

ПРАВОВОЙ РАЗБОР

Покупка нежилого помещения (подвала) в МКД на торгах по банкротству застройщика: риски, аренда, распоряжение, ВРИ

1. Краткая постановка вопроса

Планируется приобретение на торгах в рамках дела о банкротстве организации-застройщика нежилого помещения, расположенного в подвале многоквартирного дома, построенного этим застройщиком, причём объект поставлен на кадастровый учёт в виде 9 самостоятельных помещений (9 кадастровых номеров). Требуется оценить юридические риски такой покупки и дать ответы на четыре взаимосвязанных вопроса: (1) относится ли подвал с инженерными коммуникациями к общему имуществу собственников помещений МКД и, соответственно, мог ли он вообще быть предметом продажи в конкурсном производстве; (2) можно ли сдавать помещение (и его части) в аренду без согласия собственников помещений дома; (3) можно ли сдать часть помещения управляющей компании, учитывая наличие в подвале коммуникаций; (4) можно ли и нужно ли менять вид разрешённого использования (далее — ВРИ) и назначение, а также возможно ли последующее отчуждение объекта. Ключевая особенность запроса в том, что все четыре вопроса юридически производны от одного — от квалификации подвала как самостоятельной недвижимости либо как общего имущества МКД. Поэтому разбор построен по версиям этой квалификации, а не по вопросам как таковым: ответ на каждый из вопросов радикально различается в зависимости от версии.

Оговорка о версионности нормативных источников. В предоставленном наборе ст. 22 ЖК РФ воспроизведена в нескольких вариантах, причём один из них (источник № 1, ФЗ от 08.08.2024 № 238-ФЗ) приведён без абзаца второго ч. 2 ст. 22, введённого ФЗ от 29.05.2019 № 116-ФЗ, а другие (источники № 4–7) — с этим абзацем. Актуальной является редакция с абзацем вторым ч. 2 ст. 22 ЖК РФ: «В помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям». Кроме того, источник № 5 (распоряжение Президента РФ) в силу ст. 3 ГК РФ и Указа

Президента РФ от 23.05.1996 № 763 не является актом, изменяющим Жилищный кодекс, — воспроизведённый в нём текст ст. 22 ЖК РФ анализируется как индикатор действующей редакции, а не как источник права. Ниже все ссылки даются на действующие редакции.

2. Раздел I. Квалификация подвала: общее имущество МКД или самостоятельный объект недвижимости

2.1. Нормативная база и критерий разграничения

Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и **предназначенные для обслуживания более одного помещения** в доме, в том числе — прямо названные в законе — **«подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)»**, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Правовой режим общего имущества возникает **в силу закона**, а не в силу государственной регистрации: п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество в здании» прямо указывает, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений независимо от его регистрации в ЕГРН. Следовательно, наличие в ЕГРН записи о праве собственности должника-застройщика на подвал **само по себе не превращает общее имущество в самостоятельный объект** — запись в таком случае недостоверна (ст. 8.1 ГК РФ). Доля в праве на общее имущество неотчуждаема отдельно от помещения (п. 2 ст. 290 ГК РФ, п. 4 ст. 36 ЖК РФ).

Ключевой критерий — **функциональное предназначение** (обслуживание более одного помещения), устанавливаемый по совокупности доказательств: проектная документация и положительное заключение экспертизы (ст. 49 ГрК РФ), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ), технический паспорт/технические планы, исполнительные схемы инженерных сетей, акты разграничения балансовой принадлежности с ресурсоснабжающими организациями, акты приёма-передачи общего имущества управляющей организации.

2.2. Позиция А (риск максимальный): подвал — общее имущество

Обоснование. Если подвал фактически является техническим — в нём проходят транзитные сети водо-, тепло-, электроснабжения и водоотведения, обслуживающие квартиры и иные помещения дома, размещены ИТП, водомерный узел, насосное оборудование, электрощитовая, узлы связи, — он охватывается прямым указанием ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и п. 1 ст. 290 ГК РФ. Правовое значение имеет предназначение, а не то, что помещение «можно использовать и для склада»: оборудование, обслуживающее более одного помещения, остаётся общим имуществом и внутри частного помещения (п. 1 ст. 290 ГК РФ).

