

*Шалагинова Ксения Владимировна*

магистрант

ФГБОУ ВО «Вятский государственный университет»

г. Киров, Кировская область

**К ВОПРОСУ ОБ ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА  
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

*Аннотация:* автором рассматривается вопрос соразмерности внесения платы за содержание общего имущества собственниками нежилых помещений в многоквартирных домах с использованием материалов судебной практики.

*Ключевые слова:* жилое помещение, нежилое помещение, общее имущество, многоквартирный дом, собственник.

ЖК РФ не проводит разграничений по статусу жилого и нежилого помещений. Следовательно, не имеет значения, является ли нежилое помещение встроенным или пристроенным, кафе это, магазин или офис, главное – оно признается составной частью жилого здания. А значит, собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны наравне нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Но с этим положение согласны далеко не все собственники.

Собственники нежилых помещений зачастую отказываются вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в силу того, что они не ощущают реальной пользы от деятельности по содержанию. В обоснование своей позиции собственники приводят такие аргументы, как самостоятельный договор на вывоз мусора, уборка прилегающей к отдельному входу территории, самостоятельно произведенный ремонт общих коммуникаций в занимаемых ими помещениях, неиспользование помещений общего пользования (подъезд, лифт, лестничные пролеты, мусоропровод, общедомовые инженерные системы и т. д.).

Конечно, совершенно справедливым представляется платить лишь за те услуги, которые фактически оказаны. Тем не менее, в арбитражной практике такой подход не нашел поддержки. Учитывая, что многоквартирный дом является единым комплексом с общими инженерными сетями, коммуникациями и техническое обслуживание находящихся в нем нежилых помещений невозможно отдельно от обслуживания дома в целом, собственники нежилых помещений обязаны участвовать в расходах на содержание общего имущества.

Президиум ВАС РФ сделал однозначный вывод о том, что собственник нежилого помещения наравне с собственниками иных помещений является потребителем выполненных в процессе технического обслуживания многоквартирного дома комплекса услуг и работ, которые должны быть оплачены [1]. Управляющая организация не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у нее в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений. При этом управляющая организация обязана подтвердить сам факт осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом в спорный период. В частности, предоставить в суд документы, свидетельствующие об оказании услуг, договоры с подрядчиками на ремонт, на вывоз бытовых отходов, документы, подписанные собственниками, в подтверждение оказания услуг по договору управления, внутренние документы (журналы учета работ, штатные расписания, материальные отчеты); документы, исходящие от контролирующих органов (паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному сезону, акты проверок) и другие документы [2].

Управляющая организация не вправе понудить собственника нежилого помещения заключить договор управления. При рассмотрении аналогичных дел, суды придерживаются позиции, что само по себе отсутствие письменного договора не освобождает предпринимателя от обязанности возместить расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме [3]. Доводы собственников нежилых помещений о том, что они не пользуются отдельными элементами общего имущества, что управляющая организация оказывает некачественные услуги, не принимаются.

Так, довод о недоказанности объема и размера услуг по содержанию не влияет на принятие судебного акта, поскольку несоблюдение управляющей организацией данного условия не освобождает собственника от обязанности по несению расходов на содержание общего имущества [4].

Подводя итог, можно сделать вывод о том, что при рассмотрении судами дел относительно принадлежности того или иного объекта к числу общего имущества, суды исходят из предназначения для

обслуживания, эксплуатации и благоустройства более одного помещения дома. Собственники нежилых помещений, как и собственники квартир в многоквартирном доме, несут обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

### ***Список литературы***

1. Постановление Президиума ВАС РФ от 09.11.2010 №4910/10 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>
2. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 26.08.2011 № Ф03–3607/2011 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>
3. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 20.04.2011 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>
4. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 25.03.2011 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>
5. Киракосян С.А. Участие собственников нежилых помещений (офисов и магазинов) в содержании общего имущества многоквартирного дома [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://old.estok.net/press-centr/publication/123-uchastie-sobstvennikov>