

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 30.11.2011 г.). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/gkrf2/>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 30.11.2011 г.). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/gkrf1/>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
6. Гражданское право : учеб. : в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : Велби : Проспект, 2005. – Т. 1. – 776 с.
7. Гражданское право : учеб. : в 2 т. / под ред. Е. А. Суханова. – М. : БЕК, 2002. – Т. 1. – 720 с.
8. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07 марта 2001 г. № 24-ФЗ (ред. от 07.11.2011 г.). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/wattrans/>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
9. Матвеев Г. К. Основания гражданско-правовой ответственности / Г. К. Матвеев. – М. : Юридическая литература, 1970. – С. 10–13.
10. Параскевова С. А. Понятие и социальная сущность гражданского правонарушения (теоретические проблемы) : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук / С. А. Параскевова. – М., 2007. – 61 с.
11. Рипинский С. Ю. Имущественная ответственность государства за вред, причиняемый предпринимателям / С. Ю. Рипинский. – СПб., 2002. – 227 с.
12. Самощенко И. С. Ответственность по советскому законодательству / И. С. Самощенко, М. Х. Фарукшин. – М. : Юридическая литература, 1972. – 240 с.
13. Советское гражданское право : учеб. : в 2 т. / Т. И. Илларионова, М. Я. Кириллова, О. А. Красавчиков [и др.] ; под ред. О. А. Красавчикова. – 3-е изд., испр. и доп. – М. : Высшая школа, 1985. – Т. 1. – 544 с.
14. Хачатуров Р. Л. Юридическая ответственность. / Р. Л. Хачатуров, Р. Г. Ягтян. – Тольятти : Междунар. академия бизнеса и банковского дела, 1995. – 200 с.
15. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Спарк, 1995. – 556 с.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ С УЧАСТИЕМ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Л.Ш. Мухажинова

В настоящее время возникает много споров, в том числе и судебных, как в пределах организованных товариществ собственников жилья, так и между товариществом собственников жилья и управляющими компаниями, а также между товариществом собственников жилья и жителями дома, в котором такое товарищество создано. Судом общей юрисдикции или арбитражным судом осуществляется защита нарушенных жилищных прав в соответствии с подведомственностью дел, установленной Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации и Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Presently there are many disputes, including judicial, both within the limits of organized the association of owners of habitation and between the association of owners of habitation and managing companies, and also between the association of owners of habitation and habitants of house which such association of owners of habitation is created in. The court of general jurisdiction or arbitration court is carry out defence of the broken housings rights in accordance with jurisdiction of businesses, set the Civil code of procedure of Russian Federation and Arbitrazh judicial codes of Russian Federation.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, судебная защита, судебная практика.

Key words: association of owners of habitation, judicial defence, judicial practice.

В настоящее время возникает много споров, в том числе и судебных, как в пределах организованных товариществ собственников жилья, так и между товариществом собственников жилья и управляющими компаниями, а также между товариществом собственников жилья и жителями дома, в котором такое товарищество создано.

Согласно статье 46 Конституции Российской Федерации, каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод [7]. С учетом данной конституционной нормы часть 1 статьи 11 Жилищного кодекса Российской Федерации [8] устанавливает приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Судом общей юрисдикции или арбитражным судом осуществляется защита нарушенных жилищных прав в соответствии с подведомственностью дел, установленной Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации [9] и Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации [10].

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) как юридическое лицо осуществляет свою деятельность через органы управления. В соответствии со статьей 144 Жилищного кодекса Российской Федерации, органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества. Статьей 147 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что руководство деятельностью ТСЖ осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества. Согласно статье 149 Жилищного кодекса Российской Федерации, председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества с отношениями работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об оплате их труда.

Особое значение имеет оценка полномочий председателя при обращении в суд, заключении договоров, совершении юридических действий.

ТСЖ обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании убытков. Решением суда в иске отказано: суд пришел к выводу об отсутствии у истца права предъявления иска и в связи с недоказанностью требований. Постановлением апелляционной инстанции решение отменено в части взыскания в доход федерального бюджета государственной пошлины, в остальной части решение первой инстанции оставлено без изменений. Суды первой и апелляционной инстанций, отказывая в иске, пришли к выводу, что ТСЖ не является лицом, права которого нарушены, и не вправе обращаться в суд с настоящим иском. Между тем данный вывод суда противоречит нормам действующего законодательства и фактическим обстоятельствам дела. В соответствии с пунктом 2 статьи 291 Гражданского кодекса Российской Федерации, ТСЖ является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществе собственников жилья. Согласно пункту 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, ТСЖ признается некоммерческой организацией, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользова-

ния и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом. В соответствии с пунктами 7, 8 Жилищного кодекса Российской Федерации, товарищество обязано принимать необходимые меры для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, препятствующих собственникам помещений реализовывать права владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, а также представлять законные интересы собственников помещений в отношениях с третьими лицами. Нормы законодательства не предусматривают реализацию прав на общее имущество, находящееся в собственности членов объединения, исключительно самими членами объединения. Выполнение возложенных на исполнительные органы ТСЖ функций осуществляется через реализацию предоставленных полномочий и использование обязанностей в соответствии с уставом ТСЖ. Уставом ТСЖ предусмотрено, что одной из целей деятельности ТСЖ является защита прав и интересов членов ТСЖ, на общем собрании членов правления ТСЖ председателю ТСЖ предоставлено право подписания исковых заявлений. Суд кассационной инстанции указал, что при таких обстоятельствах вывод суда об отсутствии у ТСЖ полномочий для обращения в суд с настоящим иском является неправомерным, однако данное обстоятельство не привело к принятию незаконного судебного акта [1].