Последствия для торгов. Конкурсную массу составляет имущество должника (п. 1 ст. 131 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). Общее имущество МКД должнику не принадлежит и в конкурсную массу включаться не может; реализация такого объекта на торгах противоречит существу законодательного запрета и влечёт ничтожность сделки (п. 2 ст. 168 ГК РФ, п. 1 ст. 167 ГК РФ). Дополнительно сделка может быть оспорена как торги по правилам ст. 449 ГК РФ и ст. 61.1 Закона о банкротстве. Возврат покупателю уплаченной цены производится в порядке реституции (п. 2 ст. 167 ГК РФ, п. 2 ст. 449 ГК РФ), при этом убытки сверх цены (ремонт, неполученная аренда, расходы на оформление) взыскиваются отдельно и с трудом доказуемы.

Виндикация и добросовестность покупателя. Собственники помещений вправе истребовать имущество из чужого незаконного владения (ст. 301, 302 ГК РФ). Принципиально важно: возможность виндикации у **добросовестного возмездного** приобретателя по п. 1 ст. 302 ГК РФ сохраняется, если имущество вышло из владения собственника **помимо его воли**. Собственники помещений в МКД воли на отчуждение подвала не выражали (решение общего собрания об отчуждении общего имущества законом не предусмотрено вовсе — допустима только передача в пользование, ч. 4 ст. 36 ЖК РФ), поэтому ссылка покупателя на добросовестность (п. 35 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25; п. 37–39 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22) в этом сценарии **не защищает**. Публикация торгов и сведения ЕГРН добросовестность обосновать позволяют, но не блокируют виндикационный иск.

Сроки. По виндикационному требованию — три года (ст. 196, п. 1 ст. 200 ГК РФ), при этом по требованию собственника, не утратившего владение (негаторному, ст. 304 ГК РФ), исковая давность не применяется (ст. 208 ГК

РФ). Практический вывод: «дефект титула» при позиции А не погашается и передаётся всем последующим покупателям.

Практический вывод по версии А. Покупка означает приобретение спора: высокая вероятность утраты объекта по иску собственников либо по иску участвовавшего в деле лица об оспаривании торгов в течение трёх лет, с возвратом только цены. Экономический смысл есть лишь при цене с дисконтом, покрывающим полную потерю объекта, либо при готовности к многолетнему судебному спору.

2.3. Позиция Б (защитная): подвал — самостоятельный объект

Обоснование. Критерий ч. 1 ст. 36 ЖК РФ — «предназначенность для обслуживания более одного помещения» — имеет обратную силу: помещения, которые для такого обслуживания не предназначены, к общему имуществу не относятся. Если подвал изначально проектировался и построен как встроенное нежилое помещение коммерческого назначения (магазин, склад, офис, объекты бытового обслуживания), имеет самостоятельный вход, изолирован от технических зон, не содержит транзитных сетей и оборудования, обслуживающего квартиры, он является самостоятельной недвижимой вещью (ст. 130, 141.4 ГК РФ) и мог быть предметом купли-продажи. Именно так суды разрешают споры, когда истцы (собственники помещений) не доказали предназначение спорных площадей для обслуживания дома.

Дополнительный аргумент. Даже при наличии отдельных коммуникаций внутри подвала общим имуществом является **оборудование**, а не весь объём помещения; при наличии технической возможности обеспечить доступ к оборудованию без использования всего помещения (например, выделение охранной зоны, сервитут по ст. 274–276 ГК РФ) оснований для изъятия всего объекта нет.

Практический вывод по версии Б. Объект полноценно оборотоспособен: собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им (ст. 209 ГК РФ), сдавать в аренду (ст. 606 ГК РФ), продавать (ст. 549 ГК РФ), при этом одновременно с правом на помещение переходит доля в праве на земельный участок (ст. 552 ГК РФ, п. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 35 ЗК РФ). Согласие собственников помещений МКД на аренду или продажу не требуется.

