу закона оплате подлежит не исполненная работа или оказанная услуга, а установленный тариф.

Пунктом 4 статьи 158 ЖК РФ установлено, что, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

В соответствии со статьями 39, 156 (частей 3, 7 и 8) и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Кодекса) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

на 1 кв. м общей площади помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Необходимо разобраться и в ситуации, когда нежилое помещение используется не собственником, а арендатор в силу договора аренды. В этой связи назревает один из самых главных вопросов: *«А кто же должен нести расходы на содержание и ремонт общедомового имущества - собственник нежилого помещения или арендатор данного помещения?»*

П.2 ст. 616 ГК РФ предусмотрено, что арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

То есть законодатель предусмотрел обязанность арендатора нести указанные расходы на содержание арендованного имущества, а не общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, в силу закона и условий договора аренды арендатор не может нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В силу статьи 158 Гражданского кодекса Российской Федерации именно собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Немаловажным вопросом также является следующий: *«возникает ли обязанность собственника нежилого помещения по несению расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества дома при отсутствии заключенного с управляющей организацией договора на содержание жилого дома?»*

В соответствии со ст.210 ГК РФ собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Исходя из содержания статей 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации издержки по содержанию общего имущества относятся как на собственников квартир, так и на собственников нежилых помещений вне зависимости от их фактического использования. Действующее законодательство не устанавливает взаимосвязь личного пользования собственником общего имущества многоквартирного дома отдельными взятыми объектами общего имущества и обязанностью несения бремени расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома.

Собственник нежилого помещения, являясь собственником доли в праве общей собственности на общее имущество дома, фактически пользуется услугами управляющей организации.

При отсутствии заключенного с собственником нежилого помещения договора на содержание жилого дома, в силу возложенного на собственника бремени содержания имущества, между собственником нежилого помещения и управляющей организацией возникли фактические правоотношения по возмездному оказанию услуг согласно нормам главы 39 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Соответственно, обязанностью собственника нежилого помещения в силу статьи 781 ГК РФ является оплата фактически оказанных управляющей организацией услуг вне зависимости от того заключен договор с управляющей организацией на содержание жилого дома или нет.

Руководствуясь письмом Министерства регионального развития РФ от 6 марта 2009 г. №6177-АД/14 можно сделать следующий вывод:

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений. Такие расходы указанные собственники нежилых помещений несут путем внесения платы за содержание и ремонт общего жилого помещения и коммунальные услуги (часть 2 статьи 154, статьи 155 - 158 Кодекса).

ТАКЖЕ НЕОБХОДИМО ПОМНИТЬ:

При отказе собственников нежилых помещений в многоквартирном доме нести расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме или при несвоевременном и (или) неполном внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги к собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме могут применяться меры гражданско-правовой ответственности, предусмотренные частью 14 статьи 155 Кодекса, а также истребование на основании судебного решения задолженности путем обращения взыскания на движимое и недвижимое имущество, принадлежащее должнику на праве собственности.

Данная памятка основана на многочисленных постановлениях Арбитражных судов РФ при рассмотрении аналогичных дел.

С уважением, НАО «Управдом Фрунзенского района»