

# О передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме

## Решение о пользовании общим имуществом

1

### Принятие решений:

о пользовании о/и иными лицами  
об определении лиц, которые  
**от имени собственников** уполномочены на  
заключение договоров об использовании о/и  
об условиях договоров об использовании о/и

Исключительная компетенция общего  
собрания собственников  
(п.п.3,3.1 п.2 ст.44 ЖК РФ)

Решение принимается  $\geq 2/3$  голосов всех голосов  
собственников помещений в мн/доме  
(п.1 ст.46 ЖК РФ)

## О лице, уполномоченном собственниками на заключение договора о передаче в пользование общего имущества

2

Лицо, уполномоченное на  
заключение договора об  
использовании о/и

выступает в договоре с  
лицом, намеревающимся  
использовать о/и

**ТОЛЬКО** от имени собственников  
помещений

При создании ТСЖ  
таким лицом может быть:  
ТСЖ  
УО  
иное лицо

Уполномоченное лицо  
не участвует в расчетах  
по получению доходов  
собственников от  
использования о/и

права и обязанности по договору  
возникают непосредственно  
между  
собственниками помещений  
лицом, использующим о/и  
(п.1 ст.971, п.1 ст.1005 ГК РФ)

## Отношения собственников с уполномоченным лицом

3

**если** УО, ТСЖ, иное лицо уполномочены  
только на заключение договора с лицом,  
намеренным использовать о/и

3.1

отношения между Собственниками и  
Уполномоченным лицом соответствуют

**договору поручения**, в котором:  
УО, ТСЖ, иное лицо – поверенный  
Собственники – доверители

(п.1 ст.971 ГК РФ)

**Вознаграждение поверенному**  
не обязательно

(п.1 ст.972 ГК РФ)

**если** УО, ТСЖ, иное лицо уполномочены  
только на заключение договора с лицом,  
намеренным использовать о/и и на  
осуществление иных действий

3.2

отношения между Собственниками и  
Уполномоченным лицом соответствуют

**агентскому договору** (с элементами  
договора поручения), в котором:  
УО, иное лицо – агент  
Собственники – принципалы

(п.1 ст.1005 ГК РФ)

**Вознаграждение агенту** обязательно

(ст.1006 ГК РФ)

# Виды договоров, заключаемых в целях передачи в пользование общего имущества

## Договор аренды недвижимого имущества в многоквартирном доме

1

Арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество:

- во временное владение и пользование или
- во временное пользование

(ст.606 ГК РФ)

Передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью

(п.1 Инф. письмо ВАС РФ от 11.01.2002 № 66)

договор аренды влечет временное отчуждение собственником права пользования объектом аренды

объектом договора аренды является самостоятельная недвижимая вещь (объект права) - помещение

**В многоквартирном доме возможно передать в аренду** помещение являющееся о/и:

нежилое помещение

часть мест общего пользования (колясочные, подвалы, технические этажи и т.п.), доступ в которые ограничиваются для собственников помещений

## Договор пользования частью общего имущества в многоквартирном доме

2

По соглашению собственников общего имущества в здании допускается передача отдельных частей здания **в пользование.**

Лицо, которое использует по договору часть здания, не являющуюся помещением, не владеет таким объектом

(Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 п.7)

Крыша представляет собой конструктивный элемент здания, который не может быть предан в пользование отдельно от здания. Поэтому крыша не может являться объектом аренды.

Отношения сторон по договору об использовании о/и регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора

(Инф. письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66)

По договору пользования о/и:

объект пользования не выбывает из пользования собственников

объектом пользования является конструктивный элемент здания, не являющийся самостоятельным объектом недвижимости

**В многоквартирном доме возможно передать в пользование:**

несущие стены (для размещения рекламы)

крышу здания, часть крыши (для размещения рекламы и устройств сотовой связи)

козырек подъезда и т.п.