2.4. Позиция В (наиболее вероятная в данной конфигурации): смешанный режим — часть помещений техническая, часть — самостоятельная

Наличие **девяти кадастровых номеров** — сильный индикатор того, что подвал был искусственно раздроблен застройщиком. Возможны три подварианта: - **В-1:** все девять помещений в совокупности образуют единый технический подвал, раздробленный формально (наиболее опасный сценарий — см. позицию А, причём сразу по всем девяти объектам); - **В-2:** часть помещений — технические (ИТП, насосная, электрощитовая, водомерный узел), часть — коммерческие, обособленные ещё на стадии проекта; - **В-3:** помещения сформированы в результате перепланировки/реконструкции подвала уже после ввода дома в эксплуатацию без разрешительной документации, что создаёт дополнительный дефект — признаки самовольной реконструкции (ст. 51, 55 ГрК РФ, ст. 222 ГК РФ; обзор судебной практики по делам о самовольном строительстве, утв. Президиумом ВС РФ 19.03.2014).

Практический вывод по версии В. Покупать имеет смысл только те лоты, относительно которых доказано отсутствие признаков технического помещения; целесообразно рассмотреть приобретение не единым лотом, а выборочно, либо требовать от организатора торгов раздельной продажи. При В-2 в отношении «технической» части сохраняются все риски позиции А; в отношении «коммерческой» — работает позиция Б, но с обязательным обременением доступа эксплуатирующих организаций к общему оборудованию.

2.5. Чек-лист проверки до торгов (критически важен, поскольку сроки ограничены)

1. Выписки ЕГРН на каждое из девяти помещений: назначение («нежилое»), площадь, дата регистрации права должника, обременения, аресты, заявленные правопритязания (разд. 2, 4 выписки).
2. Проектная документация дома (разделы АР, ИОС), положительное заключение экспертизы (ст. 49 ГрК РФ).
3. Разрешение на ввод в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ), акт приёма-передачи объекта от застройщика.
4. Технические планы всех девяти помещений и поэтажные планы с нанесением инженерных сетей (позволяет установить транзитность коммуникаций).
5. Схема распределения площадей, договоры долевого участия — не передавались ли эти площади участникам долевого строительства (в таком случае возможен ещё и спор с ними).

6. Акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с РСО и УК.
7. Протоколы общих собраний собственников о передаче помещений в пользование (ч. 4 ст. 36, п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) — их отсутствие при наличии использования объекта третьими лицами является маркером.
8. Отчёт об оценке (ст. 130 Закона о банкротстве), положение о продаже, публикации в ЕФРСБ (ст. 28, 110, 111 Закона о банкротстве) и в официальном издании.
9. Сведения картотеки арбитражных дел о спорах в отношении этих помещений.
10. Справки ГЖИ и МЧС о предписаниях и проверках в отношении дома и подвала.
11. ПЗЗ муниципального образования, градостроительный план земельного участка, ВРИ земельного участка и ОКС.
12. Правовой статус земельного участка под домом (ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ, ст. 36 ЖК РФ).

3. Раздел II. Правомерность продажи на торгах по банкротству застройщика

3.1. Версия «продажа правомерна»

Если помещения — самостоятельные объекты, они входят в конкурсную массу (п. 1 ст. 131 Закона о банкротстве), продаются по правилам ст. 110, 111, 139 Закона о банкротстве (для застройщика — с учётом особенностей § 7 гл. IX, ст. 201.1–201.15). Покупатель получает титул на основании договора купли-продажи, заключаемого по результатам торгов, с государственной регистрацией перехода права (ст. 551 ГК РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Положительный налоговый момент: реализация имущества должника-банкрота не признаётся объектом обложения НДС (подп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ), что для покупателя означает отсутствие НДС в цене.

3.2. Версия «продажа ничтожна в части общего имущества»

См. п. 2.2. Дополнительно: бездействие конкурсного управляющего по исключению общего имущества из конкурсной массы может быть обжаловано кредиторами и иными лицами (ст. 60 Закона о банкротстве), а сделка — оспорена по ст. 61.1, 61.2, 61.3 Закона о банкротстве и ст. 168 ГК РФ. Для

покупателя это означает риск утраты объекта в течение трёх лет (ст. 196 ГК РФ) с возвратом только уплаченной цены.

