

Основан в 2006 г.

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Алексеев О.Б. – вице-президент, главный управляющий директор по образованию и исследованиям Фонда развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий, президент Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК

Васютин Н.А. – президент Ассоциации организаций ЖКХ содействия развитию жилищного контроля и надзора (АСЖКН)

Филимонов С.Л. – проректор по научной работе Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России, член Совета по местному самоуправлению при Председателе СФ ФС РФ

Чернышов Л.Н. – директор Института сити-менеджмента НИУ «Высшая школа экономики»

Широков А.В. – председатель Комитета Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства, президент НОУН

Шишкова Л.В. – ответственный редактор журнала «Управление многоквартирным домом»

УЧРЕДИТЕЛЬ И ИЗДАТЕЛЬ – ЗАО «МЦФЭР»

Межанский М.А. – генеральный директор

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ МЦФЭР

Гирихида В.П. – директор

Богданова Е.В. – главный редактор

МЦФЭР ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО И ЖКХ

Потапова Л.А. – руководитель

Анестратенко М.Д. – главный редактор

РЕДАКЦИЯ

Шишкова Л.В. – ответственный редактор
umd-mag@mail.ru

Артемова В.В. – выпускающий редактор

Сутемьева О.А. – дизайн-концепция

Титова С.Ю. – верстка

АДРЕС РЕДАКЦИИ

127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская,
д. 38А, стр. 17.
Тел.: 8 (495) 937-90-80 (многоканальный)
www.gkh.ru, www.proflit.ru

Для писем:

129164, г. Москва, а/я 9
E-mail: umd-mag@mail.ru

ПРАКТИКА

Буйленко А.Б.

3 Взыскание расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД с собственников нежилых помещений

Законные основания и решения арбитражных судов

Хохлов А.А.

13 Как отсудить у государства нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме

Продолжение судебных разбирательств по поводу прав собственников МКД на нежилые помещения дома на Поварской улице

Шерешовец Е.В.

22 Лицевые счета на оплату жилищно-коммунальных услуг

Оплата коммунальных услуг в случае нескольких собственников и нанимателей в квартире

МЕНЕДЖМЕНТ

Моглячев А.В.

28 Методические подходы к расчету и установлению взносов на капитальный ремонт МКД

Выполнение обязательств регионального оператора по капитальному ремонту

КАДРЫ

Михайлова Л.Л.

35 Компетентный управляющий: слагаемые успеха

Как управлять собственными эмоциональными состояниями, мотивировать себя и окружающих на достижение цели, осознавать значимость этой цели и ее результатов для себя и других людей

ФИНАНСЫ

Шестакова Е.В.

40 Изменение стоимости коммунальных услуг

Управляющие организации – заложники тарифной политики

Жукова Е.И.

46 Отпускные: учет и налогообложение

Правовые основы и порядок расчета отпускных выплат

ТЕХНОЛОГИИ

Сенчило М.И.

54 **Качество воды, поступающей потребителям в МКД, и направления решений возникающих проблем**

Ответственность управляющих и ресурсоснабжающих организаций за качество воды

Колупаев К.А.

57 **Диспетчерский комплекс «Обь»**

60 **Дорогие инновации**

МОЙ ОПЫТ

Гончаренко К.В.

63 **Об эксперименте по обращению с ТБО и КГМ в Москве**

Реализация постановления правительства Москвы от 02.10.2013 № 662-ПП

ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

«Роспечать» – 36408, 36409
«Почта России» – 99339, 99340
«Пресса России» – 88024, 88025

ОТДЕЛ ПРОДВИЖЕНИЯ

Кашеева Н.В. – руководитель
Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 57-80
nk.com@mcfrru

РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ

Захарова М.Э. – руководитель
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 25-02
mzaharova@mcfrru

Оводова О.Н. – менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-16
ovodova@mcfrru

Микиртумова Н.В. – менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 22-63
nmikirtumova@mcfrru

Журавлева Е.А. – менеджер по работе с клиентами
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-14
ezhuravleva@mcfrru

ОТДЕЛ ПО РАБОТЕ С КЛИЕНТАМИ

Тел.: 8 (495) 937-90-82 (многоканальный), 933-63-17
Факс: 8 (495) 933-52-62
E-mail: ap@mcfrru

Претензии по доставке направляйте по факсу: 8 (495) 933-52-62
E-mail: pressa@mcfrru

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Перепечатка материалов допускается только с письменного согласия редакции.

Свидетельство о регистрации СМИ № ФС77-24618 от 13.06.2006.

Выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций.

Цена свободная.

Подписано в печать 27.06.2014X.
Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.
Печать офсетная. Бумага офсетная.
Усл. печ. л. 7,56.
Изд. № 6228. Заказ № 598-ОП.
Дата выхода в свет 10.07.2014

ЗАО «МЦФЭР»
Юридический адрес: 129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20.