**Стороной** договора аренды о/и или договора пользования о/и в многоквартирном доме

признаются

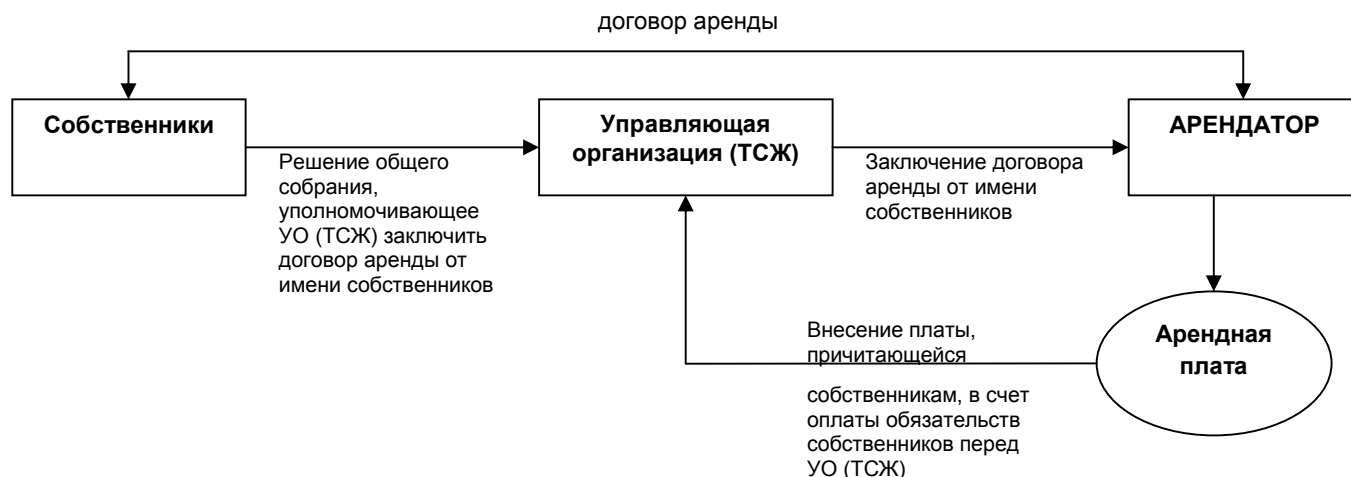
все собственники о/и, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством

(Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 п.7)

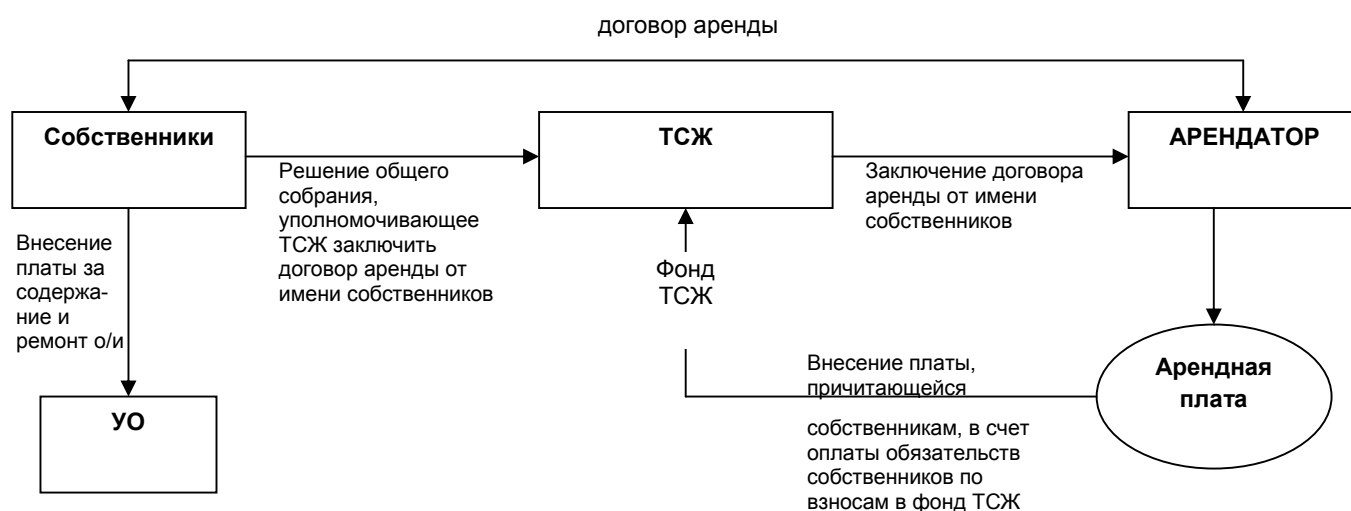
3

# Варианты заключения договоров аренды общего имущества (аналогично заключаются договоры на пользование общего имущества)