3.3. Риск оспаривания самих торгов независимо от статуса объекта

Торги могут быть признаны недействительными по ст. 449 ГК РФ (нарушение порядка проведения: публикация, оценка, шаг аукциона, допуск участников) и по ст. 61.1 Закона о банкротстве. Правовое значение имеют лишь существенные нарушения, повлиявшие на результат торгов. Практический вывод: проверьте соблюдение сроков публикации в ЕФРСБ и официальном издании, наличие отчёта об оценке и положения о продаже, соответствие состава лота документам о кадастровом учёте.

3.4. Риск «захвата» объекта и фактической передачи

Передача объекта оформляется актом (ст. 556 ГК РФ). Реальны риски: объект занят третьими лицами (арендаторами застройщика, УК, жильцами под предлогом «общего имущества»), техническое состояние не соответствует техплану. Рекомендуется до торгов осмотреть объект (с согласия управляющего) с фотофиксацией и составить акт осмотра.

Практический вывод по разделу. Покупка юридически допустима только в отношении самостоятельных объектов. Решение о покупке должно приниматься после установления статуса каждого из девяти помещений; при неустановленном статусе цена должна учитывать риск полной утраты объекта.

4. Раздел III. Аренда подвала и его частей без согласия собственников помещений МКД

4.1. Версия 1: согласие собственников не требуется

Обоснование. Собственник нежилого помещения распоряжается им по своему усмотрению (ст. 209 ГК РФ) и вправе передать его в аренду (ст. 606, 611 ГК РФ) как полностью, так и по частям. Нормы ч. 4 ст. 36 и п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (передача объектов общего имущества в пользование третьим лицам решением общего собрания, принимаемым большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов — ч. 1 ст. 46 ЖК РФ) к частному объекту не применяются. Требование получать согласие жильцов на сдачу нежилого помещения законом не установлено.

Ограничения, которые действуют и в этой версии: - **Целевое использование.** Использование допускается в соответствии с назначением помещения, ВРИ и градостроительным регламентом (ст. 36, 37 ГрК РФ), с соблюдением технических регламентов (ст. 6 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ). - **Пожарная безопасность.** При разделении подвала на изолированные части критично соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ, СП 1.13130 (эвакуационные выходы), Правил противопожарного режима (постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479). Отсутствие необходимого числа эвакуационных выходов — типичное основание для предписаний и привлечения к ответственности по ст. 20.4 КоАП РФ. - **Санитарные требования.** Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ, СанПиН 1.2.3685-21 (шум, вибрация), СанПиН 2.1.3684-21. Размещение в подвале детских, образовательных, медицинских объектов и ряда объектов общепита ограничено; для складов и торговли ограничения связаны с площадью и освещённостью (СП 118.13330). - **Лицензируемые виды деятельности** — с учётом Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ и, например, ограничений Закона от 22.11.1995 № 171-ФЗ по торговле алкоголем. - **Нельзя создавать препятствия собственникам.** Ст. 304 ГК РФ, ст. 1065 ГК РФ: шум, вибрация, перекрытие проходов, ограничение доступа к общему имуществу — основание для иска о запрете деятельности и о возмещении вреда. - **Использование мест общего пользования и фасада.** Если доступ арендаторов возможен только через подъезд, а вывеска размещается на фасаде, это может потребовать решения общего собрания (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 19 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе») и согласования изменения внешнего облика (п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Аренда «по частям» — технико-юридические требования. Предмет договора должен быть определён (п. 3 ст. 607 ГК РФ): необходимо указать площадь, границы и приложить план с выделением части — иначе риск признания договора незаключённым (ст. 432 ГК РФ). Договор аренды помещения (части помещения), заключённый на срок не менее года, подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 651 ГК РФ применительно к зданиям/сооружениям; по помещениям практика исходит из аналогичного подхода — п. 2 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66; регистрация осуществляется по правилам ст. 44 Закона № 218-ФЗ с отражением сведений об арендуемой части). Альтернатива без регистрации — договоры сроком менее года или пролонгируемые на 11 месяцев, однако это снижает защищённость арендатора.

4.2. Версия 2: согласие требуется

Обоснование. Если помещение — общее имущество (позиция А), то распоряжение им возможно только по решению общего собрания, принятому 2/3 голосов (ч. 4 ст. 36, п. 3.1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Договор аренды, заключённый без такого решения, ничтожен как противоречащий закону (п. 2 ст. 168 ГК РФ; п. 75 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25), а доход, полученный от использования, может быть взыскан как неосновательное обогащение (ст. 1102, 1105 ГК РФ). Риск усиливается тем, что вы одновременно являетесь и арендодателем, и (по логике истцов) незаконным владельцем.