Отпечатано в ООО «Чебоксарская типография № 1».
428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр-т И. Яковлева, д. 15.
Тел.: +7 (8352) 28-77-98, 57-01-87.
www.volga-print.ru

© ЗАО «МЦФЭР», 2014

ISSN 1992-6332



9 771992 633149



Взыскание расходов на содержание и ремонт общего имущества МКД с собственников нежилых помещений

В чем проблема?

Речь в настоящей статье идет об обязанности собственников нежилых помещений нести расходы на содержание и ремонт общего имущества дома. Это продолжение темы, неоднократно поднимавшейся на страницах журнала.

Основные отличия в статусе собственников нежилых помещений от собственников жилых помещений отмечались в статье Л.Ю. Денисовой «Нежилые помещения в жилищном законодательстве»*. Автор, в частности, указывает, что это: право заключать договоры на коммунальные ресурсы непосредственно с ресурсоснабжающими организациями; обязанность оплачивать определенные коммунальные ресурсы, аренду помещений по тарифам (ценам), отличающимся от тарифов и цен, установленных для населения; и отсутствие права получать субсидии и дотации по оплате содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (МКД).

Почти всегда у управляющей организации (УО), избранной на общем собрании собственников помещений МКД (или по результатам открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления), возникает проблема взаимодействия с собственниками нежилых помещений по оплате услуг УО по содержанию и ремонту общего имущества. Как правило, собственники и пользователи нежилых помещений МКД считают нецелесообразным заключать договоры на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества и отказываются оплачивать соответствующим образом.



А.Б. Буйленко,
индивидуальный
предприниматель
(г. Щелково
Московской области)

* Управление многоквартирным домом. 2013. № 6–8.



ющие расходы. Почему? Они готовы платить за потребляемые в собственном нежилом помещении коммунальные услуги, однако с огромным нежеланием относятся к обязанности нести бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Напомню, что по аналогии собственники жилых помещений оплачивают и коммунальные услуги, и расходы по содержанию и ремонту общего имущества МКД (в виде жилищной платы).

Предположим, УО захочет исправить такое положение дел, она столкнется с рядом трудностей. УО часто не знают, являются ли непосредственные пользователи нежилых помещений (магазины, офисы, учреждения и пр.) собственниками (или арендаторами) этих помещений, поскольку в расходах на содержание общего имущества МКД те никогда не участвовали, какую-либо плату за содержание и ремонт общего имущества УО не вносили, в договорных отношениях с УО не состоят, не состояли и часто не хотят состоять.

А если и знают, то возникает другая проблема. Организации, располагающиеся, как правило, на первых этажах МКД, отказываются от несения таких расходов под предлогом, что они не обязаны это делать. Аргументы при этом приводятся следующие:

- действие Жилищного кодекса на нежилые помещения не распространяется;
- в процедуре выбора УО собственники нежилых помещений не участвовали и она им неизвестна;
- договоры управления МКД они не утверждали;
- в нежилом помещении находятся арендаторы, которые самостоятельно несут расходы по текущему ремонту помещений и уборке прилегающей территории, а также самостоятельно расплачиваются за коммунальные услуги;
- УО работает настолько плохо, что собственники нежилых помещений вынуждены самостоятельно обслуживать общее имущество МКД;
- нежилое помещение является встроенным (или встроенно-пристроенным) и непосредственно с домом не связано, имеет отдельный вход и потому расходы на содержание общего имущества МКД нести не надо;
- и др.

Что по этому поводу говорится в законе?

Кроме нежилого помещения собственнику принадлежит также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество МКД (п. 1 ст. 36 ЖК РФ). По общему правилу на собственника возложено бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ). Закон обязывает собственника помещения в доме

Собственники нежилых помещений готовы оплачивать КУ, но не услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

нести лишь часть расходов на содержание всего комплекса общего имущества, которая пропорциональна его доле в праве общей собственности на это имущество (п. 2 ст. 39 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ). Согласно п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, собственники помещений (*внимание: всех помещений*) обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД – в случае управления МКД УО.

Сказанного недостаточно, чтобы не вызывать дополнительных вопросов у тех же собственников нежилых помещений или у арбитров при рассмотрении конкретных дел.

Как решается проблема в арбитражной практике?

Вместе с правом собственности на помещение у собственника возникает обязанность участвовать в осуществлении расходов на содержание общего имущества в силу закона, не обусловленная заключением договора с организацией, которой МКД передан в управление (постановления ФАС Дальневосточного округа от 10.10.2008 № Ф03-4305/2008, ФАС Западно-Сибирского округа от 13.03.2008 № Ф04-1444/2008(1567-А70-16)).

На основании договоров управления, заключенных согласно решению общего собрания с собственниками жилых помещений, УО выполняет обязанности по содержанию и ремонту общего имущества, оказывая тем самым услуги собственникам всех без исключения помещений МКД.

