

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АВТОМОБИЛЬНЫХ ЗАРЯДНЫХ УСТРОЙСТВ НА ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА

И.А. Малыхин, магистрант
Волгоградский государственный университет
(Россия, г. Волгоград)

DOI:10.24412/2500-1000-2024-1-3-191-196

***Аннотация.** В данной работе рассматриваются вопросы установки зарядных электрических комплексов на территории общедомового имущества, подключение к его сетям, коммерческого использования общедомового имущества.*

В настоящее время все большую популярность приобретают электроавтомобили и автомобили с гибридными силовыми установками. Государство всемерно способствует развитию экологически чистого автотранспорта, предоставляя различные налоговые преференции и льготы. Однако у этого вопроса есть и обратная сторона – места для зарядки таких автомобилей. Помимо обособленных зарядных станций в виде классических автозаправок появляется все больше установок, расположенных в шаговой доступности или вообще внутри домовых парковок.

Установка такого оборудования на территории частного владения для личных нужд является ответственностью собственника жилья или придомовой территории. Безусловно, это оказывает дополнительную нагрузку на местные электрические сети – улицу или квартал. Напряжение и качество тока могут снизиться, однако темой данной работы являются случаи, когда подобная инсталляция производится на территории многоквартирного жилого дома, его прилегающей территории или машино-места.

***Ключевые слова:** общедомовое имущество, собственники, собрание собственников, решение общего собрания, коммерческое использование, зарядная станция, электроэнергия, пожарная безопасность.*

Современное жилье или обособленные паркинги, по крайней мере, какая-то его часть, изначально приспособлены под такие нужды: кабельные линии, оборудования распределения нагрузки, предполагаемая расчётная мощность уже учтены в проекте. Что же делать, когда сам собственник машино-места, управляющая или жилищно-коммунальная компания самовольно выполнили установку и подключение таких зарядных станций. К тому же проектные мощности жилья советского и постсоветского периода явно не готовы к столь мощному увеличению нагрузки – в случае, если придомовое парковочное место будет оборудовано зарядкой, запитанной от жилого дома. Далее, попытаемся ответить на вопросы о возможности и легитимности установки таких станций, особенно самовольное подключение, и, что самое главное, подключение к сетям, относящимся к общедомовому имуществу.

Признаки незаконной установки

Вопрос размещения и использования зарядных станций на территории, например товарищества собственников жилья (ТСЖ), относится к коммерческому использованию общедомового имущества (ОДИ). Зачастую, установка такого оборудования выполняется нелегально и без необходимых на то согласований с ресурсонабжающими организациями и жильцами многоквартирного дома.

Оборудование зарядными станциями парковочных мест может иметь все признаки:

- извлечения дохода одного из собственников или их группой в ущерб остальным участникам ТСЖ;

- повышенного использования общедомового имущества одним из собственников относительно и непропорционально остальным участникам ТСЖ;

- распределения расходов на куплю электроэнергии на всех участников ТСЖ, как затрат на общедомовое имущество;

- зачастую, при нелегальном подключении, отсутствия приборов учета электроэнергии на данной конкретной линии электроснабжения.

Согласно Статьи 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации, решение об эксплуатации, в том числе инженерных сетей, должно приниматься на основании общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. То есть, фактически, выполнить монтаж зарядного оборудования не будет считаться правоммерным при невыполнении условия общего собрания и отсутствия совместного решения (протокола собрания).

Оборудование для установки электроавтомобилей должно рассматриваться собственниками как источник дополнительного дохода, который может быть направлен на эксплуатацию многоквартирного жилого дома, а также должно нормироваться положением (порядком) коммерческого использования, как части общедомового имущества.

В пользу собственников жилья свидетельствует и Гражданский Кодекс Российской Федерации. Статья 290 «Общее имущество в многоквартирном доме» в своем первом пункте говорит о том, что «собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения...»

Судебная практика

На данный момент еще не накоплен хоть какой бы то значимый объем судебной практики по использованию зарядными станциями на территории общедомового имущества. Тем не менее, как следует из вышесказанного, нелегальная установка такого оборудования в перспективе может стать причиной увеличения количества судебных дел.