Практический вывод по версии 2. В этом сценарии аренда без решения общего собрания невозможна в принципе; защита — только получение решения ОСС квалифицированным большинством, что при конфликте с жильцами нереалистично.

4.3. Версия 3 (наиболее практичная): согласие не требуется, но требуется «гигиена использования»

Даже при частном статусе объекта безопасная схема включает: (1) письменное уведомление УК о планируемом использовании и об обеспечении доступа к оборудованию; (2) запрет на перекрытие доступа к коммуникациям в договорах аренды (условие о допуске персонала УК и РСО в любое время); (3) оформление отдельного входа и вывесок в согласованном порядке; (4) соблюдение пожарных и санитарных норм с получением при необходимости заключений специализированных организаций; (5) при дроблении — разработка проекта перепланировки/реконструкции и её согласование (ст. 51 ГрК РФ).

5. Раздел IV. Сдача части помещения управляющей компании

5.1. Допустимость как аренды

Если помещение — частная собственность, сдача части УК в аренду допустима на общих основаниях (ст. 209, 606 ГК РФ), с учётом требований к предмету договора и регистрации (см. п. 4.1). Если помещение — общее имущество, аренда УК возможна либо по решению ОСС (ч. 4 ст. 36, п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), либо безвозмездно — для целей управления домом.

5.2. Специфический риск: плата за размещение общего оборудования

Если инженерные коммуникации и оборудование в подвале обслуживают более одного помещения, они относятся к общему имуществу (п. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ) и принадлежат собственникам помещений, а не вам. Взимание с УК платы за **размещение такого оборудования** (а не за пользование площадью как таковой) может быть квалифицировано как неосновательное обогащение (ст. 1102 ГК РФ), а условие договора — как ничтожное. Безопасная конструкция: договор аренды на площадь с чётким описанием границ и с оговоркой, что доступ к общему оборудованию и его использование осуществляются УК бесплатно в силу закона.

5.3. Обязанность обеспечить доступ

Независимо от статуса помещения собственник не вправе препятствовать доступу эксплуатирующих организаций и УК к общему имуществу: п. 10 Правил содержания общего имущества в МКД (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491), п. 32 Правил предоставления коммунальных услуг (постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354), Минимальный перечень услуг и работ (постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290), ст. 6 Федерального закона № 384-ФЗ. Ограничение доступа — самостоятельное основание для иска и для предписаний.

5.4. Конфликт интересов и репутационный риск

Арендные отношения с УК, которая одновременно является управляющей организацией дома, создают конфликт: жильцы и ГЖИ могут расценить плату за подвал как перекладывание на собственников расходов через тариф. Практический вывод: лучше оформлять либо безвозмездное пользование (гл. 36 ГК РФ) на часть площади под диспетчерскую/склад, либо договор на размещение оборудования с символической платой, но с прозрачным описанием предмета.

5.5. Альтернативы аренде

- **Сервитут** (ст. 274–276 ГК РФ) — при необходимости постоянного доступа к коммуникациям; регистрируется в ЕГРН.
- **Соглашение об обеспечении доступа** с УК/PCO (безвозмездное).
- **Договор на размещение оборудования связи** — с отдельным регулированием (ст. 6 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»).

Практический вывод по разделу. Сдача части подвала УК возможна, но требует юридически точной квалификации: плата взимается за площадь, а не за коммуникации; доступ к общему оборудованию обеспечивается беспрепятственно; при статусе общего имущества обязательна корпоративная процедура ОСС.

6. Раздел V. Изменение ВРИ и назначения помещения

6.1. Что менять не нужно

Назначение «нежилое» у объекта уже есть. Перевод из жилого в нежилое (ст. 22, 23, 24 ЖК РФ) в данном случае не применяется — процедура требуется только при обратном переводе (нежилое → жилое), который для подвала, как правило, невозможен из-за ч. 4 ст. 22 ЖК РФ (несоответствие установленным требованиям, отсутствие технической возможности обеспечить соответствие). Соответственно, отказ в переводе в жилое практически предрешён; для коммерческого использования это не препятствие.