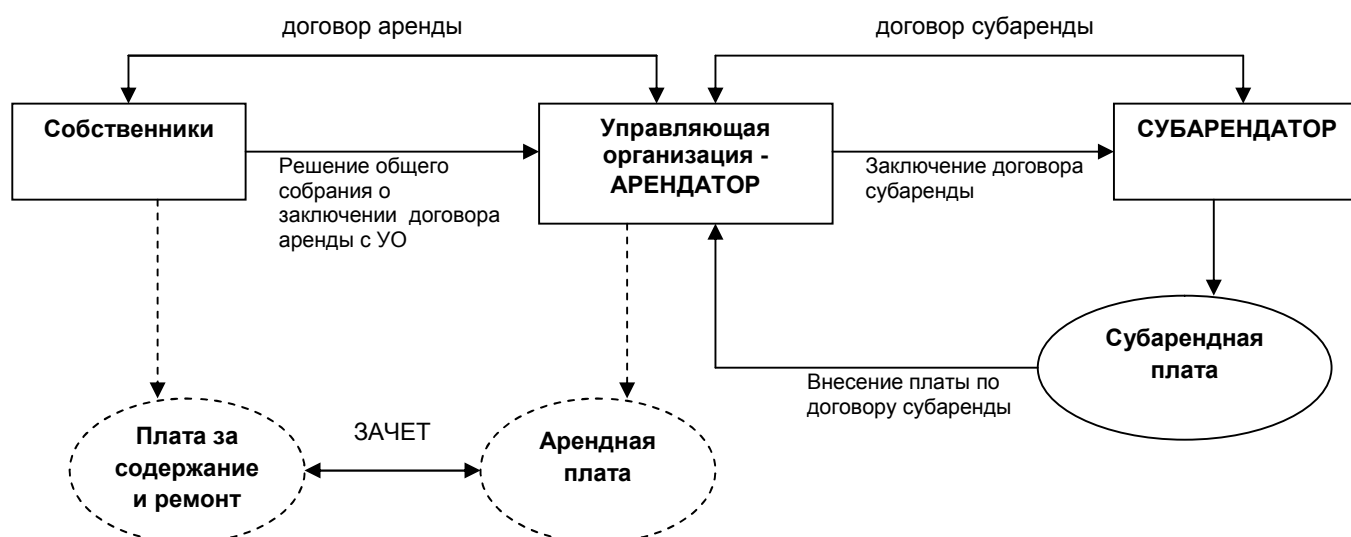
## 1 Заключение УО, ТСЖ договора аренды нежилого помещения от имени собственников в многоквартирном доме