Однако, на сегодняшний день, есть весомая практика по использованию подобного имущества для установки рекламных

конструкций, антенно-фидерных устройств, подключение к внутренним электрическим сетям и т. д.

Так, например, размещение антенных сооружений связи на крыше или телекоммуникационного оборудования в чердачном помещении многоквартирного жилого дома влечет за собой получение дохода в пользу собственников соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними (ст. 248 ГК РФ).

В качестве примера рассмотрим Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15.02.2023 N 88-56/2023 по делу N 2-6580/2021. В нем истец, председатель совета многоквартирного жилого дома, обратился в суд с иском к ООО «Русич-ТВН» с требованием о заключении договора об использовании общедомового имущества и о взыскании необоснованного обогащения.

Указанная телекоммуникационная компания, ответчик, в 2011 году на основании договора получила доступ к ряду технических помещений для проведения обслуживания, модернизации и ремонту оборудования, принадлежащего ей.

Однако, в 2019 году общим собранием собственников было принято решение о взимании денежных средств за использование общедомового имущества рекламодателями, операторами связи и т. д. на содержание МКД, о чем был составлен протокол собрания. Затем, было разработано и принято положение о коммерческом использовании имущества.

В 2020 году истец обратился к ответчику с предложением о заключении договора о коммерческом размещении телекоммуникационного оборудования, на что ответа не последовало.

В апелляционном определении судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда говорится о необходимости взыскания финансовых средств за незаконное обогащение ответчиком и заключении договора, как на том настаивал истец.

Далее, в кассационной жалобе, ООО «Русич-ТВН» ссылается на ряд факторов, которые не учтены или неверно трактованы судами в предшествующих

рассмотрениях, а именно нормы материального права, легитимность протоколов общего собрания, нарушения гражданско-процессуальных норм при получении и рассмотрении полученных доказательств.

Рассмотрев данное дело, Первый кассационный суд общей юрисдикции в своем определении пришел к согласию с ранее полученными выводами, изложенными в соответствующих решении районного суда и апелляционном определении областного суда. Не получив достаточно оснований и доказательств о ничтожности протокола общего собрания, приняв во внимание мнение сторон, суд не нашел оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

На основании приведенного примера можно сделать выводы, что старт коммерческого использования общедомового имущества может быть начат даже значительно позже заключения другого, некоммерческого договора (доступа, как в Определении). Стоит только учитывать, что началом такого использования не может стать период до совместного принятия такого решения собственниками, оформленного протоколом общего собрания. Также, кассационный суд абсолютно, верно, встал на сторону собственников жилья, обязав выплатить ООО «Русич-ТВН» взыскание неосновательного обогащения. При этом, началом периода такого обогащения будет являться дата предложения о заключении договора.

Этот пример, может быть, легко применим и к установке зарядных станций на парковках. Причем не важно, кто является собственником и инициатором установки – физическое или юридическое лица, или же непосредственно управляющая компания.

Похожее дело рассматривалось Арбитражным судом Московского округа (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.12.2022 №Ф05-29041/2022 по делу №А40-154522/2021). Так, в рамках кассационной жалобы, заявитель, ООО «Бета-М» просит пересмотреть постановление Девятого арбитражного апелляционного суда о принуждении её о снятии наружной рекламы-вывески, настенных трубопроводов и внешних бло-

ков кондиционеров розничного алкогольного магазина с фасада жилого дома, управляемого товариществом собственников жилья «Бежицкая 1/4».

Однако, суд, как и суды предыдущих инстанций, встает на сторону ТСЖ, придя к выводу, что наружная фасадная реклама вывешена истцом самовольно и не может быть там размещена без необходимого на то согласия собственников.

Рассмотрим каждый из признаков незаконной установки зарядного оборудования:

1 Извлечение дохода одним из собственников или их группой в ущерб остальным участникам ТСЖ. Это будет означать, что получение доходов не будет справедливо распределяться между собственниками. Это означает несправедливое обогащение ряда лиц с возможным нанесением ущерба остальным собственникам.