6.2. Версия 1: ВРИ менять не требуется

Обоснование. ВРИ устанавливается применительно к земельному участку и объекту капитального строительства (ст. 37 ГрК РФ); использование помещения определяется его назначением, градостроительным регламентом (ст. 36 ГрК РФ) и ПЗЗ (ст. 30–32 ГрК РФ). Если текущий ВРИ земельного участка/ОКС допускает размещение объектов торговли, бытового обслуживания, офисов, а вид фактического использования соответствует назначению «нежилое», никаких изменений не требуется.

Практический вывод. Наиболее вероятный и наименее рискованный сценарий: перед арендой достаточно проверить ПЗЗ и градостроительный план земельного участка на предмет допустимых видов использования.

6.3. Версия 2: ВРИ менять можно и нужно

Обоснование и порядок. Изменение ВРИ ОКС осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при соблюдении требований технических регламентов (ч. 3 ст. 37 ГрК РФ); процедура включает заявление собственника в уполномоченный орган (орган местного самоуправления) либо в орган регистрации прав в порядке, установленном ст. 33 Федерального закона № 218-ФЗ (с учётом действующей редакции), с последующим внесением сведений в ЕГРН. Основания для отказа — несоответствие ПЗЗ, градостроительному регламенту, требованиям технических регламентов, а

также наличие ограничений (зоны с особыми условиями использования территорий, охранные зоны сетей). Отказ обжалуется в порядке гл. 22 КАС РФ (ст. 218–228).

Ограничения, которые не снимаются сменой ВРИ. Встроенные помещения в МКД подчиняются режиму дома: нельзя нарушать права собственников (ст. 304 ГК РФ), использовать общее имущество без решения ОСС, менять несущие конструкции и фасад без согласования, размещать производства с вредными факторами.

6.4. Версия 3: смена ВРИ невозможна или нецелесообразна

Если ПЗЗ не допускают коммерческого использования в данной территориальной зоне либо участок обременён охранными зонами инженерных сетей, изменение ВРИ будет отклонено. Дополнительно: смена ВРИ не устраняет главного дефекта — статуса общего имущества (если он есть), поэтому в позиции А она бессмысленна.

Практический вывод по разделу. Менять ВРИ нужно только при несоответствии ПЗЗ фактическому использованию; сама по себе смена ВРИ не расширяет объём прав собственника и не «легализует» объект, если он является общим имуществом. Для перепродажи наиболее ликвидна ситуация, когда ВРИ и назначение уже соответствуют фактическому использованию и подтверждены документально.

7. Раздел VI. Возможность последующей продажи и её специфика

7.1. Юридическая возможность

При статусе самостоятельного объекта продажа осуществляется свободно (ст. 209, 549, 551 ГК РФ) — как всех девяти помещений единым лотом, так и по отдельности (каждое является самостоятельным объектом учёта). Одновременно с помещением покупателю переходит доля в праве на земельный участок (ст. 552 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ), что необходимо отразить в договоре. Продажа доли в праве — только с нотариальным удостоверением (ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ), поэтому конструкция «продажа частей подвала как долей» нежелательна.

7.2. Ключевые риски для перепродажи

1. **Эвикция.** Ответственность продавца за отсуждение товара у покупателя (ст. 460, 461 ГК РФ): при утрате объекта по иску собственников МКД вы будете отвечать перед своим покупателем, причём, как правило, в полном объёме, включая убытки. Договорное ограничение ответственности (п. 1 ст. 461 ГК РФ) возможно только при раскрытии покупателю known рисков; скрытие дефекта — основание для взыскания убытков и оспаривания сделки (ст. 178, 179, 168 ГК РФ).
2. **Добросовестность приобретателя не передаётся «по цепочке».** Ваш покупатель будет проверять не только вашу добросовестность, но и первичный титул.
3. **Дисконт рынка.** Объекты с неразрешённым статусом, обременённые коммуникациями, продаются со значительным дисконтом; ипотечное кредитование под такие объекты ограничено.
4. **Налоги.** НДС при реализации нежилого помещения (ст. 146 НК РФ; освобождение подп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ на нежилые помещения не распространяется), если продавец — плательщик НДС. Налог на прибыль (гл. 25 НК РФ) либо НДФЛ по прогрессивной шкале (ст. 224 НК РФ в редакции Федерального закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ: 13/15/18/20/22 %) при продаже ранее минимального срока владения (п. 3, 4 ст. 217.1 НК РФ; для коммерческой нежилой недвижимости — 5 лет). Налог на имущество организаций по кадастровой стоимости, если объект включён в региональный перечень (ст. 372, 378.2 НК РФ), земельный налог с доли участка (гл. 31 НК РФ).
5. **Обременения.** Проверьте наличие аренды, залога, сервитута: при переходе права залог сохраняется (ст. 353 ГК РФ), аренда — по общему правилу также (ст. 617 ГК РФ).

