

Санкт-Петербургский государственный университет  
Кафедра коммерческого права

**Некоторые особенности правового режима коммерческого  
использования общего имущества зданий**

Выпускная квалификационная работа:  
студента 2 курса магистратуры  
очной формы обучения  
Мусаевой Ирины Сергеевны

Научный руководитель:  
профессор, доктор юридических наук  
Попондопуло Владимир Федорович

Санкт-Петербург  
2016 год

## Содержание

Введение.....	3
Глава 1. Понятие и состав общего имущества здания	
§ 1. Понятие общего имущества здания.....	6
§ 2. Состав общего имущества здания.....	8
Глава 2. Правовые формы коммерческого использования общего имущества здания	
§ 1. Правовые аспекты коммерческого использования общего имущества здания.....	21
§ 2. Коммерческое использование фасада и крыши здания.....	35
§ 3. Коммерческое использование помещений, входящих в состав общего имущества здания.....	42
§ 4. Коммерческое использование земельного участка, входящего в состав общего имущества здания.....	46
Заключение.....	55
Список использованных источников.....	58

## Введение

Значимость такого вида недвижимого имущества как здание сложно преувеличить. Он обоснованно является объектом пристального внимания и исследования со стороны правоведов, что в свою очередь неизбежно приводит к формированию различных подходов к правовому регулированию имущественных прав на него, в том числе прав собственников на общее имущество здания. А закрепленные законодательством нормы, опосредующие право пользования и право распоряжения общим имуществом здания, в процессе правоприменения рождают споры, формирующаяся позиция судов по которым, заслуживает детального анализа.

Таким образом, представляется значимым исследование понятия и состава общего имущества здания, а также форм его коммерческого использования, с одновременно с нескольких точек зрения: действующего законодательства Российской Федерации, реализации его применения, и имеющейся судебной практики, включая практику рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания.

Заранее необходимо отметить принятие законодателем ряда шагов, направленных на нормативно-правовое изменение ситуации в исследуемой сфере. Относительная новизна законодательства по обозначенному вопросу как следствие имеет узкое раскрытие проблематики в юридической литературе, что безусловно и с учетом значимости выбранной темы является только вопросом времени. В совокупности указанные обстоятельства подчеркивают высокий уровень потребности и актуальность изучения вопросов участия общего имущества здания в коммерческом обороте на этапе их становления и совершенствования.

Целью настоящей работы является рассмотрение основных теоретических и практических вопросов правового регулирования коммерческого использования общего имущества здания. Для этого будут решены следующие задачи:

- рассмотрение понятия и выявление признаков здания;
- исследование понятия, состава и правового режима общего имущества здания;
- исследование правовых форм и правовых аспектов коммерческого использования общего имущества здания;
- анализ действующего законодательства, которое регулирует отношения в рамках предмета исследования;
- анализ соответствующей предмету исследования судебной практики и научных трудов;
- выявление правовых проблем в сфере коммерческого использования общего имущества зданий, исследование таких проблем;
- формирование выводов о целесообразности и эффективности действующего законодательного регулирования права собственности на общее имущество здания в рамках исследования проблематики коммерческого использования указанного имущества.

Обозначенные вопросы в комплексе будут служить основой для выводов о целесообразности и эффективности действующего законодательного регулирования в отношении коммерческого использования общей собственности зданий. Будут установлены возможности, которые имеются у собственников помещений по коммерческому использованию соответствующего имущества. Содержание выводов будет положено в основу внесения предложений по развитию и совершенствованию положений законодательства Российской Федерации.

Отдельно представляется важной постановка таких основополагающих вопросов в свете темы исследования, как необходимость введения в Гражданский кодекс нормы об «общем имуществе здания». Данные нормы установят режим общей долевой собственности собственников помещений в здании, независимо от того, является ли это здание жилым или нежилым.

Основные проблемы, опосредующие работу механизма коммерческого использования общего имущества зданий, будут выявлены в процессе

рассмотрения указанных вопросов. Выводы, которые будут сделаны в результате комплексного подхода основополагающих вопросов исследования, позволят вынести актуальные предложения для разрешения и последующего избежания таких проблем.

## **Глава 1. Понятие и состав общего имущества здания**

### **§ 1. Понятие общего имущества здания**

Здания, включающие в себя как жилые так и нежилые помещения, а также многоквартирные дома, используются в гражданском обороте в качестве самостоятельных объектов. Также, существуют здания, не разделенные на помещения и находящиеся в качестве единых объектов гражданских прав в общей долевой собственности различных лиц. Сособственники таких зданий на практике занимают и используют те или иные помещения в здании. При этом отношения собственников помещений в многоквартирных домах отчасти урегулированы, в то время как аналогичные вопросы, возникающие при управлении нежилыми зданиями, требуют дополнительной регламентации<sup>1</sup>.

Прежде чем определить правовой режим и особенности коммерческого использования общего имущества зданий, следует установить, что признается зданием по действующему законодательству.

Здания - это разновидность недвижимого имущества, которое отличается такими признаками, как неподвижность, фундаментальная привязка к конкретному земельному участку, на котором они возведены. Строительные работы по возведению здания должны быть завершены, а само оно должно быть готово к непосредственному использованию. Следовательно, к числу зданий не могут быть отнесены временные постройки сборно-разборного вида, не имеющие под собой фундамента. К таким постройкам относятся павильоны, киоски, ларьки. Строительство несет в себе цель обеспечения людей помещениями для постоянного проживания либо осуществления какой-либо деятельности, поэтому здания рассчитаны на достаточно длительный срок эксплуатации. К числу зданий относятся жилые, нежилые здания, и многоквартирные дома.

---

<sup>1</sup>Стрембелев С.В. Правовой режим зданий и их частей / С.В. Стрембелев.- LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH & Co. KG, 2011- С. 12

В научной литературе выделяются следующие классификационные критерии в отношении зданий: социальное значение (объекты жилищно-коммунального и социально-культурного назначения); духовное значение (здания и сооружения, являющиеся памятниками истории и культуры); делимость (делимые и неделимые) и другие<sup>2</sup>.

В соответствии с действующим законодательством, здания могут быть двух видов:

- здания, являющиеся самостоятельными объектами гражданских прав,
- здания, которые разделены на помещения, каждое из которых представляет собой самостоятельный объект гражданских прав, при этом само здание таким объектом не является.

Данная классификация отражает различные подходы к правовому регулированию имущественных прав на здания.

Здания являются единым и неделимым объектом гражданских прав с юридической точки зрения. Несмотря на то, что само здание может находиться в общей долевой собственности нескольких лиц, его части (помещения) сами по себе не могут быть признаны объектом права собственности. Порядок пользования зданием и помещениями в нем может быть определен соответствующим соглашением между сособственниками.

Здания, разделенные на помещения, не являются сами по себе объектами гражданских прав. При таких обстоятельствах, объектами гражданских прав являются только сами помещения в здании, которые могут находиться в собственности различных лиц. Как правило, общее имущество здания (крыши, стены, земельный участок) находится в общей долевой собственности собственников помещений, но главенствующим признается право собственности на помещения, а не на общее имущество<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. - С. 77

<sup>3</sup> Стрембелев С.В. Правовые проблемы управления многоквартирными домами: роль ТСЖ/ С.В. Стрембелев. - М.: Библиотечка "Российской газеты", 2012. Вып. 12. – С. 11

## § 2. Состав общего имущества здания

Постановлением Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания"<sup>4</sup> (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 64) разъяснены положения статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В отношении данного имущества действует режим общей собственности собственников отдельных помещений в здании. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (ст. [246](#), [247](#) Гражданского кодекса Российской Федерации)<sup>5</sup>.

Управление жилыми зданиями, разделенными на помещения, то есть многоквартирными домами, достаточно подробно урегулировано действующим законодательством (глава 6, разд. IV, VIII ЖК РФ), в отличие от отношений по управлению нежилыми зданиями, разделенными на самостоятельные нежилые помещения.

---

<sup>4</sup>О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»

<sup>5</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 : [Электронный ресурс ] : Обзор изменений «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть 1)» от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»



В этом случае возникает проблема, ведь правовой режим использования общего имущества нежилого здания, части которого (помещения) являются собственностью нескольких лиц, действующим законодательством вовсе не урегулирован. Такой порядок предусматривается только для общего имущества многоквартирных, то есть жилых домов (ст. 290 ГК РФ). Для решения данной проблемы необходимо внести изменения в действующий ГК РФ, в целях установления тождественности правового режима использования общего имущества жилых и нежилых зданий.

Статьей 1 Федерального закона от 21.07.1997 (ред. от 29.12.2015) № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>6</sup> определено, что помещения в нежилых зданиях выступают в качестве самостоятельного объекта гражданских прав. Однако, такие помещения в перечне самостоятельных объектов недвижимого имущества, ст. 130 ГК РФ не содержит, что также вызывает неопределенность при определении статуса таких помещений.

В процессе применения законодательства на практике возник вопрос о том, можно ли применять по аналогии нормы об управлении многоквартирными домами к нежилым зданиям. Ранее судебная практика не допускала применение в этом случае аналогии. Так, в постановлении Президиума ВАС РФ от 10.09.2002 №3673/02 по делу №А-67-4328/00<sup>7</sup> указано, что по одному из дел ВАС РФ указано, что в настоящее время отсутствует закон, предусматривающий возникновение общей собственности на объект недвижимости в случае приобретения нежилого помещения в объекте недвижимости, не являющемся жилым домом, следовательно, нельзя применять по аналогии закон, не регулирующий спорные правоотношения. Данной позиции придерживались и другие арбитражные суды, в том числе

---

<sup>6</sup>О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 21.07.1997 (ред. от 29.12.2015) № 122// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»

<sup>7</sup>Постановление Президиума ВАС РФ от 10.09.2002 №3673/02 по делу № А-67-4328/00 [Электронный ресурс ] //Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»

ФАС Волго-Вятского округа в своем постановлении от 17.09.2007 по делу № А29-9132/2006-4<sup>8</sup>, и ФАС Северо-Западного округа в постановлении от 14.01.2005 по делу № А-56-12757/04<sup>9</sup>, указывая, что приобретение помещения в нежилом здании не влечет возникновения у приобретателя доли в праве собственности на общие помещения и коммуникации в таком здании.

Позднее, в постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» была выражена полностью противоположная позиция. Так, в постановлении указано, что отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому к указанным отношениям по аналогии применяются нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи [249](#), [289](#), [290](#) Гражданского кодекса Российской Федерации. В силу изложенного собственнику помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.

Из анализа данного постановления можно сделать несколько выводов. Во-первых, применение норм об общем имуществе многоквартирного дома на отношения, связанные с общим имуществом нежилого здания означает, что владение и пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, может осуществляться только по соглашению всех ее участников, а при отсутствии такового согласия - в порядке, устанавливаемом судом. То есть, осуществить действия, направленные на продажу помещения общего назначения можно только в случае достижения согласия по этому вопросу всеми собственниками и при выполнении определенных условий.