2. Повышенное использование общедомового имущества одним из собственников относительно и непропорционально остальным участникам ТСЖ. Если изначальная разрешённая мощность не предусматривает потребителей высокой мощности, коими являются автомобильные зарядки, то это практически однозначно приведет к снижению напряжения в сети с последующим потенциальным выходом из строя бытовой техники. Кто в последствии понесет ответственность за некачественную электроэнергию, сказать будет трудно. Необходимо отметить, что при легальной инсталляции, управляющая компания, в своих технических условиях, предлагает к установке устройство – таймер, запрещающий процесс заряда в дневные часы и с разрешением в ночные, когда пиковые нагрузки в сети отсутствуют. Об этом также делается оговорка в договоре поставки электроэнергии потребителю.

3. Распределение расходов на куплю электроэнергии на всех участников ТСЖ, как затрат на общедомовое имущество. Данный факт свидетельствует о несанкционированном потреблении электроэнергии без применения узлов учета электроэнергии, без оформления необходимых разрешений и документов, и скорее всего, без

ведома собственников жилья, т. е. без необходимого их одобрения. В данном случае, помимо приостановки подачи электроэнергии к точке зарядки, целесообразно требование о компенсации с виновника затрат на электроэнергию за весь период работы зарядки.

4. Отсутствие приборов учета электроэнергии на линии электроснабжения зарядной установки. Этот фактор вытекает из предыдущего абзаца и говорит сам за себя – бесконтрольное потребление электроэнергии, отсутствие учета, распределение затрат на электроэнергию на собственников жилья в многоквартирном жилом доме.

Обеспечение пожарной безопасности

Еще одним немаловажным ограничением на установку является обеспечение мер пожарной безопасности. До 01 марта 2022 года действовал полный запрет на установку зарядных устройств в подземных и внутридомовых паркингах (Приказ МЧС России от 21 февраля 2013 г. №117).

Затем, начиная с 01 марта 2022 года вступил в действие новый свод правил «Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности», утвержденный Приказом МЧС России №880 от 17.12.2021 «Об утверждении свода правил «Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности», который снял ограничения на установку зарядного оборудования в помещениях подземных паркингов.

Учитывая действующий запрет, а потом и его снятие в марте 2022 года, а также точно определив период начала эксплуатации зарядной станции (если она начата до указанной даты), можно сначала в досудебном, а потом и в судебном порядке, потребовать демонтаж всей инсталляции.

Перспективы развития

Тенденции к увеличению массовой доли электрических машин заставляет государственные органы идти на принципиально новые меры. Так в 2023 году Минстрой начал прорабатывать инициативу о повсеместной установке зарядных станций на придомовых территориях и подземных парковках. И речь здесь не только о вновь строящихся домах и сооружениях, но и

уже и о существующих жилых комплексах и застройках.

Что касается общедомового имущества: установка подобного рода оборудования, в перспективе, может быть организована без необходимого разрешения от собственников – жильцов и энергоснабжающих организаций. Эта мера потребует внесения ряда правок в Гражданский и Жилищные Кодексы.

С одной стороны, данная мера сможет помочь развитию сети зарядных станций и, соответственно, увеличению электрического транспорта. С другой, непонятен механизм взимания средств за пользование электрической энергией и кому они будут впоследствии направлены. К тому же вопрос технический – способны ли линии электропередач и старое оборудование выдержать дополнительную нагрузку от зарядок.

До конца не понятна направленность таких зарядок – только для жителей дома или для всех желающих; кто будет оплачивать время нахождения на специализированном парковочном месте. Более точные ответы сможет дать Минстрой только с выпуском соответствующих требований.

Выводы

Для того, чтобы в законном порядке установить зарядное устройство на своем машино-месте в подземной парковке многоквартирного жилого дома или в отдельно стоящей крытой парковке необходимо:

1. Получение согласования от собственников жилья/недвижимости на общем собрании с долей согласных не менее 67%;
2. Получение технических условий на установку и подключение зарядной станции от управляющей компании;
3. Разработать проект на переоборудование внутренней электрической сети с получением согласования проекта ресурсоснабжающей компании;
4. Получение необходимого разрешения от Госжилинспекции на переоборудование нежилого помещения с комплектом документов – правоустанавливающие документы, техпаспорт помещения, согласованный

проект, протокол собрания собственников жилья;

5. Выполнить монтаж при помощи специализированной компании, имеющей квалифицированный состав, лицензии и разрешения; оформить исполнительную документацию, акты скрытых работ и т. д. По окончании оформить акт выполненных работ, а также передать копии документов в управляющую компанию (УК, ТСЖ и т. д.) и в ресурсоснабжающую компанию;

6. Установить индивидуальный прибор учета с дополнительным оборудованием (если такое предусмотрено техническими условиями или договором на поставку электроэнергии);

7. Получить справки от управляющей компании о полном выполнении технических условий на монтаж зарядного устройства.