Практический вывод. Продажа возможна и целесообразна, но только после «оздоровления» титула: получения заключения кадастрового инженера об отсутствии признаков технического помещения, документов о составе общего имущества, при необходимости — судебного решения о признании права либо об аннулировании записи. Без этого каждый последующий покупатель будет закладывать в цену риск утраты объекта.

8. Раздел VII. Сводный реестр рисков и рекомендации

№	Риск	Норма	Вероятность при неустановленном статусе	Митигация
1	Признание подвала общим имуществом, виндикация	ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 301-302 ГК РФ, п. 3 ПП ВАС № 64	Высокая при наличии транзитных сетей	Экспертиза проекта, техпланов, актов РСО; отказ от покупки «технических» лотов
2	Ничтожность торгов/сделки	п. 1 ст. 131 Закона о банкротстве, ст. 168, 449 ГК РФ, ст. 61.1 Закона о банкротстве	Средняя	Проверка публикаций, оценки, положения о продаже
3	Ничтожность аренды без решения ОСС	ч. 4 ст. 36, п. 3.1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, ст. 168 ГК РФ	Зависит от статуса	Получение решения ОСС либо подтверждение частного статуса
4	Предписания МЧС/ГЖИ при дроблении	ФЗ № 123-ФЗ, ПП РФ № 1479, ст. 20.4 КоАП РФ	Высокая	Проект перепланировки, расчёт эвакуационных выходов
5	Иски жильцов о шуме/помехах	ст. 304, 1065 ГК РФ, СанПиН 1.2.3685-21	Средняя	Регламент режима работы, звукоизоляция
6	Ограничение доступа к коммуникациям	ПП РФ № 491, № 354, № 290	Высокая	Условия договоров аренды о беспрепятственном доступе
7	Неосновательное обогащение при	ст. 1102 ГК РФ	Средняя	Разделение платы за площадь и за оборудование

№	Риск	Норма	Вероятность при неустановленном статусе	Митигация
	плате за оборудование			
8	Эвикция при перепродаже	ст. 460, 461 ГК РФ	Высокая	Раскрытие рисков покупателю, гарантии, страхование титула
9	Налоговая нагрузка	ст. 146, 217.1, 224, 378.2 НК РФ	Определённая	Налоговое планирование до сделки
10	Самовольная перепланировка/ реконструкция	ст. 51, 55 ГрК РФ, ст. 222 ГК РФ	Средняя	Проверка разрешительной документации

Алгоритм действий в условиях сжатого срока (до вечера следующего дня): 1. Запросить у конкурсного управляющего (ст. 20.3, 143 Закона о банкротстве) технические планы, проектную документацию и акты разграничения с РСО; при отказе — направить запрос письменно и зафиксировать. 2. Получить свежие выписки ЕГРН по всем девяти помещениям. 3. Заказать экспресс-заключение кадастрового инженера о наличии/отсутствии транзитных сетей и оборудования, обслуживающего более одного помещения. 4. Проверить картотеку арбитражных дел и реестр дисквалифицированных лиц по должнику, а также наличие споров по этим объектам. 5. Принять решение о participation: единый лот или выборочные лоты; при неустраимых сомнениях — участие с ценой, дисконтированной на риск полной утраты. 6. После торгов (при положительном решении) — в течение 30 дней инициировать сбор доказательств частного статуса; при выявлении признаков общего имущества — рассмотреть отказ от договора/иск о реституции, не дожидаясь иска собственников.

