

# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## Обзор

### **практики разрешения споров с участием товариществ собственников жилья, связанных с истребованием общего имущества собственников помещений и передачей в управление жилых домов.**

Во исполнение пункта 3.1. плана работы арбитражного суда Волгоградской области на второе полугодие 2006 года проведен обзор разрешения споров с участием товариществ собственников жилья (ТСЖ), целью которого является выработка рекомендаций по рассмотрению этой категории дел.

С принятием нового Жилищного кодекса 2004г. и по мере реализации его положений, в частности п.2 ст. 161 ЖК РФ, которая сделала обязательным для собственников помещений в многоквартирном доме выбор способа управления домом, массовое создание и деятельность ТСЖ привели к увеличению количества споров, связанных с реализацией ими предусмотренных законодательством прав и обязанностей.

За 11 месяцев 2006г. рассмотрено 42 дела с участием ТСЖ.

Проведенный анализ позволяет выделить две основные группы споров :

1) Споры, связанные с осуществлением управления многоквартирными домами, в том числе, о передаче в управление домов и истребовании документов.

2) Споры, связанные общим имуществом собственников жилых помещений :

- о признании права собственности на общее имущество, в том числе о признании права общей долевой собственности на общее имущество за ТСЖ, за членами ТСЖ, и об оспаривании государственной регистрации прав на нежилые помещения в жилых домах,
- об истребовании общего имущества из чужого незаконного владения.

#### **1) Споры о передаче в управление домов и истребовании документов.**

**Предусмотренная п.10 ст. 162 ЖК РФ обязанность передачи дома в управление лежит на управляющей (эксплуатирующей) организации, а не на органе местного самоуправления.**

Товарищество собственников жилья «Сфера» обратилось с иском к муниципальному учреждению «Жилищно-коммунальное хозяйство Ворошиловского района г. Волгограда» и Департаменту муниципального имущества Администрации г. Волгограда об обязанности передать истцу в управление жилые дома.

В обоснование своих требований истец указал, что ТСЖ «Сфера» учреждено общим собранием собственников жилых помещений многоквартирных домов. С момента создания ТСЖ неоднократно обращалось с письмами о передаче домов в управление и техническое обслуживание в Департамент муниципального имущества (ДМИ) Администрации г. Волгограда и к балансодержателю - МУ «ЖКХ Ворошиловского района г. Волгограда». Однако передача домов в управление произведена не была.

МУ «ЖКХ Ворошиловского района г. Волгограда» просило в иске отказать и указало, что на момент рассмотрения дела оно осуществляет техническое обслуживание домов, собственники жилых помещений которых создали ТСЖ «Сфера», однако распоряжения органа местного самоуправления по вопросу передачи домов не выносились, в связи с чем оно не может передать дома в управление ТСЖ. ДМИ Администрации г. Волгограда, который является уполномоченным органом местного самоуправления по распоряжению муниципальной собственностью, иск не признал, в связи с тем, что не считал себя надлежащим ответчиком.

Решением арбитражного суда Волгоградской области в иск удовлетворен к обоим ответчикам. Основанием для удовлетворения иска в отношении ДМИ Администрации г. Волгограда явилось то, что обращения ТСЖ с требованиями о передаче домов в управление, направленные в этот орган, не было удовлетворено. Вместе с тем, Положением о порядке передачи домов в управление ТСЖ, утвержденным Постановлением Главы Администрации г. Волгограда от 22.07.1997г. № 847 предусматривалось, что основанием для передачи домов

являлся факт создания ТСЖ и такая передача должна была быть произведена КУМИ (правопредшественник ДМИ) в течение одного месяца с момента поступления заявления.

Постановлением апелляционной инстанции решение оставлено без изменения. Довод ДМИ о том, что Постановление Главы Администрации г. Волгограда от 22.07.1997г. № 847 признано утратившим силу не был принят ввиду того, что это постановление действовало на момент обращения ТСЖ к этому ответчику.