---

<sup>8</sup>Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17.09.2007 по делу № А29-9132/2006-4 [Электронный ресурс] //Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»

<sup>9</sup>Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.01.2005 по делу № А-56-12757/04 [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»

Во-вторых, каждому собственнику помещения в нежилом здании принадлежит доля в праве собственности на общее имущество здания, которая в свою очередь не может отчуждаться и быть передана отдельно от права собственности на само помещение в здании. То есть, в случае продажи офиса, склада, либо иного помещения в нежилом здании, доля в праве собственности на общее имущество здания переходит автоматически.

В-третьих, обязанность участвовать в расходах по содержанию, оплате налогов, сборов, и иных платежей на общее имущество здания возникает у каждого участника долевой собственности соразмерно его доле.

На основании сделанных выводов, позиция ВАС РФ о распространении норм об общем имуществе многоквартирного дома на общее имущество нежилого дома представляется верной. Помимо этого, как было сказано ранее, решение поставленной проблемы представляется возможным в результате изменения законодательства на федеральном уровне. Другими словами, необходим проект изменений в ГК РФ, который распространит действие существующих норм о долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома на иные виды вспомогательного имущества, в том числе на нежилые здания.

Продолжая исследование данной проблемы, следует ввести в законодательство нормы об «общем имуществе здания». Данные нормы установят режим общей долевой собственности собственников помещений в здании, независимо от того, является ли это здание многоквартирным домом или нежилым зданием, на не входящие в состав иных помещений несущие конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения.

В целом стоит признать, что с принятием проекта изменений в ГК РФ в имеющейся редакции правовое регулирование отношений по управлению нежилыми помещениями, разделенными на отдельные помещения, должно улучшиться.

В настоящее время, законодательство Российской Федерации широко использует термин «многоквартирный дом». Однако, в рамках федерального законодательства легальное определение данного понятия не нашло своего отражения, оно содержится в подзаконном нормативно-правовом акте: согласно п. 6 Постановления Правительства РФ от 28 января 2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»<sup>10</sup>, многоквартирным домом признается «совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством»<sup>11</sup>. Таким образом, нормы ЖК РФ об управлении многоквартирными домами применяются к отдельно стоящим зданиям, в составе которых есть две и более квартиры, имеющие самостоятельные выходы либо на земельный участок, либо в помещения общего пользования в таком здании.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»<sup>12</sup>, общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть.

---

<sup>10</sup> Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»

<sup>11</sup> Там же.

<sup>12</sup> О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: Закон Санкт-Петербурга от 16.02.2009 N 29-10 (принят ЗС СПб 04.02.2009// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»

Определение понятия общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме не закреплено в законодательстве Российской Федерации, однако, некоторые положения законодательства содержат перечень объектов, относимых к этому имуществу, а также некоторые критерии их отнесения, на основании которых можно установить понятие такого имущества и объекты, входящие в его состав. В соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ, его можно рассматривать в качестве совокупности принадлежащих на праве общей долевой собственности собственникам квартир в многоквартирном доме общих помещений дома, несущих конструкций дома, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования за пределами или внутри квартиры, обслуживающего более одной квартиры в таком доме.

В виду индивидуальности состава общего имущества для каждого многоквартирного дома, формулирование исчерпывающего перечня общего имущества многоквартирного дома является затруднительным, и в законодательстве отражен только примерный состав данного имущества. Наиболее подробный перечень объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме установлен в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 № 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» (далее – Постановление Правительства РФ № 491)<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> 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 [Электронный ресурс]: Постановление Правительства от 13.08.2006 № 491// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Таким образом, законодательство Российской Федерации в совокупности предлагает рассматривать общее имущество здания в качестве имущества, принадлежащего собственникам жилых и нежилых помещений на праве общей долевой собственности, имеющего вспомогательное, обслуживающее значение и не являющегося объектами индивидуальной собственности. Схожая позиция в отношении определения данного понятия выражена в доктрине: С.В. Стрембелев считает, что общее имущество представляет собой «движимые и недвижимые вещи, предназначенные для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений дома, расположенные за пределами помещений, принадлежащих на праве собственности гражданам, юридическим лицам или публичным образованиям, и находящиеся в этом доме и (или) в установленных границах земельного участка, на котором расположен дом»<sup>14</sup>.

Единого понятия общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с которым можно было бы определить принадлежность любого объекта к общему имуществу в многоквартирном доме, как отмечается в юридической литературе, ни ГК РФ, ни ЖК РФ, в отличие от Федерального закона от 24.12.1992 № 4218-1 (ред. от 22.08.2004) «Об основах федеральной жилищной политики, не содержат<sup>15</sup>.

Собственники помещений в многоквартирном доме не являются собственниками, например, подвала, чердака, земельного участка в отдельности.

Пункт 1 ст. 244 ГК РФ определяет положение об общей собственности, которая, в соответствии с указанным пунктом, представляет собой имущество, находящееся в собственности двух и более лиц: собственником вещи, которая находится в общей собственности, является группа лиц - участники общей собственности или сособственники. Согласно п. 2 ст. 244 ГК РФ предусматриваются два вида права общей собственности:

---

<sup>14</sup> Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект. Дис. ... к.ю.н. - СПб., 2009. С. 24.

<sup>15</sup> Там же. С. 24

- имущество может находиться в долевой собственности, то есть с определением доли каждого из собственников в праве собственности;

- имущество может находиться в совместной собственности, то есть без определения таких долей.

Общая собственность на имущество, как указано в п. 3 ст. 244 ГК РФ, является долевой, если законом не предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Например, в случае с законным режимом имущества супругов, имуществом общего пользования в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе.

Принадлежность общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности закреплена в ст. 289 ГК РФ, п. 1 ст. 290 ГК РФ и в п. 1 ст. 36 ЖК РФ. При этом, общее регулирование данного права по отношению к общему имуществу в многоквартирном доме установлено соответствующими положениями ГК РФ, а ЖК РФ является специальным федеральным законом, который устанавливает специальное регулирование по сравнению с общим регулированием ГК РФ. Специфика права общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме четко выделяется на стыке такого общего и специального законодательного регулирования.

В соответствии со ст. 16 ЖК РФ квартира является одним из видов жилых помещений, а п. 1 ст. 290 ГК РФ не упоминает собственников нежилых помещений в многоквартирном доме и не устанавливает их в данной статье в качестве субъектов, которым может принадлежать доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома. Одновременно ст. 36 ЖК РФ устанавливает, что общее имущество в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, не разделяя таких собственников на собственников жилых и/или нежилых помещений.

Анализируя нормы ЖК РФ можно сделать вывод, что в многоквартирном доме могут находиться и нежилые помещения, а собственники нежилых помещений наряду с собственниками квартир владеют на праве общей долевой собственности общим имуществом многоквартирного дома. Аналогичная позиция находит свое отражение и в юридической литературе.<sup>16</sup> По смыслу норм ч. ч. 2, 3 ст. 24 ЖК РФ существует родовое понятие «помещение», включающее в себя как жилые, так и нежилые помещения, следовательно, собственники таких помещений обладают долей в праве собственности на общее имущество.

Кроме того, в соответствии с п.2 ст. 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 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». Еще до принятия ЖК РФ в литературе отмечалось, что исключение в ГК РФ собственников нежилых помещений из числа субъектов права собственности на общее имущество не до конца продумано.<sup>17</sup>

Необходимо отметить особенность приобретения доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Она в соответствии с пп. 1, 2 ст. 38 ЖК РФ переходит в собственность при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме, и переход права собственности на помещение в многоквартирном доме сопровождается переходом доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в данном доме. В п.1 ст. 245 ГК РФ устанавливается общее правило определения долей в праве общей долевой собственности, в

---

<sup>16</sup>Рубанова М.П. Правовой режим нежилых помещений и проблемы их участия в коммерческом обороте: Автореферат.- СПб, 2008. С.22

<sup>17</sup>Городов О.А., к.ю.н.. Правовые аспекты организации товариществ собственников жилья/ О.А. Городов//Правоведение. -1995. №1. С 29.



соответствии с которым доли участников долевой собственности считаются равными, если они не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех участников долевой собственности.

Специальное регулирование п. 1 ст. 37 ЖК РФ закрепляет пропорциональность доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в данном доме размеру такого помещения. Данная позиция подчеркивается в постановлении Пленума ВАС РФ № 64, в котором указано, что при рассмотрении споров о размере доли следует учитывать, что исходя из существа данных отношений соответствующие доли в праве общей собственности на общее имущество определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений. Таким образом, к праву общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме не применимы отдельные положения ст. 245 ГК РФ: возможность установления порядка определения и изменения долей путем соглашения всех участников долевой собственности; увеличение участником долевой собственности его доли в праве на общее имущество путем осуществления за его счет неотделимых улучшений такого имущества.

Бремя содержания имущества, находящегося в общей долевой собственности, а в данном рассматриваемом случае – общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме распределено на уровне гражданского и жилищного законодательства. Согласно ст. 249 ГК РФ каждый участник общей долевой собственности обязан соразмерно его доле «участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению». Пункты 1, 2 ст. 39 ЖК РФ повторяют положения вышеуказанной статьи ГК РФ, определяя специальных субъектов - участников общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Статьей 158 ЖК РФ участие данных субъектов в расходах на содержание общего

имущества в многоквартирном доме поставлено в зависимость от размера принадлежащей им доли в праве общей собственности на такое имущество.

Вопрос распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности, является исключительной прерогативой самих собственников. П. 1 ст. 246 ГК РФ устанавливает условие - согласие всех участников долевой собственности. То есть, они должны согласовывать порядок распоряжения вещью, находящейся в их общей долевой собственности, и, как отмечается в юридической литературе, если распоряжение долей в праве – прерогатива каждого из собственников (с соблюдением установленных гражданским законодательством правил), то определение судьбы всего объекта, находящегося в долевой собственности, предполагает компромисс волеизъявлений<sup>18</sup>.

Следует обратить внимание на такую особенность осуществления собственниками помещений правомочия по распоряжению своими долями в праве общей собственности на общее имущество в доме. Так, по общему правилу предусматривается право участника долевой собственности по своему усмотрению продавать, дарить, завещать, отдавать в залог свою долю, либо распоряжаться ею иным образом, с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ (п. 2 ст. 246 ГК РФ). Однако, в соответствии с п. 2 ст. 290 ГК РФ, собственник помещения в многоквартирном доме не имеет право отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также не имеет право совершать иные действия, которые повлекут передачу данной доли отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме.