Общая рекомендация. Наиболее вероятный вывод по совокупности описанных фактов (подвал, застройщик-должник, девять кадастровых номеров, наличие коммуникаций) — смешанный статус объекта с существенной долей общего имущества. Покупка оправдана только при цене, учитывающей риск утраты, и только после документального подтверждения «коммерческого» статуса конкретных помещений. Все четыре поставленных вопроса (аренда без согласия жильцов, аренда по частям, сдача УК, смена ВРИ, перепродажа) решаются положительно **только** в позиции Б и

блокируются в позиции А; поэтому установление статуса является не одним из рисков, а центральным вопросом всей сделки.

9. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты: 1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 130, 141.4, 166–168, 196, 200, 208, 209, 274–276, 290, 301, 302, 304, 353, 432, 449, 460, 461, 549, 551, 552, 556, 606, 607, 611, 617, 1065, 1102, 1105. 2. Жилищный кодекс РФ: ст. 22, 23, 24, 36, 44, 46, 153, 155, 158, 161, 161.1, 162. 3. Градостроительный кодекс РФ: ст. 30–32, 36, 37, 49, 51, 55. 4. Земельный кодекс РФ: ст. 35. 5. Налоговый кодекс РФ: ст. 146, 149, 217.1, 224, 372, 378.2, гл. 25, 31. 6. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 6.3, 20.4. 7. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 20.3, 28, 60, 61.1–61.3, 110, 111, 130, 131, 139, 143, 201.1–201.15. 8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 33, 42, 44. 9. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»: ст. 6. 10. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». 11. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». 12. Федеральный закон от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности». 13. Федеральный закон от 22.11.1995 № 171-ФЗ (в части ограничений розничной продажи алкоголя). 14. Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»: ст. 19. 15. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ: ст. 16. 16. Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»: ст. 6. 17. Федеральный закон от 29.05.2019 № 116-ФЗ (абз. 2 ч. 2 ст. 22 ЖК РФ). 18. Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ (ч. 3.1 ст. 22 ЖК РФ). 19. Федеральный закон от 06.07.2016 № 374-ФЗ (ч. 3.2 ст. 22 ЖК РФ). 20. Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ (источник № 1; воспроизводит ст. 22 ЖК РФ без абз. 2 ч. 2 — редакция неполная). 21. Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ (прогрессивная шкала НДФЛ). 22. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (Правила содержания общего имущества в МКД). 23. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (Правила предоставления коммунальных услуг). 24. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (Минимальный перечень услуг и работ). 25. Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 (Правила противопожарного режима). 26. Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 (управление МКД). 27. СанПиН 1.2.3685-21; СанПиН 2.1.3684-21; СП 54.13330; СП 118.13330; СП 1.13130. 28. Указ Президента РФ от

23.05.1996 № 763 (о порядке опубликования и вступления в силу актов) — в обоснование оговорки о версионности.

Акты судебной практики и разъяснения: 29. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество в здании» (п. 2, 3, 4). 30. Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 (п. 32–39 — виндикация и добросовестность). 31. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 (п. 1, 35, 71, 74, 75 — добросовестность, ничтожность). 32. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» (п. 2). 33. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом ВС РФ 19.03.2014).

Примечание к источникам. Позиции № 4, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15 из предоставленного набора дублируют ст. 22 и 166 ЖК РФ в разных редакциях и содержат акты, не изменяющие ЖК РФ (в т.ч. распоряжение Президента РФ). В разборе использованы действующие редакции; расхождения между воспроизведёнными вариантами (наличие/отсутствие абз. 2 ч. 2 ст. 22 ЖК РФ) отражены в п. 1.

Итоговая формулировка для принимающего решение: покупка допустима только как приобретение девяти самостоятельных нежилых помещений с документально подтверждённым отсутствием признаков технического подвала; при наличии транзитных сетей и оборудования, обслуживающего квартиры, юридический риск утраты объекта в течение трёх лет (а по негативным требованиям — без ограничения срока) следует считать реализовавшимся с высокой вероятностью, а сдачу в аренду, сдачу части УК и смену ВРИ — либо невозможными без решения общего собрания, либо не устраняющими дефект титула.