Потребление таких услуг собственниками нежилых помещений происходит независимо от наличия договора, подписания акта оказания услуг, приемки выполненных работ, а также перечисления денежных средств в счет их оплаты (постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 25.03.2008 № А05-8777/2007). Не является основанием для освобождения собственника нежилого помещения от обязанности несения расходов на содержание общего имущества фактическое неиспользование его целиком или отдельных его элементов (например, если организация владеет встроенно-пристроенным помещением и физически не использует, например, кровлю или лифт, тем не менее она должна оплачивать их содержание и ремонт).

Иногда собственники нежилых помещений ошибочно полагают, что условия заключенного истцом договора управления МКД не распространяются на всех собственников жилых и нежилых помещений в доме. Данный вывод противоречит п. 4 ст. 162 ЖК РФ,

Иногда собственники нежилых помещений ошибочно полагают, что условия заключенного УО договора управления МКД не распространяются на всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.



Если УО осуществляет управление домом, то собственники всех помещений должны вносить плату именно этой организации.

согласно которому условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в доме.

Многочисленными материалами судебной практики подтверждается также вывод о том, что собственник встроенного (или встроенно-пристроенного) помещения МКД обязан нести расходы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества МКД, к которому это помещение пристроено. Это, в частности, постановления ФАС:

- Уральского округа от 24.08.2012 № Ф09-7357/12 по делу № А71-16398/2011;
- Западно-Сибирского округа от 05.09.2012 № Ф04-3775/12 по делу № А27-6362/2012;
- Поволжского округа от 22.01.2013 № Ф06-10398/12 по делу № А12-3991/2012
- Поволжского округа от 15.09.2011 № Ф06-7426/11 по делу № А55-20105/2010.

Плата за услуги и работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД наряду с платой за услуги по управлению домом включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения (подп. 1 п. 2 ст. 154 ЖК РФ). Употребляемое в Жилищном кодексе название «плата за жилое помещение» не говорит о том, что собственники нежилых помещений ее вносить не обязаны. Так, согласно п. 1 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения (*внимание: всякого помещения, а не только жилого*) в МКД обязан осуществлять расходы на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Если УО осуществляет управление домом, то собственники всех помещений должны вносить плату именно этой организации. Данная императивная норма содержится в п. 7 ст. 155 ЖК РФ, и ее действие не зависит от наличия или отсутствия договора между конкретным собственником и УО.

Правительство РФ указало, что обязанность собственников нежилых помещений оплачивать содержание и ремонт общего имущества вытекает из нескольких взаимосвязанных норм Жилищного кодекса, в своем отзыве на законопроект № 444248-4 «О внесении изменений в статью 155 Жилищного кодекса Российской Федерации», который предлагал ввести в Жилищный кодекс норму, прямо устанавливающую данную обязанность. В отзыве отмечено, что поправки являются излишними. Многочисленные примеры судебной практики по взысканию с собственников нежилых помещений расходов по содержанию и ремонту общего имущества в отсутствие договора, заключенного с УО, также подтверждают эту позицию.

* Снят с рассмотрения.



Арбитражные суды часто руководствуются нормами о неосновательном обогащении: в силу п. 2 ст. 1105 ГК РФ лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Возможную точку по этому вопросу в судебной практике в 2010 г. поставило принятое Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ (ВАС РФ) постановление от 09.11.2010 № 4910/10 по делу № А71-9485/2009-ГЗ.

Содержащееся в указанном постановлении Президиума ВАС РФ толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел. Поэтому его применение может быть основанием для обжалования даже при отрицательном для УО решении судов первой, апелляционной и кассационной инстанций, поскольку принятый не в пользу УО судебный акт нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права (п. 1 ч. 1 ст. 304 АПК РФ).

При желании, ссылаясь на указанное постановление, УО может также обосновать и то, что размер расходов исчисляется исходя из жилищных тарифов, утверждаемых органами местного самоуправления, и то, что обязанность собственника нежилого помещения не обусловлена заключением договора с организацией, которой МКД передан в управление.

Как же, используя закон и указанную судебную практику, взыскать неосновательное обогащение через арбитражный суд?

УО в первую очередь следует доказать факт оказания услуг, чтобы суд подтвердил ее право на получение суммы неосновательного обогащения с собственника нежилого помещения. Услуга не имеет материально-вещественного выражения, ее нельзя передать от исполнителя заказчику. Действующее законодательство не содержит указания на момент и подтверждение факта оказания услуги. В судебной практике в качестве доказательства широко применяются акты об оказании услуг. Однако очевидно, что собственник, отказавшийся подписывать договор, вряд ли подпишет такой акт.

Таким образом, УО следует подтвердить сам факт ведения деятельности по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, доля в котором принадлежит собственнику нежилого помещения. Доказательствами могут служить договоры с подрядчиками (на вывоз мусора, обслуживание лифта, ремонт коммуни-

УО следует подтвердить сам факт ведения деятельности по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, доля в котором принадлежит собственнику нежилого помещения.