И наоборот, если есть подозрения, что монтаж выполнен без приведенной процедуры, можно направить соответствующее обращение в управляющую компанию или Государственную жилищную инспекцию.

Приведение в первоначальный вид относится к ст. 12 ГК РФ «Способы защиты гражданских прав», а именно «восстановление нарушенного права до первоначального момента и устранение препятствий, которые нарушают права субъекта».

Как отмечают в своей работе Осадченко Э.О., Давоян А.С.: «Недействительность сделки находит свое отражение в том, что заключение такой [недействительной] сделки не отвечает всем необходимым правовым фактам и порождаящие определенные правовые последствия. Как только происходит нарушение одного из условий действительности сделки, такая сделка может быть признана недействительной».

Однако, стоит понимать, что данные меры вскоре могут стать неактуальны и решение на собрании жильцов больше принимать не придется. Только как тогда быть, если зарядки были и будут установлены нелегально, без необходимых согласований, но еще до принятия Минстроем соответствующих норм?

Библиографический список

1. Иншакова А.О. Правовая адаптация в условиях влияния промышленной революции на предпринимательскую деятельность и ключевые компоненты экосистемы // *Legal Concept = Правовая парадигма.* – 2021. – Т. 20, № 1. – С. 6-13. – DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2021.1.1>.

2. Рыженков А.Я. Субъекты и объекты экологических правоотношений // *Legal Concept = Правовая парадигма.* – 2020. – Т. 19, № 4. – С. 100-109. – DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2020.4.13>.

3. Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861, применяемыми в том числе к случаям увеличения максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств;

4. Постановление Правительства РФ от 04.05.2012 N 442) «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии» (вместе с «Основными положениями функционирования розничных рынков электрической энергии», «Правилами полного и (или) частичного ограничения режима потребления электрической энергии»).

5. Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 15.02.2023 N 88-56/2023 по делу N 2-6580/2021.

6. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.12.2022 N Ф05-29041/2022 по делу N А40-154522/2021.

7. Гуринова Е. Обязание управляющих компаний устанавливать зарядные станции для электромобилей на парковках и придомовых территориях без согласия жильцов и обращения в энергоснабжающие организации (PCO) // *Жилищное право.* – 2023. – № 9.

8. Токи роста: зарядки для электрокаров установят во дворах без согласия жильцов // Известия. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://iz.ru/1542734/mariia-perevoshchikova-roman-soldatov/toki-rosta-zariadki-dlia-elektrokarov-ustanoviat-vo-dvorakh-bez-soglasii-zhiltcov?utm_source=yhnews&utm_medium=desktop (дата обращения 10.01.2023);

9. Осадченко Э.О., Давоян А.С. Способы защиты гражданских прав // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2023. – № 5-3 (80). – С 61-65. – DOI: 10.24412/2500-1000-2023-5-3-61-65.

USE OF CAR CHARGERS ON COMMON PROPERTY

I.A. Malykhin, *Graduate Student*
Volgograd State University
(Russia, Volgograd)

Abstract. *This article discusses the issues of installing electrical charging systems on the territory of common property, connecting to its networks, and commercial use of common property.*

Currently, electric cars and cars with hybrid power plants are becoming increasingly popular. The state does its best to promote the development of environmentally friendly vehicles by providing various tax preferences and benefits. However, this issue also has a downside - places to charge such cars. In addition to separate charging stations in the form of classic gas stations, more and more installations are appearing, located within walking distance or even inside home parking lots.

Installation of such equipment on private property for personal use is the responsibility of the owner of the home or adjacent area. Of course, this puts additional strain on local electrical networks - a street or a block. The voltage and quality of the current may decrease, but the topic of this work is cases when such an installation is carried out on the territory of an apartment building, its adjacent territory or parking space.

Keywords: *common property, owners, meeting of owners, decision of the general meeting, commercial use, charging station, electricity, fire safety.*