Логическим продолжением вышеописанных характеристик правового режима общего имущества собственников помещений в многоквартирном

---

<sup>18</sup>Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / (под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского) , подготовлен для системы Консультант Плюс, 2006 [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «Консультант Плюс».

доме является установление порядка осуществления правомочий собственников данного имущества, например, при намерении осуществить передачу объектов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в пользование иным лицам. Данные правомочия должны осуществляться по соглашению всех собственников многоквартирного дома, а при его отсутствии - в порядке, устанавливаемом судом<sup>19</sup>.

Указанный способ осуществления правомочий собственников общего имущества в многоквартирном доме устанавливается п. 1 ст. 247 ГК РФ. Данное положение ГК РФ применяется к праву общей долевой собственности на общее имущество. ЖК РФ в ст. ст. 44 - 48 предусматривает возможность установления режима использования общего имущества здания решением собственников помещений, принимаемом в установленном порядке.

Из вышеуказанного можно сделать вывод о том, что доля в общем имуществе здания может принадлежать на праве собственности только собственнику помещения в здании, причем не имеет значения, является такое помещение жилым либо не жилым.

Особенностью общего имущества здания является также невозможность выдела доли в праве собственности на такое имущество в натуре. По общему правилу в соответствии с положениями ГК РФ предусматривается право участника долевой собственности по своему усмотрению продавать, дарить, завещать, отдавать в залог свою долю, либо распоряжаться ею иным образом. Распоряжение данным имуществом, не предусматривающее перехода права собственности, возможно. Собственники помещений в здании могут в установленном законодательством порядке передать объекты, которые входят в состав такого имущества, в пользование иным лицам.

Данные особенности правового режима общего имущества собственников помещений в здании выделены на законодательном уровне, а

---

<sup>19</sup> Крашенинников П.В. Жилищное право/ П.В. Крашенинников (7-е изд., перераб. и доп.), -М.: Статут, 2010 [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

также подчеркнуты в юридической литературе. Однако, так как в современной России большую часть жилищного фонда составляют многоквартирные дома, в каждом из которых имеются объекты, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в них, особенный интерес вызывает практическая реализация собственниками помещений своих правомочий по распоряжению указанным имуществом с целью получения прибыли, то есть его коммерческое использование.

## **Глава 2. Правовые формы коммерческого использования общего имущества здания**

### **§ 1. Правовые аспекты коммерческого использования общего имущества здания**

Зачастую такие конструктивные элементы зданий, как стены, крыша, арка здания, дверные проемы, козырек подъезда и т.д. используются собственниками здания в коммерческих целях. Общее имущество здания используется для размещения объектов наружной рекламы, но на практике встречаются и иные варианты его использования, к примеру, на крышах часто размещают оборудование операторы услуг связи. Чтобы использование

данного имущества осуществлялось на законных началах, рекламодателю следует заключить договор с собственником здания, а если собственников несколько, требуется согласие всех субъектов общей долевой собственности.

Собственники общего имущества здания, которое находится в их общей долевой собственности, имеют право владения, пользования и распоряжения данным имуществом. Соответственно, собственники могут извлекать прибыль от использования конструктивных элементов здания, входящих в состав общего имущества в коммерческих целях. Несмотря на это, передаваемые в пользование элементы общего имущества не будут терять свойств общего имущества, они будут продолжать выполнять функции обслуживания самостоятельных жилых и нежилых помещений, начав при этом выполнять соответствующую дополнительную функцию.

В юридической литературе отмечается, что «распоряжение элементами общего имущества возможно в любой форме»<sup>20</sup>, с учетом установленных законодательством ограничений. Так, собственники общего имущества здания вправе передавать его элементы в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление, устанавливать сервитут в отношении элемента общего имущества, заключать смешанные договоры по распоряжению элементами общего имущества<sup>21</sup>.

Ранее были исследованы понятие, состав и правовой режим общего имущества здания. В связи с этим необходимо разобраться, какие из элементов общего имущества могут использоваться собственниками в коммерческих целях. Пленум ВАС РФ указал, что по соглашению всех собственников общего имущества здания допускается передача отдельных его частей в пользование. К примеру, может быть заключен договор пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной

---

20<sup>□</sup> Стрембелев С.В. О правовых аспектах коммерческого использования элементов общего имущества в многоквартирном доме. // "Российский ежегодник предпринимательского (коммерческого) права", № 1, 2007. Под ред. д.ю.н., проф. В.Ф. Попондопуло. - ООО "Университетский издательский консорциум "Юридическая книга", 2008. С.185

21<sup>□</sup> Там же. С. 189

рекламы. Нежилые помещения, входящие в состав общего имущества здания, на практике наиболее часто передают в пользование под организацию офисов, складов; конструктивные элементы здания - под размещение рекламных конструкций; часть земельного участка - для размещения платных парковок, рекламных конструкций.

Главное условие, которое должно при этом выполняться, заключается в том, что при передаче общего имущества в пользование третьим лицам не должны быть нарушены права и законные интересы граждан и юридических лиц, то есть использование самостоятельных помещений дома не должно быть для них затруднительным, а также не должны нарушаться действующие технические регламенты и иные технические нормы, а волеизъявление собственников помещений должно соответствовать требованиям законодательства<sup>22</sup>.

Следовательно, передача общего имущества здания в пользование третьих лиц не должна причинять ущерб для обслуживания и эксплуатации дома, а опосредующая передачу в пользование элемента общего имущества сделка должна основываться на волеизъявлении собственников здания.

Получается, что для законного использования общего имущества здания требуется соответствующее решение собственников данного здания. Важнейшим вопросом в любом случае является вопрос обеспечения множественности лиц на стороне арендодателя – стороны, предоставляющей право пользования общим имуществом. Важно отметить, что объекты, входящие в состав общего имущества, также могут быть предоставлены в «дополнительное» пользование физическим и юридическим лицам, которые являются собственниками помещений в доме<sup>23</sup>.

Существуют различия между предоставлением элементов общего имущества здания в пользование иным лицам и предоставлением в «дополнительное» пользование лицам, являющимся собственниками

---

<sup>22</sup> Там же. С. 185

<sup>23</sup> Кудашова Л.А. Коммерческое использование общего имущества // Л.А. Кудашова // Управление многоквартирным домом. -2012. -№ 01. - С.2

помещений в здании. В случае с предоставлением в «дополнительное» пользование, при установлении возмездности пользования элементами общего имущества и определении размера платы за него может учитываться доля соответствующего собственника помещения в здании, так как, являясь участником общей долевой собственности на общее имущество, он отчасти арендует элемент общего имущества у самого себя<sup>24</sup>.

Рассмотрим ситуацию, в которой арендодатель является одним из собственников здания. Зачастую именно собственники коммерческой недвижимости (компании и предприниматели) занимают в своем здании офисные помещения и размещают на конструктивных элементах здания информационные щиты, стенды, панели-кронштейны и т. д.

При таких условиях, собственникам следует принять решение о порядке использования общего имущества и установить, кто из них, в каком порядке и в каких целях будет использовать элементы общего имущества здания. Следует отметить, что если данным имуществом наравне будут пользоваться все собственники общего имущества, то его использование в коммерческих целях не будет являться незаконным. То есть, если все собственники будут размещать рекламу на конструктивных элементах здания, то ни один из них не вправе предъявить требование к другим собственникам демонтировать рекламные конструкции по причине отсутствия их согласования. Данной позиции придерживаются и арбитры. Так, ВАС РФ в своем определении от [06.10.10 № ВАС-12926/10](#)<sup>25</sup> указал, что для удовлетворения требования о демонтаже рекламной конструкции необходимо доказать, что размещение рекламной конструкции одним собственником нарушает права и законные интересы других собственников.

---

<sup>24</sup> Стрембелев, С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект. Дис. ... к.ю.н 12.00.03. / С.В. Стрембелев. - СПб., 2009. – С.167

<sup>25</sup> Определение ВАС РФ от 06.10.2010 ВАС-12926/10 по делу № А25-733/08-3 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы Консультант-Плюс»

В случае, когда только часть собственников использует конструктивные части здания для размещения рекламы без согласования с остальными собственниками, иск об обязанности демонтировать конструкции скорее всего будет удовлетворен. Особенно часто подобные конфликтные ситуации случаются, когда компания имеет в собственности помещение в многоквартирном жилом доме и без согласования с собственниками квартир размещает рекламу на конструктивных элементах здания<sup>28</sup>.

Однако, нередки и исключения. Собственник квартиры в многоквартирном доме обратился в суд, указав, что ответчиком на крыше, а также с использованием технических кабельных шахт многоквартирного жилого без решения на то собственников помещений многоквартирного дома самовольно размещено кабельное хозяйство, телекоммуникационное оборудование, так же организованы воздушные линии связи. В данном случае суд отказал в удовлетворении требований о демонтаже указанного оборудования, обосновывая свое решение тем, что его размещение необходимо для собственников помещений для оказания услуг связи, в их интересах, а не в отношении третьих лиц<sup>29</sup>.

Если же компания – арендатор не является собственником здания, применяется общегражданский способ получения согласия собственников для коммерческого использования общего имущества принадлежащего им здания. Так, если рекламораспространитель арендует помещение в здании или желает установить на его конструктивных элементах рекламную конструкцию, ему в обязательном порядке потребуется согласие всех

---

<sup>26</sup> [Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.12.2009 по делу № А21-250/2009](#): [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

<sup>27</sup> [Определение ВАС РФ от 21.04.10 № ВАС-4945/10](#): [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

<sup>28</sup> Например, [Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.11.2009 по делу № А05-9710/2008](#) [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

<sup>29</sup> [Определение Приморского краевого суда от 08.09.2015 по делу N 33-8019](#) [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»



сособственников этого здания. Такие действия оформляются путем заключения договора с множественностью лиц на стороне собственника здания, либо двусторонним договором с лицом, наделенным сособственниками соответствующими полномочиями на заключение договора о передаче в пользование общего имущества здания третьим лицам.

Следует отметить, что право пользования конструктивными элементами здания, как правило, предоставляется на возмездной основе, в связи с чем несогласованные рекламные конструкции редко остаются незамеченными и приводят к конфликтам.

Например, компания установила на фасаде многоквартирного дома рекламные вывески без согласования с товариществом собственников жилья (далее – ТСЖ). ТСЖ направило компании проект договора о предоставлении в пользование общего имущества многоквартирного дома. Компания предложила снизить предложенный в проекте размер платы, однако товарищество ответило отказом и потребовало демонтировать вывески. Поскольку компания не отреагировала на это требование, ТСЖ через суд обязало ее демонтировать вывески, а также взыскало неосновательное обогащение в виде платы за период фактического размещения вывесок на фасаде дома<sup>30</sup>.