Арбитражный суд кассационной инстанции, рассмотрев жалобу ДМИ, отменил решение арбитражного суда и постановление апелляционной инстанции в части obligations Департамента муниципального имущества Администрации г. Волгограда передать ТСЖ «Сфера» в управление жилые дома, в отношении МУ «ЖКХ Ворошиловского района г. Волгограда» судебные акты оставлены в силе.

Мотивируя принятое постановление суд кассационной инстанции указал, что согласно статье 165 ЖК РФ органы местного самоуправления создают условия для управления многоквартирными домами. Органы местного самоуправления (в данном случае ДМИ) не указаны в разделе VIII Жилищного кодекса РФ в качестве органов, на которые возложена обязанность по передаче товариществам управления многоквартирными домами, эксплуатирующей организацией ДМИ не является.

**(Дело № А12-21218/05-С53)**

**При смене управляющей организации в число передаваемых документов входит документация, относящаяся к учету и регистрации граждан по месту пребывания и жительства.**

Управляющая компания ЗАО «ЖилСоцГарантия» обратилась с иском к муниципальному учреждению «Жилищно-коммунальное хозяйство Красноармейского района г. Волгограда» об обязанности передать документацию, относящуюся к учету и регистрации населения в жилых домах, в отношении которых истец осуществляет управление.

Истец мотивировал свои требования тем, что на общих собраниях жильцов управляющей компанией выбрано ЗАО «ЖилСоцГарантия», в связи с чем, в силу п.10 ст. 162 ЖК РФ, ей должны быть переданы документы, в том числе относящиеся к учету и регистрации населения в жилых домах.

Ответчик против иска возражал, полагая, что п.10 ст. 162 ЖК РФ не предусматривает передачу указанных документов.

Арбитражный суд Волгоградской области в иске отказал, посчитав, что п.1 ст. 162 ЖК РФ не является основанием для удовлетворения заявленных требований.

Суд апелляционной инстанции принятое решение отменил и иск удовлетворил полностью.

Как установлено судом, на общих собраниях собственников жилых помещений в качестве управляющей организации выбрано ЗАО «ЖилСоцГарантия». Между указанным ЗАО и собственниками жилых помещений заключены договоры управления многоквартирным жилым домом. Договоры не оспорены и недействительными не признаны.

Договорами управления на многоквартирных домах, заключенными с истцом, на него возложена обязанность осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях собственников, а также вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995г. № 713.

Ответчик факт нахождения у него учетно-регистрационной документации не отрицал.

Обосновывая принятое постановление суд указал следующее.

В соответствии с п.1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Пунктом 9 этой же статьи закреплено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно п.10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

Понятие иных документов в этом пункте не раскрыто.

В соответствии со ст. 2 Закона РФ от 25.06.1993г. № 5241-1 «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ» (в ред. Федеральных законов от 02.11.2004г. № 127-ФЗ, от 18.07.2006г. № 121-ФЗ), п. 4 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ и перечень должностных лиц, ответственных за регистрацию, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995г. № 713, пунктом 1.4. Инструкции о применении Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ, утвержденной Приказом МВД России от 23.10.1995г. № 393, ответственными за регистрацию граждан по месту пребывания и по месту жительства являются должностные лица, занимающие постоянно или временно должности, связанные с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных обязанностей по контролю за соблюдением правил пользования жилыми помещениями и помещениями социального назначения, в том числе должностные лица жилищно-эксплуатационных организаций государственного и муниципального жилищных фондов, жилищно-строительных и жилищных кооперативов, акционерных обществ и других коммерческих организаций.

Исходя из указанных норм суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что положения п.10 ст. 162 ЖК РФ распространяются и на учетно-регистрационную документацию на граждан, проживающих (пребывающих) в многоквартирных домах.

**(Дело № А12-6059/06-С62)**

## **2) Споры, связанные общим имуществом собственников жилых помещений.**

**У товарищества собственников жилья не возникает право собственности, либо иного вещного права на общее имущество собственников жилья.**

Товарищество собственников жилья «Общий дом» обратилось с иском к ООО «Никольское братство «Златые врата» о признании права собственности на общую долевую собственность в виде нежилых помещений за ТСЖ.