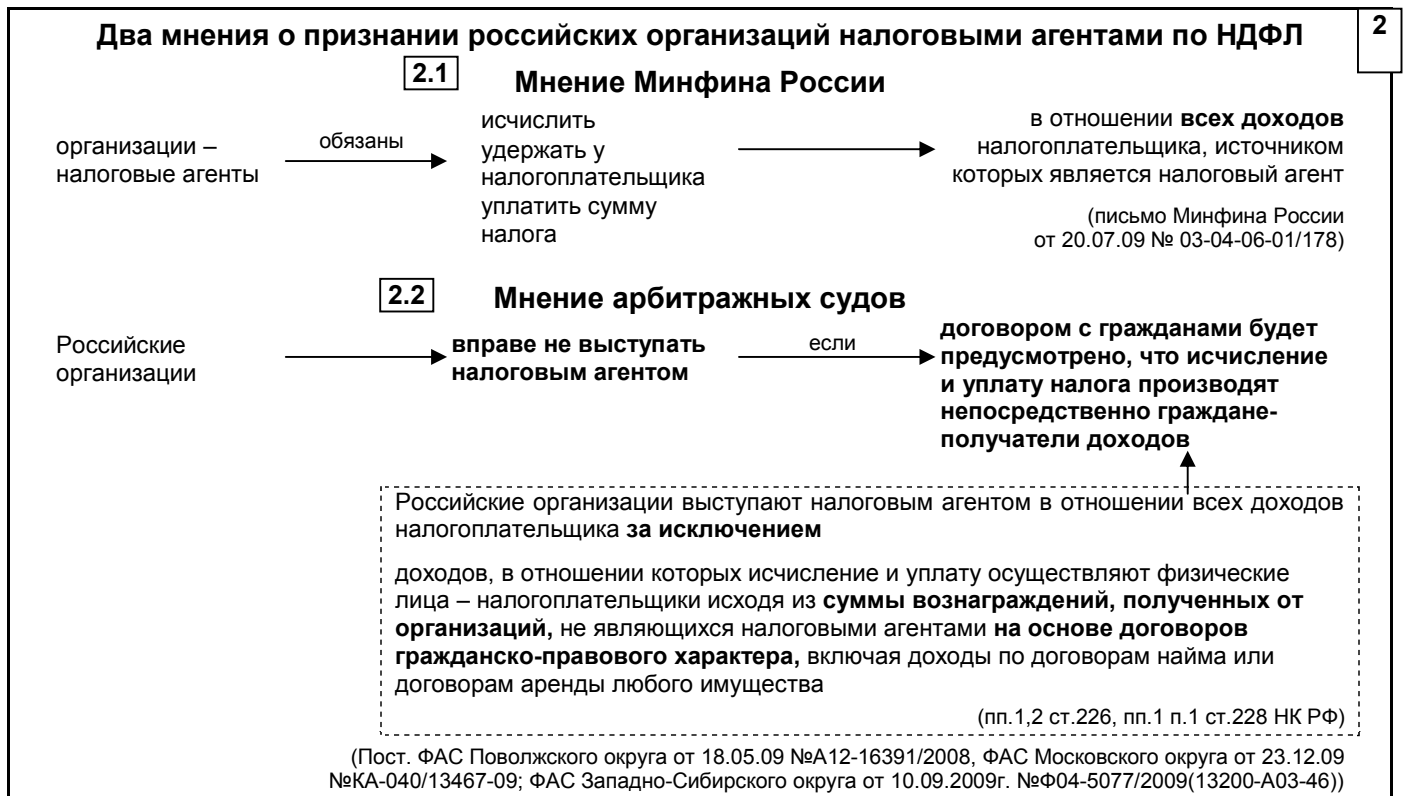
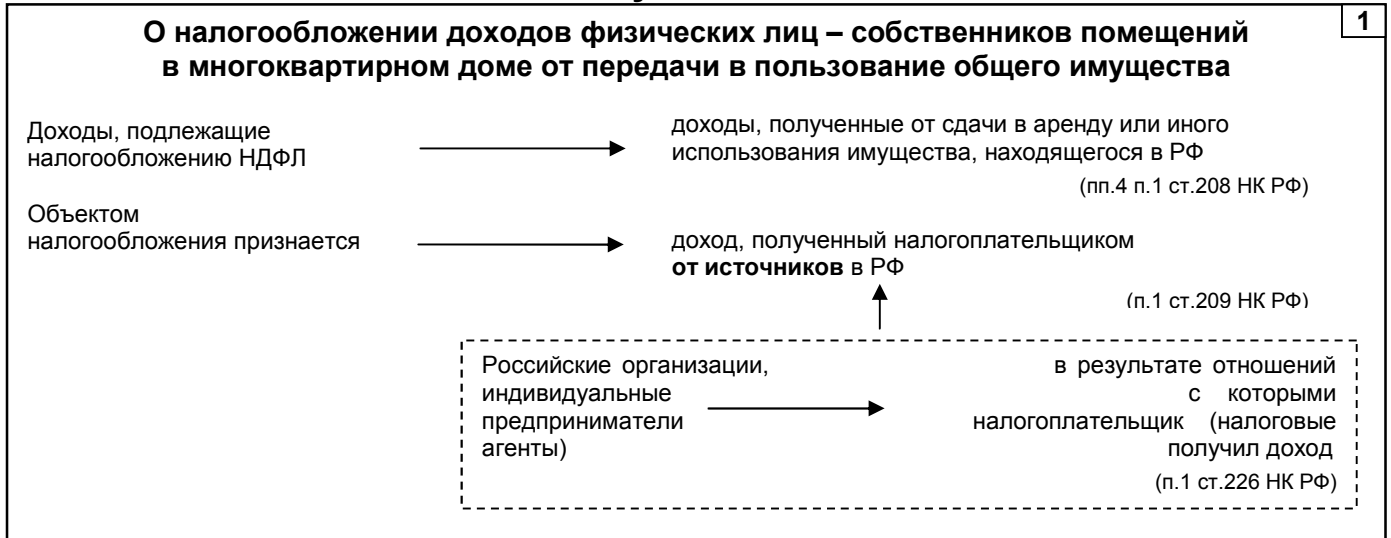
## 2 Заключение ТСЖ договора аренды нежилого помещения от имени собственников с условием направления доходов от арендной платы в фонд ТСЖ



## 3 Заключение УО договора аренды нежилого помещения с собственниками помещений в многоквартирном доме и передаче нежилого помещения в субаренду



# Налогообложение доходов собственников от использования общего имущества



**3**

**Определение размера платы за пользование о/и относительно всех категорий собственников**

**Пример определения размера платы**

	I вариант (в у.е.)	II вариант (в у.е.)
Плата за пользование о/и в мн/доме	Юридические лица, применяющие ОСН – плательщики НДС → 20	Юридические лица, применяющие ОСН – плательщики НДС → 23,6
	Юридические лица, применяющие УСНО – плательщики единого налога → 20	Юридические лица, применяющие УСНО – плательщики единого налога → 21,3
	ОМС, ОГВ (пользователь о/и – налоговый агент по НДС) → 20 <small>п.3 ст.161 НК РФ</small>	ОМС, ОГВ (пользователь о/и – налоговый агент по НДС) → 23,6
	Граждане – плательщики НДФЛ → 20	Граждане – плательщики НДФЛ → 23,0