Зачастую передача в пользование элементов общего имущества здания согласуется лишь с одним из сособственников, что и является самой распространенной ошибкой компаний - рекламораспространителей при размещении рекламы на конструктивных элементах здания.

Оформление права пользования конструктивными элементами многоквартирного дома имеет свои особенности. Казалось бы, компании-рекламораспространителю нужно всего лишь заключить договор с ТСЖ, однако это не совсем так.

---

<sup>30</sup>[Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 01.07.2010 по делу № А60-46868/2009](#) [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

Одним из вопросов, возникающих при изучении возможности коммерческого использования общего имущества многоквартирного дома, является процесс получения согласия всех собственников помещений на предоставление иным лицам в пользование, а также на предоставление сособственникам в «дополнительное» пользование элементов общего имущества в доме.

П. 4 ст. 36 ЖК РФ, пп. 3 п. 2 ст. 44 ЖК РФ предусматривают передачу в пользование иным лицам объектов общего имущества в многоквартирном доме в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников.

Таким образом, необходимо проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с соблюдением предусмотренной ЖК РФ процедуры, на котором согласно п. 1 ст. 46 ЖК РФ соответствующее решение должно быть принято большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Необходимо заметить, что это не препятствует передаче в пользование элемента общего имущества общегражданским способом - по решению всех собственников. На основании такого решения в дальнейшем уполномоченным собственниками лицом заключается соответствующий договор.

В соответствии с ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирного дома, который не имеет статуса юридического лица. К компетенции общего собрания относится в том числе принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций. Соответственно, принимаемое на общем собрании решение представляет собой решение органа управления многоквартирного дома, не являющегося юридическим

лицом и не может рассматриваться в качестве решения корпоративного органа юридического лица<sup>31</sup>. При этом, само решение общего собрания собственников помещений в доме по своей правовой природе схоже с решениями коллегиальных органов юридических лиц, хотя так как в законодательстве РФ нормы о решениях общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах появились сравнительно недавно, впервые в 1996 в статьях 21 и 22 Федерального закона «О товариществах собственников жилья»<sup>32</sup>, в юридической литературе и судебной практике их правовая природа проанализирована не достаточно подробно<sup>33</sup>.

Согласно сложившейся судебной практике, право собственности на общее имущество многоквартирного дома на основании положений жилищного законодательства может принадлежать только собственникам помещений в этом доме, но не ТСЖ как юридическому лицу<sup>34</sup>. Однако товарищество участвует в подобных отношениях в качестве представителя собственников помещений. В обязанности ТСЖ входит обеспечение соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью ([п. 6 ст. 138 ЖК РФ](#)). Кроме того, товарищество представляет законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами ([п. 8 ст. 138 ЖК РФ](#)).

Безусловно, принятие единогласного решения собственниками помещений в многоквартирном доме может стать затруднительным. При соблюдении требований п. 1 ст. 46 ЖК РФ отсутствие согласия не более

---

31<sup>□</sup>Стрембелев, С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект. Дис. ... к.ю.н. : 12.00.03 / С.В. Стрембелев. - СПб., 2009. – С. 169

32<sup>□</sup> «О товариществах собственников жилья [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 15 июня 1996 № 72-ФЗ //Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

33<sup>□</sup>Стрембелев, С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект. Дис. ... к.ю.н. : 12.00.03 / С.В. Стрембелев. - СПб., 2009. – С. 172

34<sup>□</sup>Постановление Президиума ВАС РФ от 15.12.09 № 12537/09 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»

одной трети голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме не препятствует заключению договора во исполнение волеизъявления оставшихся двух третей голосов на коммерческое использование общего имущества в доме. В таком случае, собственники помещений в доме, которые на общем собрании голосовали против, будут являться стороной в соответствующей сделке, так как, как отмечает С.В. Стрембелев, ЖК РФ предусматривает лишь порядок формирования воли собственников помещений, отличный от порядка, установленного ГК РФ, но не уполномочивает общее собрание собственников помещений в доме или тех из них, которые голосовали за, совершать соответствующие сделки, с учетом того, что собственником элемента общего имущества является совокупность всех собственников помещений в многоквартирном доме<sup>35</sup>.

Тогда как судебная практика свидетельствует о применении положений ГК РФ об общей долевой собственности к отношениям, складывающимся при коммерческом использовании общего имущества многоквартирного дома (например, при размещении рекламных конструкций), подтверждая, что собственники могут изъявить волю на соответствующее распоряжение общим имуществом как на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, так и путем заключения всеми собственниками помещений в доме договора, имеется и иная позиция. Научно-консультативным советом при ФАС Уральского округа было отмечено, что положения ст.ст. 246, 247 ГК РФ, которые определяют порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности, не применяются к управлению общим имуществом в многоквартирном доме, так как правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме установлен положениями ЖК РФ<sup>36</sup>.

---

<sup>35</sup> Правовые аспекты размещения рекламных конструкций на элементах общего имущества многоквартирного дома [Электронный ресурс] : Ppt.ru. – М., 12.01.2010. – URL : <http://ppt.ru/news/74740/>

<sup>36</sup> Рекомендации Научно-консультативного совета при ФАС Уральского округа N 1/2007 «По вопросам рассмотрения дел о защите права собственности и других вещных прав» (по итогам заседания,

В силу того, что общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах является объектом права долевой собственности, представляется верным установление особой процедуры, опосредующей заключение договоров по распоряжению общим имуществом в многоквартирных домах. Поиск возможности обходить процедуру проведения общего собрания собственников при решении данных вопросов в случае незначительного количества собственников помещений в доме, является неоправданным путем, поскольку количество собственников помещений может изменяться.

В соответствии с п. 2 ст. 209 ГК РФ объекты, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, также как и любые иные вещи, предоставляются в пользование третьим лицам на основании сделок, совершаемых собственниками данного имущества, то есть собственниками помещений в многоквартирном доме. В соответствии с положениями ГК РФ предоставление в пользование возможно также лицами, которые уполномочены на то собственниками или законом. Так, подписание договора на осуществление вышеуказанных действий возможно лицом, уполномоченным на это решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если договор будет подписан лицом, не являющимся собственником помещения в доме и в отсутствие необходимого решения общего собрания, такой договор в соответствии со ст. 168 ГК РФ и подп. 1,2 ст. 209 ГК РФ будет ничтожен, так как право распорядиться вещью есть только у ее собственника, либо у иного лица, которое прямо указано в законе. Если же договор подписан лицом, которое является собственником помещения в доме, но решение общего собрания также отсутствует, такой договор будет ничтожен в соответствии со ст. 168 ГК РФ и п. 1 ст. 246 ГК РФ, поскольку распоряжение вещью, которая

находится в общей долевой собственности, должно осуществляться по соглашению всех собственников такой вещи.

Таким образом, договор с ТСЖ об использовании общего имущества жилого дома легитимен только тогда, когда он заключен во исполнение решения собственников помещений в многоквартирном доме, принятом на общем собрании. При отсутствии такого решения договор, заключенный с ТСЖ, ничтожен. При отсутствии решения собственников об использовании общего имущества третьи лица вообще не имеют оснований для аренды данного имущества ([Определение ВАС РФ от 27.10.2010 г. № ВАС-13788/10](#)<sup>37</sup>).

После того, как собственниками помещений в многоквартирном доме в установленном порядке на общем собрании принято решение о коммерческом использовании общего имущества в доме, уполномоченным собственниками лицом заключается договор. Существует мнение, согласно которому решение собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование элемента общего имущества в доме не является частью договора о передаче его в пользование третьему лицу, а является тем, на чем основывается право на подписание самого договора<sup>38</sup>.

Решением общего собрания собственников помещений в доме устанавливается и лицо, в полномочия которого входит подписание договоров на передачу в пользование общего имущества в многоквартирном доме. Соответственно, право данного лица на подписание соответствующего договора от имени указанных собственников согласно п. 1 ст. 182 ГК РФ, ч. 3 ст. 16 ФЗ от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», ч. 1 ст. 7 ЖК РФ основываются на указании закона и решении, принятом на общем собрании собственников помещений в доме. При этом, данное решение, скорее всего, нельзя рассматривать как

---

<sup>37</sup> [Определение ВАС РФ от 27.10.2010 г. № ВАС-13788/10](#) [Электронный ресурс]//Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»

<sup>38</sup> Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект. Дис. ... к.ю.н. : 12.00.03 / С.В. Стрембелев. - СПб., 2009. – С. 171

доверенность, так как в противном случае остается неясным вопрос о механизме отмены такой доверенности<sup>39</sup>.

Вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом, правомерность решения о передаче общего имущества в многоквартирном доме в пользование будет зависеть от соответствия порядка принятия такого решения собственниками помещений в доме требованиям законодательства и отсутствию нарушения таким решением прав и законных интересов граждан и юридических лиц. Управляющая организация может заключать договоры аренды общего имущества от имени собственников помещений в многоквартирном доме при условии проведения общего собрания собственников помещений в доме с принятием на нем в установленном законодательством порядке соответствующего решения с утверждением условий договора. При этом, данные условия должны устанавливать множественность лиц на стороне арендодателя и заключение договора управляющей организацией от имени всех собственников. Также управляющая организация может заключить с собственниками помещений в многоквартирном доме договор аренды общего имущества в доме, например, нежилого помещения, и в дальнейшем передавать его в субаренду. При указанном варианте в договор между собственниками и управляющей организацией необходимо включение условия о возможности сдачи предмета договора в субаренду. ТСЖ может выступать в роли арендодателя и заключать соответствующие договоры при соблюдении установленного законодательством порядка принятия решений о распоряжении общим имуществом в многоквартирном доме. Соответствующие договоры, заключенные в отсутствие закрепленной в установленном законом порядке воли собственников помещений в многоквартирном доме, могут в судебном порядке быть признаны ничтожными<sup>40</sup>.

---

<sup>39</sup> Правовые аспекты размещения рекламных конструкций на элементах общего имущества многоквартирного дома [Электронный ресурс] // Ppt.ru. – М., 12.01.2010. – URL : <http://ppt.ru/news/74740/>

<sup>40</sup> Определение ВАС РФ от 27.08.2008 г. № 10852/08 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»

В юридической литературе делается вывод, что к подобным договорам целесообразно применение положений п. 1 ст. 617 ГК РФ о сохранении договора аренды при смене правообладателя имущества, сданного в аренду, так как на стороне арендодателя обычно находится множество лиц, составляющих собственников помещений в многоквартирном доме, и может сложиться ситуация, при которой отдельные собственники помещений в доме (и сособственник общего имущества) продолжают нести права и обязанности по таким договорам и после отчуждения ими помещений (и долей в праве собственности на общее имущество соответственно) <sup>41</sup>.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 322 ГК РФ, обязательство по передаче объекта, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме третьему лицу будет носить солидарный характер, так как предметом такого обязательства является элемент общего имущества в многоквартирном доме, а не доли в праве собственности на него, а требования собственников помещений о выплате компенсации к лицу, получившему в пользование элемент общего имущества в доме, за пользование соответствующим имуществом, будут являться солидарными, если они связаны с коммерческой деятельностью собственников помещений <sup>42</sup>.