Истец мотивировал свои требования тем, что в силу положений Жилищного кодекса РФ он вправе представлять интересы собственников жилых помещений на общую собственность в многоквартирном доме.

Решением арбитражного суда Волгоградской области в иске отказано. При этом указано, что в соответствии с п.1 ст. 36 ЖК РФ помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (общее имущество в многоквартирном доме), принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам квартир, в связи с чем ТСЖ в силу закона не может быть собственником таких помещений. Из содержания статей 137-138 ЖК РФ не следует, что у ТСЖ возникает право собственности на общую собственность.

Поскольку же, в силу п.1 ст. 151 ЖК РФ в собственности товарищества собственников жилья может находиться недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома, общее имущество собственников и собственность созданного ими ТСЖ не может совпадать.

*На момент проведения обобщения решение не обжаловано.*

**(Дело № А12-11299/06-С44)**

ТСЖ «Улица Мира дом 13» обжалованы действия Управления ФРС по Волгоградской области по государственной регистрации права собственности ООО «Экспопринт» на встроенное нежилое помещение в доме по ул. Мира, 13 г. Волгограда.

Иск основывался на том, что встроенное нежилое помещение, право собственности на которое зарегистрировано за ООО «Экспопринт», представляет собой подвальное помещение, в котором размещаются инженерные коммуникации жилого дома, т.е. в силу ст. 36 ЖК РФ является общим имуществом собственников помещений.

Решением арбитражного суда Волгоградской области в иске отказано. Отказ мотивирован тем, что в соответствии со ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд защитой своих нарушенных прав и законных интересов, тогда как истцом не предоставлено документов, подтверждающих его право собственности на спорное имущество, т.е. отсутствуют доказательства нарушения его прав.

*На момент проведения обобщения решение не обжаловано.*

**(Дело № А12-12729/06-С53)**

**Действующим законодательством не предусмотрено право ТСЖ на обращение в суд от своего имени за защитой вещных прав собственников помещений в многоквартирном доме.**

Товарищество собственников жилья «ЖСК-Строитель» обратилось с иском к ООО «Радиян» о признании за собственниками квартир, являющимися членами ТСЖ, права общей долевой собственности на подвальное нежилое помещение.

Истец обосновал свои требования положениями ст. 290 ГК РФ, которая предусматривает, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома.

Решением арбитражного суда Волгоградской области в иске отказано. При этом указано, что по смыслу п.1 ст. 36 ЖК РФ и ст. 135 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме образуют товарищество – некоммерческую организацию для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимости, при этом каждый остается собственником индивидуально-определенного помещения и одновременно – участником долевой собственности на общее имущество. Действующее же законодательство не предусматривает права ТСЖ на обращение в суд от своего имени за защитой интересов собственников.

*На момент проведения обобщения решение не обжаловано.*

**(Дело № А12-8999/06-С16)**

Управляющая компания ЗАО «ЖилСоцГарантия» обратилась с иском к Департаменту муниципального имущества Администрации г. Волгограда о передаче ТСЖ «Заканалье» недвижимого имущества – технического и цокольного этажей и подвала многоквартирного жилого дома.

Истец мотивировал свои требования тем, что является управляющей компанией, у которой заключен договор с ТСЖ «Заканалье», которое в силу закона (Жилищного кодекса РФ) представлять интересы собственников жилых помещений на общую собственность в многоквартирном доме, которая является предметом иска.

Решением арбитражного суда Волгоградской области в иске отказано. При этом указано, что ТСЖ, не будучи собственником общего имущества не может истребовать его в порядке ст.ст. 301 ГК РФ.

Апелляционной инстанцией производство по делу прекращено в связи с отказом истца от иска.

**(Дело № А12-6062/06-С56)**

Учитывая, что доводы сторон по вышеуказанным делам носит сходный характер, их анализ приводился в обобщенном виде и приведен ниже.