В одинаковой величине доля каждого собственника **без учета** принимаемой для него системы н/о доходов  
 В разной величине для каждого собственника **с учетом** применяемой для него системы н/о доходов

**Предоставление в пользование общего имущества ТСЖ от своего имени в интересах собственников**

1

**О полномочиях ТСЖ по предоставлению в пользование общего имущества**

ТСЖ в праве → предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в мн/д → в случае если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений

пп.1 п.2 ст.137 ЖК РФ

Сдача в аренду, внаем части о/и в мн/д → относится → к одному из видов хозяйственной деятельности ТСЖ

пп.3 п.2 ст.152 ЖК РФ

Доходы от передачи в пользование о/и → относятся → к доходам от хозяйственной деятельности ТСЖ → которые составляют → Средства товарищества

пп.2 п.2 ст.151 ЖК РФ

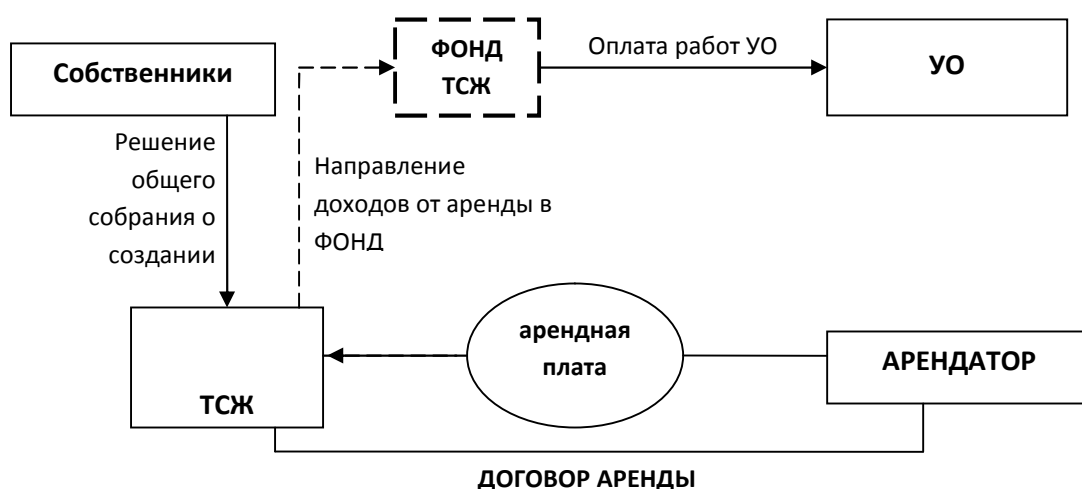
Доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ → используются → для оплаты общих расходов **или** направляются в спец.фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом ТСЖ → соответствующее решение принимается общим собранием членов ТСЖ

п.3 ст.152 ЖК РФ

**Вывод:**  
Если собственники помещений на общем собрании собственников уполномочили ТСЖ предоставлять в пользование о/и → доходы от передачи в пользование о/и → получает ТСЖ в качестве **дохода ТСЖ от хозяйственной деятельности**, направляемого для оплаты общих расходов ТСЖ

Поступления в ТСЖ, связанные с обеспечением основной уставной деятельности → связаны с некоммерческой деятельностью ТСЖ → **отсутствует объект налогообложения у ТСЖ и у собственников**

## Предоставление в пользование нежилого помещения Товариществом собственников жилья



Доходы ТСЖ от хозяйственной деятельности - от сдачи в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме – целевые средства ТСЖ (пп.3 п.2 ст.152 и пп.2 п.2 ст.151 ЖК РФ). Могут использоваться на содержание и ремонт общего имущества МКД или направляться в специальные фонды (п.3 ст.151 ЖК РФ).

НДС – не признаются объектом налогообложения на основании пп.1 п.2 ст.146, т.к. передача имущества некоммерческим организациям на осуществление основной уставной деятельности, не связанной с предпринимательской деятельностью, не признается реализацией (пп.3 п.3 ст.39 НК РФ).

Налогом на прибыль и единым налогом при УСНО – не облагаются на основании пп.1 п.2 ст.251 НК РФ.