Распоряжение элементами общего имущества возможно в любой форме <sup>43</sup>, с учетом установленных законодательством ограничений. Таким образом, собственники общего имущества вправе передавать его элементы в аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление, устанавливать сервитут в отношении элемента общего имущества, а также заключать непоименованные и смешанные договоры по распоряжению элементами общего имущества <sup>44</sup>.

---

<sup>41</sup> Правовые аспекты размещения рекламных конструкций на элементах общего имущества многоквартирного дома [Электронный ресурс] // Ppt.ru. – М., 12.01.2010. – URL : <http://ppt.ru/news/74740/>

<sup>42</sup> Стрембелев, С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект. Дис. ... к.ю.н. : 12.00.03 / С.В. Стрембелев. - СПб., 2009. – С.175

<sup>43</sup> Там же. С. 175

<sup>44</sup> Там же. С. 175



Необходимо расширительно толковать положения ч. 4 ст. 36 ЖК РФ и п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, понимая под передачей в пользование некое родовое понятие<sup>45</sup>.

В целях последовательности и логичности исследования предлагаем разделить объекты, входящие в состав общего имущества здания, которые в соответствии с установленным законодательством могут быть использованы в коммерческих целях, на несколько групп.

Первую группу составят внешние конструктивные элементы здания, такие как крыши, ограждающие конструкции, фасады. Вторая группа будет представлена общими помещениями дома. В нее войдут помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Земельный участок, на котором расположено здание, элементы озеленения и благоустройства, а также иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, которые расположены на таком земельном участке, составят третью группу.

## **§ 2. Коммерческое использование фасада и крыши зданий**

---

<sup>45</sup>Там же. С. 182

Размещение рекламы на зданиях является одним из эффективнейших способов привлечения потенциальных клиентов и покупателей. Как отмечалось выше, такие конструктивные элементы зданий, как фасады и крыши здания чаще всего используются собственниками помещений здания в коммерческих целях. При этом отмечается, что действующее законодательство РФ в недостаточной степени регулирует складывающиеся при этом отношения<sup>46</sup>.

Коммерческое использование фасада здания по своей природе является, по сути, предоставлением его в пользование для размещения рекламы. Согласно ст. 19 Федерального закона от 13.06.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе»<sup>47</sup> (далее – Федеральный закон «О рекламе»), реклама на фасаде распространяется с использованием рекламных конструкций. Заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции осуществляется в соответствии с нормами указанного закона и гражданского законодательства. Предметом соответствующего договора является передача за плату во временное пользование части общего имущества установленной сторонами площади, представляющего собой часть фасада здания.

Исследуемые элементы общего имущества собственников помещений могут являться предметом договора аренды с применением к ним положений законодательства об аренде. В Постановлении Пленума ВАС РФ № 64 указано, что при передаче отдельных частей здания в пользование, например, при заключении договора пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной рекламы, к нему будут применяться по аналогии положения законодательства о договоре аренды, и такой договор подлежит государственной регистрации применительно к п. 2 ст. 651 ГК РФ. Обременение устанавливается на все здание в целом<sup>48</sup>.

---

<sup>46</sup> Правовые аспекты размещения рекламных конструкций на элементах общего имущества многоквартирного дома [Электронный ресурс] // Ppt.ru. – М., 12.01.2010. – URL : <http://ppt.ru/news/74740/>

<sup>47</sup> «О рекламе [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 13.06.2006 г. № 38-ФЗ// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>48</sup> Там же.

Также обременение на здание в целом в соответствии с правовой позицией ВАС РФ устанавливается при передаче в пользование крыши, которая не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания<sup>49</sup>. Дополнительно ВАС РФ указал, что договор об использовании крыши, в том числе для рекламных целей, не является договором аренды<sup>50</sup>, а предметом такого договора, как было дополнено ВАС РФ позднее, являются отношения, в рамках которых лицу предоставляется возможность на возмездной основе размещать рекламу на конструктивном элементе здания, такой договор не противоречит положениям ГК РФ, а отношения сторон должны регулироваться общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора<sup>51</sup>.

Согласно Постановлению Пленума ВАС РФ № 64, к договорам пользования частями здания применяются по аналогии нормы законодательства об аренде. Что касается вопроса о применении данных положений к договорам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах, существует позиция, согласно которой нормы об аренде применяются «не по аналогии, а в силу того, что конструктивные элементы многоквартирного дома могут быть предметом договора аренды»<sup>52</sup>.

Рекламной конструкцией считается вывеска, в тексте которой присутствует адрес или телефон компании, рекламный слоган или иная информация, побуждающая потребителя к действию, и, вместе с другими,

---

<sup>49</sup>Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» [Электронный ресурс] : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>50</sup>Там же.

<sup>51</sup>Определение ВАС РФ от 10.12.2008 № 13750/08 по делу № А55-17555/2007 [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>52</sup>Стрембелев, С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект. Дис. ... к.ю.н. : 12.00.03 / С.В. Стрембелев. - СПб., 2009. – С. 47

аналогичными рекламоносителями (стендами, щитами, электронными табло, крышными установками и т.д.)<sup>53</sup>.

Установка и эксплуатация рекламной конструкции в соответствии с п. 5 ст. 19 Федерального закона «О рекламе» осуществляются ее владельцем по договору с собственником недвижимого имущества, к которому присоединяется рекламная конструкция, либо с лицом, уполномоченным собственником такого имущества, в том числе с арендатором. Срок договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции составляет пять лет, за исключением договора на установку и эксплуатацию временной рекламной конструкции, такой договор может быть заключен на срок не более чем двенадцать месяцев. Разрешение на установку рекламных конструкций в соответствии с положениями Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»<sup>54</sup> выдается органом местного самоуправления муниципального района или органом местного самоуправления городского округа, на территориях которых предполагается осуществить установку рекламной конструкции.

Для размещения рекламной конструкции на здании, не принадлежащем рекламораспространителю, необходимо заключить соответствующий договор с собственником здания. Если речь идет о государственной или муниципальной собственности, то такой договор заключается путем проведения торгов (п. 5.1 ст. 19 [Федерального закона о рекламе](#)). Для размещения рекламной конструкции на фасаде или крыше многоквартирного дома, рекламораспространителю понадобится получить согласие всех собственников помещений в таком доме (п. 5 ст. 19 [Федерального закона о](#)

---

<sup>53</sup> □ Согласование рекламы [Электронный ресурс] // Agatpro.ru. – URL : <http://agatpro.ru/soglasovaniye-reklamy>

<sup>54</sup> □ Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

[рекламе](#)). Также требуется специальное разрешение уполномоченного органа местного самоуправления (п. 10 ст. 19 [Федерального закона о рекламе](#)).

Однако все перечисленные требования [Федерального](#) закона «О рекламе» не распространяются на размещение вывесок и указателей, в которых не содержится рекламная информация, а также на информацию, распространение либо доведение до потребителя которой является обязательным в соответствии с федеральным законом (подп. 2, 5 п. 2 ст. 2 [ФЗ о рекламе](#)).

Нередко в средствах массовой информации освещается вопрос размещения на фасадах зданий дополнительных элементов и устройств<sup>5556</sup>.

В соответствии с положениями ст. 9 Федерального закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»<sup>57</sup> размещение в месте нахождения (месте осуществления деятельности) организации вывески, содержащей определенную положениями данной статьи информации (фирменное наименование организации, место нахождения, режим работы, информация о виде деятельности, номере лицензии, и т.д.), является обязательным. Соответствующие вывески размещаются на фасаде здания, в котором находится организация, причем это является обязанностью организации. Размещение вывески должно быть по общему правилу опосредовано установленным порядком передачи в пользование общего имущества собственниками помещений в здании для целей размещения на фасаде дома дополнительных элементов и устройств (вывески). Согласие собственников здания на размещение конструкции является необходимым. Если размещение конструкции планируется в нежилом здании, то требуется письменное согласие всех собственников помещений в нем.

---

<sup>55</sup> Арбитраж признал законным развешивание рекламных табличек на чужих домах [Электронный ресурс] // Fontanka.ru. – М., 10.09.2012. – URL : <http://www.fontanka.ru/2012/09/10/010>

<sup>56</sup> Суд пустил вывески на дома петербуржцев [Электронный ресурс] // Fontanka.ru. – М., 26.03.2014. – URL : <http://www.fontanka.ru/2014/03/26/064>

<sup>57</sup> О защите прав потребителей [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 07.02.1992 г. № 2300-1 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

На вывеске можно указывать сведения о реализуемых товарах, оказываемых услугах или выполняемых работах. Стоит отметить, что на вывеске должна быть размещена вся необходимая для потребителя информация — наименование компании (Ф.И.О. предпринимателя), адрес, режим работы, вид деятельности. Если на вывеске будет указано, например, только наименование и вид деятельности, то суд вполне может признать ее рекламой<sup>58</sup>. Однако встречаются и исключения, когда вывески только с наименованием компании не квалифицируются судом как рекламные (Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 03.02.2011 по делу № А45-8848/2010<sup>59</sup>).

Нередко встречаются случаи, когда предприниматели не согласовывают в установленном законом порядке рекламные вывески, размещая самовольно рекламные конструкции на фасадах зданий. Такие неправомерные действия могут быть обжалованы, и скорее всего судом будет вынесено решение о демонтаже данных конструкций и взыскании неосновательного обогащения в виде неполученной арендной платы за место для размещения конструкции<sup>60</sup>. Также незаконное размещение рекламы сопровождается наложением крупных административных штрафов. Во избежание указанных негативных последствий следует согласовывать размещение рекламной конструкции до момента ее монтажа.

В случае, если организация находится в многоквартирном доме, порядок передачи в пользование иным лицам (или передачи в «дополнительное» пользование собственникам) предусматривает соблюдение требований, установленных в отношении поведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, голосования на таком

---

<sup>58</sup> Когда для размещения рекламной конструкции не нужны разрешение и договор [Электронный ресурс]: Ваш партнер-консультант №35 (9451) 2012/ Eg-online.ru. –URL: <http://www.eg-online.ru/article/187265/>

<sup>59</sup> Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 03.02.2011 по делу № А45-8848/2010 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>60</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 16.11.2010 № 8263/10 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

собрании. Вследствие этого юридическое лицо, обязанное разместить информационную вывеску, будет зависеть от решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а положительное решение общего собрания может быть дополнено установлением платы за размещение соответствующей вывески, так как сособственники могут изъявить желание коммерческого использования фасада здания.

