



Возмещение эксплуатационных расходов по содержанию мест общего пользования — обязанность арендатора?

Фасад здания относится к внешним конструктивным элементам здания, которые, в свою очередь, относятся к местам общего пользования. Арендатор по общему правилу должен возмещать эксплуатационные расходы по содержанию мест общего пользования. Текущий ремонт фасада может быть отнесен на арендатора, если иное не предусмотрено договором.

Арендуя помещение, нужно быть готовым к разделению бремени затрат на ремонт мест общего пользования. В случае, если по договору арендатор принимает на себя обязательство по выполнению текущего ремонта в том числе мест общего пользования, арендодатель может предъявить к оплате счет за ремонт фасада здания.

Данный вывод сделан на основании следующих положений нормативных правовых актов.

Арендатор обязан нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законодательством или договором (ст. 585, 587 ГК).

Расходы арендодателя по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту сданного в аренду недвижимого имущества, затраты на санитарное содержание, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами и другие услуги не включаются в арендную плату и возмещаются арендатором в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь (п. 5 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 29.03.2012 № 150).

К местам общего пользования относятся в том числе и внешние конструктивные элементы здания, расположенные за пределами недвижимого имущества, предназначенные для обеспечения его эксплуатации и (или) использование которых осуществляется двумя и более участниками договоров аренды, включая арендаторов и арендодателей (подп. 2.4 п. 2 Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов (затрат) по содержа-



Сергей БЕЛЯВСКИЙ, директор юридической фирмы ООО «Экономические споры», медиатор, председатель Третейского суда «Экономические споры», более 10 лет стажа работы судьей экономического суда



нию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.06.2018 № 433 (далее — Положение)).

Конструктивные элементы — это фундаменты, наружные стены, междуэтажные перекрытия, крыши, окна, двери, печи, балконы и балконные ограждения, лоджии, отмостка вокруг жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения) (п. 28 ст. 1 ЖК). Внешние конструктивные элементы — это конструктивные элементы, расположенные вне помещения (п. 19 Разъяснений по вопросам применения Положения, одобренных на заседании коллегии Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 15.08.2018 (протокол № 9)).

В п. 2 Разъяснений в части ответа о порядке возмещения расходов на текущий ремонт фасада здания указано, что возмещаемые расходы должны обеспечить покрытие расходов на выполнение таких работ. Определение возмещаемой арендатором (ссудополучателем) части расходов арендодателя (ссудодателя) на текущий ремонт осуществляется пропорционально доле площади арендуемого (находящегося в безвозмездном пользовании) недвижимого имущества в общей площади недвижимого имущества без учета площади мест общего пользования, если иное не установлено соглашением сторон (абз. 7 ч. 1 п. 4 Положения).

Исходя из анализа указанной нормативной базы, арендодатели имеют право взysкивать расходы по текущему ремонту фасадов с арендаторов.

ПРИМЕР ИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

По договору аренды арендатор обязался возмещать эксплуатационные услуги арендодателю, а именно возмещать расходы по текущему ремонту и содержанию мест общего пользования за период пользования помещением пропорционально занимаемой площади.

Арендодатель обратился с иском заявлением в суд с требованием о взыскании с арендатора расходов по ремонту фасада здания. Арендатор не согласился с предъявленными требованиями, так как считал, что фасад здания относится не к текущему ремонту здания, а к капитальному ремонту (модернизации).

Суд, проанализировав нормы действующего законодательства, пришел к выводу об удовлетворении заявленных исковых требований. При этом суд указал, что поскольку фасад здания относится к внешним конструкциям (элементам) здания, соответственно, он относится к местам общего пользования. Произведенный ремонт фасада относится к текущему ремонту, поскольку произведенные работы имели локальные места выполнения, были направлены на устранение мелких повреждений и восстановление утраченных в процессе эксплуатации технических, эксплуатационных и потребительских качеств объекта.

Размер необходимых к возмещению эксплуатационных расходов был рассчитан исходя из стоимости работ по ремонту фасада, приходящейся на 1 кв. м нормируемой площади, учитывал размер находящейся у арендатора в пользовании арендуемой площади.

Апелляцией и кассацией судебное постановление оставлено в силе*.

В то же время законодательство предоставляет сторонам право самостоятельно урегулировать данный вопрос в договоре. Защититься помогут максимально четкие формулировки в договоре с указанием конкретных видов затрат, возмещаемых арендатором, либо ограничением затрат по сумме. ■

* Постановление судебной коллегии по экономическим делам Верховного Суда Республики Беларусь от 09.03.2021 по делу № 192-29/A/A/K.