Как уже отмечалось, рассмотрение споров с участием ТСЖ выявило проблему определения круга правомочий товарищества собственников жилья, которые могут быть

реализованы им самостоятельно – от своего имени, а также тех правоотношений, в которых данные организации могут выступать только как представители. Разрешение этих вопросов прямо влияет на определение подведомственности таких споров и соответственно на действенность правовой защиты законных прав и интересов граждан и юридических лиц.

Так, ст. 152 ЖК РФ предусматривает, что для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью. ТСЖ может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности: обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме; строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме; сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

В силу п.1 ст. 151 ЖК РФ в собственности товарищества собственников жилья может находиться как движимое, так и недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома.

Таким образом, в сфере управления жильем, деятельность ТСЖ, как следует из положений ЖК РФ, носит самостоятельный хозяйственный (экономический) характер : ТСЖ вправе от своего имени заключать договоры обслуживания, при наличии решения общего собрания жильцов – передавать в аренду имущество, находящееся в общей долевой собственности и т.д.

В вопросе же о возможности и формах защиты товариществами собственников жилья вещных прав собственников жилых помещений на общее имущество в законодательстве имеется неопределенность, позволяющая делать противоречивые выводы.

Это прежде всего связано с положением п.7 ст. 138 ЖК РФ, на которую ссылаются ТСЖ, обосновывая свои требования о признании права на имущество и об истребовании имущества. Согласно этому пункту ТСЖ обязано принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

Данный пункт возлагает на ТСЖ обязанность принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц в отношении общего имущества.

В тоже время, согласно ст. 209 ГК РФ права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

В соответствии со ст.ст. 301-305 ГК РФ права истребования имущества из чужого незаконного владения и требования устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, принадлежат только собственнику и не являющемуся собственником владельцу.

Согласно п.1 ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. В силу п.2 этой же статьи иные лица вправе обратиться в суд лишь в случаях прямо предусмотренных АПК РФ.

В соответствии с п.2 ст. 44 АПК РФ истцами являются организации и граждане, предъявившие иск в защиту своих прав и законных интересов.

Действующее законодательством не предусматривает права ТСЖ на обращение в суд от своего имени за защитой вещных прав собственников помещений в многоквартирном доме, в связи с чем ТСЖ, не являясь ни собственником, ни владельцем общего имущества, в силу вышеуказанных статей Гражданского кодекса РФ не может обращаться в суд за защитой вещных прав на общее имущество от своего имени.

При решении этого вопроса необходимо исходить из следующего.

Согласно п.2 ст. 3 Гражданского кодекса РФ нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу.

Статья 5 ЖК РФ не содержит положений о приоритете норм Жилищного кодекса над нормами Гражданского кодекса.

В силу п.2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме в пределах установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством.

Исходя из указанных статей, при регулировании жилищных правоотношений связанных с реализацией права собственности, применяются нормы гражданского кодекса.

При этом следует учитывать, что пункт 7. ст. 138 ЖК РФ прямо не предусматривает права ТСЖ от своего имени истребовать имущество, находящееся в общей долевой собственности граждан, либо применять иной способ защиты вещных прав от своего имени.

Согласно п.1 ст. 135 ЖК РФ, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с пунктом 8 статьи 138 ЖК РФ, ТСЖ обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, т.е. ТСЖ является только представителем собственников в силу закона, не имея самостоятельных вещных прав в отношении их общего имущества.

В силу же п.1 ст. 182 ГК РФ представитель действует не от своего имени, а от имени другого лица в силу полномочия, основанного на доверенности или указания закона, т.е. представительство в силу закона не дает представителю права осуществлять от своего имени действия по защите прав представляемого.

Из статей 1-4 Жилищного кодекса РФ следует, что жилищное законодательство регулирует правоотношения, возникающие в связи с реализацией гражданами права на жилище.

Согласно п.2 ст. 1 ЖК РФ граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими.

Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, исходя из положений ст.ст. 289, 290 ГК РФ, ст. 37 ЖК РФ и п.2 ст. 23 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», неразрывно связано с правом собственности на жилое помещение, оно возникает только в связи с ним и отдельно от него не существует.

Исходя из приведенных положений ГК РФ и норм ЖК РФ, определяющих цели, полномочия и статус ТСЖ (ст. 135-138 ЖК РФ), следует вывод, что ТСЖ в силу указания закона является представителем входящих в его состав собственников жилых помещений, действующим от их имени, за исключением случаев, когда законом товариществам собственников жилья прямо предоставлено право действовать в интересах собственников от своего имени.

Применительно к защите вещных прав пункт 7 ст. 138 ЖК РФ должен применяться с учетом положений статей 301-305 ГК РФ – т.е. иски в любом случае должны подаваться от имени собственников жилых помещений, интересы которых может представлять ТСЖ как законный представитель.

Это особенно важно учитывая то, что ТСЖ является законным представителем только тех собственников, которые являются его членами.

Согласно ст. 143 ЖК РФ членство в товариществе собственников жилья является правом, а не обязанностью собственника помещений в многоквартирном доме, и возникает на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

В соответствии с п.2 ст. 138 ЖК РФ товарищество собственников жилья обязано заключать договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с

собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.

Таким образом, учитывая, что с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества, у ТСЖ могут быть только договорные отношения, представление интересов этих собственников, учитывая добровольность членства в ТСЖ, возможно только на основании доверенности.

Следует отметить, что ТСЖ заявляют требования о признании права общей долевой собственности только за членами ТСЖ, тогда как согласно ст. 36 ЖК РФ общее имущество находится в общей долевой собственности всех собственников, в том числе не входящих в ТСЖ.

Таким образом, споры, связанные реализацией жилищных прав граждан, в том числе на общее имущество, как не носящие экономический характер, не могут разрешаться в рамках арбитражного судопроизводства. В связи с этим, учитывая, что подведомственность дел определяется не только субъектным составом, но и характером заявленных требований, при обращении ТСЖ с исками о признании права общей долевой собственности за членами ТСЖ, производство по таким делам должно прекращаться на основании п.1 ч.1 ст. 150 АПК РФ.

Исходя из такого довода арбитражным судом Волгоградской области прекращено производство по делу по иску ТСЖ «Крепость» к МУ ЖКХ Дзержинского района г. Волгограда об обязанности передать в общую долевую собственность товарищества многоквартирный дом.

*На момент проведения обобщения решение не обжаловано.*

**(Дело № А12-34463/05-С44)**

Иное означало бы рассмотрение по существу требований о жилищных правах граждан – собственников жилых помещений, которые не могут рассматриваться арбитражным судом.

Означенная позиция представляется обоснованной еще и потому, что собственник жилого помещения, не являющийся членом ТСЖ, осуществляет защиту принадлежащего ему права на общее имущество исходя из положений ст. 22 ГПК РФ.

Поэтому оправданно, когда к идентичным правоотношениям применяются сходные подходы.

ТСЖ в п.1 ст. 135 ЖК РФ определяется как некоммерческая организация имеющая специальную цель - организацию совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме и обеспечение эксплуатации этого комплекса. Перечень правомочий ТСЖ дан в ст.ст. 137-138 ЖК РФ и является закрытым, поэтому к подведомственности арбитражных судов могут быть отнесены только те споры с участием ТСЖ, которые возникают при осуществлении ими экономической деятельности либо в случае прямого указания закона.

В качестве примера можно привести, прямо зафиксированное в п.п. 3 п.2 ст. 137 ЖК РФ, право товарищества собственников жилья получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации. (Постановление Президиума ВАС РФ от 27.06.2006г. № 1821/06).

Таким образом, ТСЖ вправе обратиться в арбитражный суд от своего имени в интересах собственников жилых помещений только в случаях прямо предусмотренных законом.