Судебная практика по данному вопросу придерживается позиции о том, что размещение вывески магазина на многоквартирном доме не требует дополнительного согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме. Данная позиция была высказана ФАС РФ в письме от 15 марта 2010 г. № АК/6745<sup>61</sup>. Так, несмотря на то, что получение согласия собственников помещений многоквартирного дома необходимо при размещении вывески на общем имуществе дома, и размещение вывески согласно Федеральному закону от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»<sup>62</sup> для организации является обязательным, такая обязанность вытекает из прав владельца организации по использованию помещений многоквартирного дома, полученных в установленном порядке, а, следовательно, дополнительное согласование с собственниками помещений в доме не требуется.

В данном вопросе необходимо четко разграничивать понятие «вывеска» и понятие «рекламная конструкция». В вышеуказанном письме ФАС отражено, что согласно п. 2 ч. 2 ст. 2 Федерального закона «О рекламе», положения данного закона не распространяются на информацию, раскрытие или распространение либо доведение до потребителя которой является обязательным в соответствии с федеральным законом.

---

<sup>61</sup>О размещении вывесок на многоквартирных домах [Электронный ресурс] : Письмо ФАС РФ от 15.03.2010 г. № АК/6745// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>62</sup>О защите прав потребителей [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 07.02.1992 г. №2300-1 (ред. от 13.07.2015) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

В соответствии с п. 18 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.12.1998 г. № 37 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о рекламе»<sup>63</sup>, сведения, распространение которых по форме и содержанию является для юридического лица обязательным на основании закона или обычая делового оборота, не относятся к рекламной информации независимо от манеры их исполнения на соответствующей вывеске.

В соответствии с Письмом ФАС РФ от 23.07.2009 г. № АЦ/24234 «О разграничении понятий реклама и вывеска»<sup>64</sup>, размещение в месте осуществления деятельности организации коммерческого обозначения, применяемого юридическим лицом для идентификации места осуществления своей деятельности, а также профиля деятельности организации и вида реализуемых товаров, оказываемых услуг, признается обычаем делового оборота.

Место размещения рекламной конструкции или вывески является отличительным их признаком. К примеру, вывеска у входа в офис компании не может быть признана рекламой, вне зависимости от формы данной вывески, будь то табличка с информацией, конструкция фасада здания либо световой короб. Данная позиция обусловлена сложившейся судебной практикой (Определение ВАС РФ от 25.04.2012 № ВАС-1930/12<sup>65</sup>, Определение ВАС РФ от 12.10.2010 № ВАС-13232/10<sup>66</sup>)

---

<sup>63</sup> Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о рекламе [Электронный ресурс] : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.12.1998 г. № 37/ Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>64</sup> О разграничении понятий реклама и вывеска [Электронный ресурс] : Письмо ФАС РФ от 23.07.2009 г. № АЦ/24234 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>65</sup> Определение ВАС РФ от 25.04.2012 № ВАС-1930/12 [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>66</sup> Определение ВАС РФ от 12.10.2010 № ВАС-13232/10 [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»



Таким образом, информация о юридическом лице равно как и о реализуемых им товарах и услугах, размещенная на вывеске, не будет являться рекламной вывеской при выполнении следующих условий:

1. целью размещения является не привлечение внимания, а информирование;
2. информация размещена в непосредственной близости с объектом торговли, офисом компании т.п., в котором непосредственно происходит продажа товаров, оказание услуг выполнение работ или заключение договоров на их выполнение или оказание;
3. информация размещается в одном месте.

К таким выводам позволяет прийти анализ судебной практики арбитражных судов и ВАС РФ.

### **§ 3. Коммерческое использование помещений, входящих в состав общего имущества здания**

Собственники здания в установленном законодательством РФ порядке могут принять решение об использовании в коммерческих целях различных объектов, входящих в состав общего имущества, в частности, помещений внутри самого здания.

Пленум ВАС РФ № 64 к помещениям, входящим в состав общего имущества здания, относит, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании. В соответствии с вышеуказанными положениями законодательства, исследуемые помещения включают в себя: лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование.

Возникает вопрос в отношении отнесения, например, лестничных площадок и лестниц к понятию «помещение». В соответствии с п. 1.1., подп. б п. 2 Инструкции о порядке проведения технического и кадастрового учета объектов недвижимости, утвержденной Приказом Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости Комитета по управлению городским имуществом администрации Санкт-Петербурга от 18 августа 1998 г. № 27<sup>67</sup>, для целей инвентаризации под помещением понимается одно из составляющих здания или сооружения, которое удовлетворяет критерию замкнутости пространственной границы объекта в трехмерном измерении, то есть имеет замкнутый контур.

Под помещением как объектом гражданских прав следует понимать конструктивно и пространственно обособленную часть (трехмерный объем) внутри здания, пригодную для использования. По признаку пригодности помещения могут быть дифференцированы на жилые и нежилые, основные и вспомогательные. Основные помещения могут быть самостоятельным объектом права собственности, а вспомогательные (каковыми являются только нежилые) могут входить лишь в состав общего имущества<sup>68</sup>.

Судебная практика демонстрирует, что, например, лестничные площадки, могут быть предметом технического и кадастрового учета в качестве помещений, то есть в отношении объекта в отсутствие признака замкнутости был проведен учет в качестве помещения<sup>69</sup>. При этом, в соответствии со строительными нормами не сами лестницы и лестничные площадки являются помещениями, тогда как ЖК РФ именует их таковыми, а лестнично-лифтовой узел, предназначенный для размещения вертикальных коммуникаций, лестничной клетки и лифтового оборудования. Из данного противоречия можно сделать вывод о неточности соответствующих

---

<sup>67</sup> Инструкция о порядке проведения технического и кадастрового учета объектов недвижимости от 18.08.1998 г. № 27 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>68</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>69</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 29 декабря 2004 г. по делу № А56-9088/04 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

положений ЖК РФ<sup>70</sup>. Аналогичная позиция высказывается и в юридической литературе<sup>71</sup>.

Технические этажи, в соответствии со СНиП 2.08.01.89, не являются помещением сами по себе, но в границах технического этажа в многоквартирном доме могут быть расположены помещения.

В качестве помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, и пригодных для коммерческого использования, выступают и подвалы многоквартирных домов.

На практике наиболее частой формой коммерческого использования соответствующих помещений является передача в пользование подвалов путем заключения договоров аренды.

Однако, возможность распоряжения подвальным помещением собственниками помещений в многоквартирном доме может оказаться не однозначной. Судебная практика показывает, что собственники помещений в многоквартирных домах часто сталкиваются с тем, что подвальные помещения находятся в собственности муниципалитетов, и на них не распространяется право общей долевой собственности<sup>72</sup>. Это прежде всего объясняется тем, что в таких домах «в силу специфики приватизации и внедрения института частной собственности в нашем государстве первичным собственником подвальных помещений в домах дореволюционной и советской постройки, не наделенных свойствами вспомогательных объектов, всегда является государство».<sup>73</sup>

---

<sup>70</sup>СНиП 2.08.01-89, Приложение 1 Термины и определения, абз. 8 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>71</sup>Стрембелев, С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект. Дис. ... к.ю.н. : 12.00.03 / С.В. Стрембелев. - СПб., 2009. – С. 41

<sup>72</sup>Постановление Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 N 12537/09 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>73</sup>Кафе в подвале многоквартирного дома: правовой режим помещения (М.О. Денисова "Предприятия общественного питания: бухгалтерский учет и налогообложение", N 6, июнь 2011 г.)

В остальных случаях, когда подвальные помещения в многоквартирных домах входят в состав общего имущества в таких домах, они могут быть переданы собственниками помещений в данных домах в пользование иным лицам в установленном порядке. При этом важно, чтобы было соблюдено установленное п. 3 ст. 607 ГК РФ требование в отношении определенности предмета аренды при передаче последнего в пользование в виде точного указания его индивидуализированных признаков, в соответствии с положениями которого договор аренды должен содержать данные, которые могут позволить с большой точностью установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. В обратном случае условие в договоре о подлежащем сдаче в аренду объекте является несогласованным, и, как следствие, соответствующий договор не считается заключенным.

Руководствуясь положениями законодательства РФ, можно сделать вывод, что такой объект как подвал, при отнесении его к общему имуществу дома, может являться предметом договора возмездного пользования. В таком случае, при аренде подвала во исполнение требования п. 3 ст. 607 ГК об определенности предмета аренды при передаче последнего в пользование необходимо точное указание его индивидуализированных признаков. Как и в иных случаях распоряжения собственниками помещений в многоквартирном доме общим имуществом в таком доме, необходимо проведение общего собрания с утверждением соответствующего решения в закрепленном законодательством порядке.

#### **§ 4. Коммерческое использование земельного участка, входящего в состав общего имущества здания**

Земельный участок, на котором располагается здание, в пределах установленных для него границ, наряду с подвальными помещениями

является недвижимой вещью, входящей в состав общего имущества здания<sup>74</sup>, и может быть использован собственниками в коммерческих целях в установленном порядке. Статьи 33 и 36 Земельного кодекса Российской Федерации<sup>75</sup> (далее - ЗК РФ), Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»<sup>76</sup>, Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»<sup>77</sup>, Постановление Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 № 576 «О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю»<sup>78</sup>, Постановление Правительства РФ от 26.09.1997 № 1223 "Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах"<sup>79</sup> определяют требования относительно границ и размеров земельного участка, прилегающего к зданию.

Земельное законодательство регулирует в том числе и отношения, возникающие у собственников помещений в многоквартирном доме по поводу земельного участка. В соответствии со ст. 36 ЗК РФ в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую

---

<sup>74</sup>Письмо Минэкономразвития РФ от 25.07.2011 г. № ОГ-Д23-580 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>75</sup>Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

<sup>76</sup>О государственном земельном кадастре [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>77</sup>О землеустройстве [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 18.06.2001 №78-ФЗ// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>78</sup>О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 № 576 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>79</sup>Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 26.09.1997 № 1223 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством. Земельный участок индивидуализируется как объект гражданских прав в особом порядке по сравнению с иными элементами общего имущества (межевание, кадастровый учет<sup>80</sup>).

Доля в праве общей собственности на земельный участок и общее имущество здания неразрывно связана с правом собственности на помещение в здании и не может быть отчуждена или приобретена отдельно от права собственности на помещение. Право на долю в праве общей собственности на земельный участок и общее имущество здания прекращается в случае гибели помещения, если состояние здания исключает его восстановление. Однако если помещение может быть восстановлено, то на период такого восстановления, предельный срок которого должен быть определен законом, за собственником помещения сохраняется доля в праве собственности на земельный участок и общее имущество здания<sup>81</sup>.

Если здание находится на неделимом земельном участке, а право собственности на него принадлежит нескольким лицам, то у этих лиц возникает право как на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность, так и на передачу его в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, в случаях, когда иное не предусмотрено ЗК РФ, федеральными законами. Для этого собственникам требуется обратиться в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана) (ст. 36 ЗК РФ).

В силу положений ст. 36 ЗК РФ, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в

---

80<sup>□</sup> Стрембелев С. В. Земельный участок как элемент общего имущества многоквартирного дома /С.В. Стрембелев// «Закон», 2007. №1. С. 4

81<sup>□</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

двухнедельный срок со дня поступления указанного заявления принимают решение о предоставлении земельного участка в собственность на праве постоянного (бессрочного) пользования либо готовят проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляют его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

Как уже говорилось ранее, собственники помещений в многоквартирном доме в установленном законодательством порядке на общем собрании собственников принимают решение о коммерческом использовании соответствующего земельного участка. Рассмотрим, какие сложности у них могут в связи с этим возникнуть, и на что необходимо обратить внимание.

С вступлением в силу действующего ЖК РФ с 1 марта 2005 г. придомовая территория вошла в состав общей собственности в многоквартирном доме, однако собственники помещений в таком доме должны пройти процедуру формирования земельного участка и постановки его на государственный кадастровый учет, если землеустроительные и кадастровые работы ранее не производились.

В отношении данного имущества в многоквартирных домах, которые были введены в эксплуатацию после вступления в силу действующего ЖК РФ, указанная процедура не требуется в виду того, что их придомовая территория определяется на стадии формирования земельного участка под застройку. Соответственно, в последнем случае придомовая территория сразу же входит в состав общего имущества собственников помещений – вместе с правом собственности на сами помещения.

Так как предложенные варианты коммерческого использования общего имущества представляют собой сдачу такого имущества в пользование на основании договоров аренды и договоров, к которым по аналогии применяются соответствующие положения законодательства об аренде, результатом указанного использования будет получение арендных платежей. Поэтому при рассмотрении соответствующих вопросов особенно важным

представляется установление собственниками помещений в многоквартирном доме порядка поступления соответствующих доходов от сдачи в аренду общего имущества.

В зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом, возможны следующие порядки заключения договоров о сдаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

Первый способ состоит в том, что управляющая организация может заключать договоры аренды общего имущества от имени собственников помещений в многоквартирном доме. В этом случае необходимо проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с принятием на нем в установленном законодательством порядке решения с утверждением условий договора. При этом данные условия должны устанавливать множественность лиц на стороне арендодателя и заключение договора управляющей организацией от имени всех собственников с указанием соответствующих лиц и информации об их долях в праве общей собственности. Важно, что все права и обязанности арендодателя по такому договору приобретают собственники помещений в доме, а не управляющая организация. Для того, чтобы управляющая организация получала арендную плату от арендатора и зачисляла ее в счет погашения обязательств собственников перед самой управляющей организацией в порядке п. 1 ст. 313 ГК РФ, соответствующие условия необходимо установить в договоре.

Также управляющая организация может заключать с собственниками помещений в многоквартирном доме договоры аренды общего имущества в доме (например, какого-то нежилого помещения), и в дальнейшем передавать его в субаренду. При указанном варианте в договор между собственниками и управляющей организацией необходимо включение условия о возможности сдачи предмета договора в субаренду. Плата по договорам субаренды будет поступать непосредственно в управляющую организацию. Аналогично первому варианту, в данном случае необходимо наличие в договоре условия о погашении обязательства собственников помещений перед управляющей



организацией по внесению платы за содержание и ремонт помещений путем зачета встречного однородного требования по внесению арендной платы, которое собственники помещений имеют к управляющей организации в порядке ст. 410 ГК РФ.

Товарищество собственников жилья может выступать в роли арендодателя и заключать соответствующие договоры при соблюдении установленного законодательством порядка принятия решений о распоряжении общим имуществом в многоквартирном доме.

Использование собственниками помещений в многоквартирном доме земельного участка без оформленных в установленном законодательством порядке правоустанавливающих документов на соответствующий земельный участок будет квалифицироваться в соответствии со ст. 7.1. Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее - КоАП РФ)<sup>82</sup> как административное правонарушение, выразившееся в самовольном занятии земельного участка. Такими правонарушениями, в частности, будут являться организация автомобильной стоянки, возведение ограждения, шлагбаума, которые могут преграждать доступ на придомовую территорию. Территориальные органы Роснедвижимости в рассматриваемых случаях выносят постановления о привлечении виновных лиц к административной ответственности. В случае обжалования в судебном порядке таких постановлений, судебная практика является единообразной в данном вопросе. Так, ФАС Северо-Западного округа отказал в признании незаконным постановления Роснедвижимости о привлечении ТСЖ к ответственности по ст. 7.1 КоАП РФ за самовольное занятие земельного участка, поскольку материалами дела подтверждается использование ТСЖ без законных оснований указанного участка, являющегося территорией общего пользования, для организации открытой автостоянки с ограничителями въезда, установкой шлагбаума, металлических ворот и будки охранника<sup>83</sup>.

<sup>82</sup>Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ//Доступ из справ.правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>83</sup>Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.09.2008 по делу № А56-54526/2007 [Электронный

ФАС Северо-Западного округа постановил, что суд апелляционной инстанции сделал правильный вывод о том, что представленный организованным в многоквартирном доме ТСЖ план границ благоустройства и землепользования не является надлежащим доказательством, подтверждающим использование земельного участка на законном основании, для чего необходимо было оформить в установленном порядке правоустанавливающие документы на используемый земельный участок, а следовательно, привлечение к ответственности, предусмотренной статьей 7.1 КоАП РФ, правомерно.

Вместе с привлечением к административной ответственности, территориальные органы Роснедвижимости выносят предписания об устранении нарушения земельного законодательства в виде демонтажа ограничивающих въезд и передвижение объектов. При этом лица, обладающие правом собственности на земельный участок, прилегающий к дому, до момента возникновения права общей долевой собственности собственников помещений, вправе обратиться в суд с иском о выселении с самовольно занятого земельного участка и требованием снести ограждения, которые препятствуют свободному доступу<sup>84</sup>. Так как металлические ограждения не являются недвижимым имуществом, применению подлежит не ст. 222 ГК РФ, а ст. 60 ЗК РФ, которая устанавливает восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечение действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения. Соответствующее сооружение должно быть снесено, а в соответствии с п. 3 ст. 76 ЗК РФ, данные действия должны осуществляться лицами, совершившими данные земельные правонарушения.

В приведенном выше примере речь шла о привлечении к административной ответственности ТСЖ. Так, ТСЖ действует от имени собственников помещений в доме и представляет их законные интересы, а

<sup>84</sup> Постановление ФАС МО от 07.06.2008 № КГ-А40/1553-08: [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

также в указанном случае именно ТСЖ привлекается к административной ответственности за нарушение соответствующих положений КоАП РФ.

В целях предотвращения привлечения к ответственности при коммерческом использовании земельного участка как объекта общей собственности, требуется соблюдение некоторых условий.

Так, необходимо провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, включив данный вопрос в повестку дня. Согласно пп. 2 п. 2 ст. 44 и п. 1 ст. 46 ЖК РФ, решение о пределах использования земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, принимается квалифицированным большинством голосов собственников помещений в доме, то есть не менее чем двумя третями от их общего числа.

Металлические ограждения, которыми собственники помещений в доме могут огородить соответствующую территорию (в случае устройства автостоянки), не относятся к недвижимому имуществу<sup>85</sup>, и согласно п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)<sup>86</sup> разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства. Однако, если установка подобных объектов будет связана с вскрытием грунта, в отдельных случаях для производства земляных работ потребуется получение ордера административно-технической инспекции. К примеру, в соответствии с п. 4 Правил производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территории Санкт-Петербурга, утвержденных Распоряжением административно-технической инспекции Санкт-Петербурга от 22 января 2008 № 4<sup>87</sup>, такой ордер

---

<sup>85</sup>Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2008 № 09АП-1423/2008-ГК [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>86</sup>Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>87</sup>Об утверждении Правил производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: Распоряжение Государственной административно-технической инспекции Санкт-Петербурга от 22.01.2008 № 4// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

потребуется в Санкт-Петербурге. Как правило, металлическое ограждение сопровождается шлагбаумом, который устанавливают непосредственно при въезде на придомовую территорию. Такие действия должны быть опосредованы получением разрешения собственника или балансодержателя дороги и согласованием проекта с отделом ГИБДД. В противном случае инспектор вынесет предписание о демонтаже ограждения<sup>88</sup>.

Устанавливая дополнительные преграды, мешающие свободному передвижению по соответствующей территории, собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо иметь в виду, что физические и юридические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность на первых этажах многоквартирных домов, имея в собственности или арендуя помещения, обращаются в суд с требованием не препятствовать пользованию земельным участком, обеспечить свободный подъезд и подход к нежилым помещениям в соответствии со ст. 304 ГК РФ. В данном вопросе судебная практика складывается не в пользу собственников помещений в многоквартирном доме. Примером может служить Постановление ФАС МО от 16.10.2008 № КГ-А40/9491-08-А<sup>89</sup>.

Если же собственники примут решение возвести объект недвижимого имущества на земельном участке, потребуется получение разрешения на строительство, которое в соответствии со ст. 51 ГрК РФ выдается органом местного самоуправления, а в комитет градостроительства и архитектуры органа местного самоуправления необходимо будет представить для согласования проект строительства и установки такого объекта.

После того, как необходимые требования соблюдены, собственники помещений в многоквартирном доме могут правомерно использовать в коммерческих целях земельный участок, входящий в состав общего имущества в доме. Вышеуказанные требования также будут применимы по

---

<sup>88</sup>Постановление ФАС ЗСО от 31.05.2007 № Ф04-2600/2007(33725-А70-17) [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>89</sup>Постановление ФАС МО от 16.10.2008 № КГ-А40/9491-08-А [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

отношению к собственникам помещений, если они решат использовать часть земельного участка не только для размещения автостоянки, но и если они решат передать часть земельного участка для размещения стационарной торговой точки (палатки, киоска), рекламного щита, платежного терминала и иных объектов.

## **Заключение**

Связанные с недвижимым имуществом вопросы всегда носят актуальный характер. Так, здания, будучи одним из видов недвижимого имущества, находятся под прицелом законодателя, который предпринимает шаги, в том числе, направленные на формирование и упорядочивание отношений по коммерческому использованию общего имущества зданий.

Следует отметить, что положения законодательства в отношении вопросов, исследованных в рамках настоящей работы, отличаются относительной новизной. В качестве следствия имеют не достаточно широкое

раскрытие в юридической литературе. Учитывая актуальность коммерческого использования общего имущества зданий, очевидна потребность в его изучении.

Были выполнены следующие цели исследования: было рассмотрено понятие и выявлены признаки такого объекта недвижимости как здание; исследованы понятие, состав и правовой режим общего имущества данного объекта; были исследованы правовые формы, а также правовые аспекты коммерческого использования общего имущества здания; проведен анализ законодательства, регулирующего отношения в рамках предмета исследования настоящей работы; также проведен анализ соответствующей предмету исследования судебной практики и научных трудов; были выявлены и исследованы правовые проблемы в сфере коммерческого использования общего имущества зданий; сформированы выводы о целесообразности и эффективности действующего законодательного регулирования права собственности на общее имущество здания.

С учетом подходов, изложенных в юридической литературе, а также содержания соответствующих нормативно-правовых актов, было отмечено следующее.

Исчерпывающий перечень объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений здания, не нашел законодательного отражения, однако, руководствуясь установленными примерными перечнями данных объектов, можно определить понятие общего имущества здания как совокупность движимых и недвижимых вещей, предназначенных для обслуживания двух и более жилых и (или) нежилых помещений, расположенных за пределами помещений здания, принадлежащих на праве собственности гражданам, юридическим лицам или публичным образованиям, и находящиеся в этом здании и (или) в установленных границах земельного участка, на котором расположено здание.

В настоящее время действующим законодательством не урегулирован правовой режим использования общего имущества нежилого здания, части

которого являются собственностью нескольких лиц. Такой порядок предусматривается только для общего имущества многоквартирных, то есть жилых домов. Был сделан вывод о том, что в целях установления тождественности правового режима использования общего имущества жилых и нежилых зданий необходимо внести изменения в действующее гражданское законодательство. Данные нормы установят режим общей долевой собственности собственников помещений в здании, независимо от того, является ли это здание жилым или нежилым.

Был рассмотрен порядок осуществления собственниками помещений правомочия по распоряжению своими долями в праве общей собственности на общее имущество в здании. По общему правилу предусматривается право участника долевой собственности по своему усмотрению распоряжаться долей с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ, однако собственник помещения в многоквартирном доме не имеет право отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также не имеет право совершать иные действия, которые повлекут передачу данной доли отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме. Сделан вывод о том, что доля в общем имуществе здания может принадлежать на праве собственности только собственнику помещения в здании, причем не имеет значения, является такое помещение жилым либо не жилым.

Поставлен вопрос о возможности коммерческого использования элементов, входящих в состав общего имущества здания. Сделан вывод о том, что успешность коммерческого использования общего имущества зданий во многом зависит от согласованности всех участников долевой собственности в здании по вопросу распоряжения общим имуществом, поскольку для его коммерческого использования требуется согласие всех собственников.

В широком же смысле в настоящий момент видится необходимым дальнейшее развитие законодательства с фокусом на те вопросы, сложность которых демонстрируется судебной практикой, а также общественным интересом. Достижимой целью указанного развития является повышение эффективности коммерческого использования общего имущества зданий в целом.

## **Список использованных источников**

### *Нормативно-правовые акты и иные официальные документы*

#### *А) Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации.*

##### *і) Федеральные законы*

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».



2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 : [Электронный ресурс ] : Обзор изменений «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть 1)» от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
3. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ//Доступ из справ.правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс ]: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
8. О государственном земельном кадастре [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
9. О защите прав потребителей [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 07.02.1992 г. № 2300-1 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
10. О землеустройстве [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 18.06.2001 №78-ФЗ// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. О рекламе [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 13.06.2006 г. № 38-ФЗ// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. О товариществах собственников жилья [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 15 июня 1996 № 72-ФЗ //Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

*ii) Иные официальные документы*

13. Инструкция о порядке проведения технического и кадастрового учета объектов недвижимости от 18.08.1998 г. № 27 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
14. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс] // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. - СПС «Консультант Плюс».
15. Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о рекламе [Электронный ресурс] : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.12.1998 г. № 37/ Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
16. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» [Электронный ресурс] : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 г. № 66// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
17. Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 26.09.1997 № 1223 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
18. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс]: Постановление Правительства

РФ от 28.01.2006 № 47// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

19. Об утверждении Правил производства земляных, строительных и ремонтных работ, связанных с благоустройством территорий Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: Распоряжение Государственной административно-технической инспекции Санкт-Петербурга от 22.01.2008 № 4// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
20. 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 [Электронный ресурс]: Постановление Правительства от 13.08.2006 № 491// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
21. О порядке распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 07.08.2002 № 576 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
22. О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]: Закон Санкт-Петербурга от 16.02.2009 № 29-10 (принят ЗС СПб 04.02.2009// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
23. О разграничении понятий реклама и вывеска [Электронный ресурс] : Письмо ФАС РФ от 23.07.2009 г. № АЦ/24234 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

24. О размещении вывесок на многоквартирных домах [Электронный ресурс] : Письмо ФАС РФ от 15.03.2010 г. № АК/6745// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
25. Письмо Минэкономразвития РФ от 25.07.2011 г. № ОГ-Д23-580 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
26. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / (под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского), подготовлен для системы Консультант Плюс, 2006 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
27. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова, 2011 г. // СПС «КонсультантПлюс».
28. Рекомендации Научно-консультативного совета при ФАС Уральского округа N 1/2007 «По вопросам рассмотрения дел о защите права собственности и других вещных прав» (по итогам заседания, состоявшегося 23 - 24 мая 2007 года в г. Ижевск) (п. 9.1) [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс»
29. СНиП 2.08.01-89, Приложение 1 Термины и определения, абз. 8 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

***В) Акты высших органов власти Российской Федерации, имеющие нормативное содержание***

***і) Постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации***

30. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания [Электронный

ресурс]: Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

*Материалы судебной практики*

31. Определение ВАС РФ от 06.10.2010 ВАС-12926/10 по делу № А25-733/08-3 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы Консультант-Плюс».
32. Определение ВАС РФ от 10.12.2008 № 13750/08 по делу № А55-17555/2007 [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
33. Определение ВАС РФ от 12.10.2010 № ВАС-13232/10[Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
34. [Определение ВАС РФ от 21.04.10 № ВАС-4945/10](#): [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс»Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17.09.2007 по делу № А29-9132/2006-4 [Электронный ресурс ] //Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
35. Определение ВАС РФ от 25.04.2012 № ВАС-1930/12 [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
36. Определение ВАС РФ от 27.08.2008 г. № 10852/08 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
37. [Определение ВАС РФ от 27.10.2010 г. № ВАС-13788/10](#) [Электронный ресурс]//Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
38. Определение Приморского краевого суда от 08.09.2015 по делу N 33-8019 Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
39. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2008 № 09АП-1423/2008-ГК [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40. Постановление Президиума ВАС РФ от 10.09.2002 №3673/02 по делу № А-67-4328/00 [Электронный ресурс ] //Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
41. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 N 12537/09 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
42. Постановление Президиума ВАС РФ от 16.11.2010 № 8263/10 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
43. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 03.02.2011 по делу № А45-8848/2010 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
44. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 31.05.2007 № Ф04-2600/2007(33725-А70-17) [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
45. Постановление ФАС МО от 07.06.2008 № КГ-А40/1553-08: [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
46. Постановление ФАС МО от 16.10.2008 № КГ-А40/9491-08-А [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
47. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 11.09.2008 по делу № А56-54526/2007 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
48. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 14.01.2005 по делу № А-56-12757/04 [Электронный ресурс ] // Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
49. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 29.12.2004 г. по делу № А56-9088/04 [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

50. [Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.11.2009 по делу № А05-9710/2008](#) [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
51. [Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.12.2009 по делу № А21-250/2009](#): [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
52. [Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 01.07.2010 по делу № А60-46868/2009](#) [Электронный ресурс]// Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

### *Специальная литература*

#### *А) Книги*

53. Крашенинников П.В. Жилищное право/ П.В. Крашенинников (7-е изд., перераб. и доп.), -М.: Статут, 2010 [Электронный ресурс] // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

#### *Б) Статьи*

54. Городов О.А., к.ю.н.. Правовые аспекты организации товариществ собственников жилья/ О.А. Городов//Правоведение. -1995. №1. С 29.
55. Кафе в подвале многоквартирного дома: правовой режим помещения (М.О. Денисова "Предприятия общественного питания: бухгалтерский учет и налогообложение", N 6, июнь 2011 г.)
56. Кудашова Л.А. Коммерческое использование общего имущества /Л.А. Кудашова // Управление многоквартирным домом. -2012. -№ 01. - С.2
57. Стрембелев С.В. Земельный участок как элемент общего имущества многоквартирного дома /С.В. Стрембелев// «Закон», 2007. №1. С. 4
58. Стрембелев С.В. О правовых аспектах коммерческого использования элементов общего имущества в многоквартирном доме. // "Российский ежегодник предпринимательского (коммерческого) права", № 1, 2007. Под ред. д.ю.н., проф. В.Ф. Попондопуло. - ООО "Университетский издательский консорциум "Юридическая книга", 2008. С.185

59. Стрембелев С.В. Правовой режим зданий и их частей / С.В. Стрембелев.- LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH & Co. KG, 2011- С. 12
60. Стрембелев С.В. Правовые проблемы управления многоквартирными домами: роль ТСЖ/ С.В. Стрембелев. - М.: Библиотечка "Российской газеты", 2012. Вып. 12. – С. 11

***В) Диссертации и авторефераты диссертаций***

61. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. - С. 77
62. Рубанова М.П. Правовой режим нежилых помещений и проблемы их участия в коммерческом обороте: Автореферат.- СПб, 2008. С.22
63. Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: коммерческо-правовой аспект. Дис. ... к.ю.н. : 12.00.03 / С.В. Стрембелев. - СПб., 2009. – С. 24-189

***Интернет-ресурсы***

64. Арбитраж признал законным развешивание рекламных табличек на чужих домах [Электронный ресурс] // Fontanka.ru. – М., 10.09.2012. – URL : <http://www.fontanka.ru/2012/09/10/010>.
65. Когда для размещения рекламной конструкции не нужны разрешение и договор [Электронный ресурс]: Ваш партнер-консультант №35 (9451) 2012/ Eg-online.ru. –URL: <http://www.eg-online.ru/article/187265/>.
66. Правовые аспекты размещения рекламных конструкций на элементах общего имущества многоквартирного дома [Электронный ресурс] : Ppt.ru. – М., 12.01.2010. – URL : <http://ppt.ru/news/74740/>.
67. Согласование рекламы [Электронный ресурс] // Agatpro.ru. – URL : <http://agatpro.ru/soglasovaniye-reklamy>
68. Суд пустил вывески на дома петербуржцев [Электронный ресурс]// Fontanka.ru. – М., 26.03.2014. – URL : <http://www.fontanka.ru/2014/03/26/064>.