Действительность сделок, совершенных товариществом собственников жилья, обоснованность исковых требований по спорам об обязанности товарищества собственников жилья исполнить принятые договорные обязательства, зависит от оценки полномочий лиц, заключивших договор от имени товарищества.

Межрегиональная общественная организация обратилась к товариществу собственников жилья о взыскании задолженности по оплате строительных работ, выполненных для ответчика по договору и неустойку за просрочку исполнения обязательств по оплате работ. Ответчик, признавая договор подряда недействительной сделкой, обратился в Межрегиональную общественную организацию со встречным иском о признании сделки недействительной в соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации. Решением договор признан недействительным, в применении последствий недействительности оспоримой сделки ТСЖ отказано. В иске Межрегиональной общественной организации о взыскании задолженности и пени по договору отказано. Суд отнес расходы по оплате государственной пошлины на истца, возвратил ТСЖ из дохода федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину. Дополнительным решением в связи с отказом Межрегиональной общественной организации решением арбитражного суда в иске о взыскании с ТСЖ суммы судебных издержки на оплату судебной экспертизы отнесены на истца. Ответчик просил признать договор недействительным в связи с заключением его от имени ТСЖ лицом, превысившим свои полномочия при совершении сделки. Договор заключен от имени директора товарищества Б. Удовлетворив требования ТСЖ о признании недействительным договора суд исходил из положений пунктов Устава, которыми полномочия директора товарищества в части совершения сделок от имени товарищества ограничены получением предварительного разрешения правления ТСЖ на совершение сделки. Документ, подтверждающий получение согласия Правления ТСЖ на заключение спорного договора, предметом которого является строительство истцом временного ограждения, стороны суду не представили, ответчик отрицает согласование правлением сделки на момент ее заключения директором Б. В связи с этим судебная коллегия счи-

тает, что суд обоснованно признал сделку по заключению договора совершенной директором Б. с превышением полномочий, предусмотренных Уставом ТСЖ. Требования ТСЖ о проведении реституции по недействительности сделки в соответствии со статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации оставлено судом без удовольствия, так как ТСЖ, обосновывая свои исковые требования о признании договора недействительным, возражало против оценки оплаты как действия, совершенного по договору, в удовлетворении последнего, признавая указанный платеж расчетом за фактически выполненные истцом работы, оцененные экспертом, результатами которых товарищество фактически пользуется [2].

В соответствии со статьей 138 Жилищного кодекса Российской Федерации, ТСЖ обязано представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношении третьих лиц.

Из нормы данной статьи следует, что ТСЖ признается представителем собственников помещений в многоквартирном доме, действует в их интересах, при этом приобретает самостоятельные права и обязанности, связанные с осуществлением им своей деятельности, а нарушение таких прав или неисполнение обязанностей может являться основанием для обращения в арбитражный суд для разрешения спора.

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в суд с иском к товариществу собственников жилья о применении последствий недействительности ничтожности сделки в виде обязанности ответчика возратить сумму неосновательного обогащения. Решение суда оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, исковые требования удовлетворены. Не согласившись с принятыми по делу судебными актами ТСЖ обратилось с кассационной жалобой. По мнению заявителя, исходя из положений статей 30, 36, 44, 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, ответчик не является обладателем вещных прав на имущество, ремонт которого осуществило ООО, в связи с чем полагает, что истцом не доказано неосновательное обогащение на стороне ТСЖ. Кассационная инстанция поддержала состоявшие по делу судебные акты и отклонила доводы ТСЖ по следующим основаниям. ТСЖ признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом. Согласно статье 137 Жилищного кодекса Российской Федерации, ТСЖ вправе в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме, заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия. Согласно пункту 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации, ТСЖ обязано представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами. Таким образом, поскольку ремонтные работы помещений в жилом доме выполнены истцом по согласованию с ТСЖ, представляющим интересы собственников помещений в доме, а результат работ принят товариществом и остался в его распоряжении, суд правомерно удовлетворил требование ООО о взыскании с ТСЖ неосновательного обогащения в размере

стоимости работ, факт выполнения и размер стоимости которых подтверждены материалами дела [3].

Большое количество споров, рассматриваемых в суде, связано с общим имуществом в многоквартирных домах, владением, пользованием, распоряжением таким имуществом, его обслуживанием, эксплуатацией.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

ТСЖ обратилось в суд за признанием права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома на помещение технического подполья данного многоквартирного жилого дома, об обязанности администрации исключить из Реестра данное помещение, а также об обязанности УФРС прекратить в ЕГРП запись о государственной регистрации права муниципальной собственности и зарегистрировать право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома на данные помещения. Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, производство по делу в части требований к УФРС прекращено, в остальной части отказано. Кассационный суд считает выводы судов правильными. Статьей 289 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме, наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Согласно пункту 1 статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры. В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Состав общего имущества в многоквартирном доме определен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Феде-

рации от 13.08.2006 г. № 491. Из приведенных норм следует, что отнесение помещения к общему имуществу собственников квартир в многоквартирном доме связано непосредственно с назначением данного помещения, а именно с обслуживанием иных помещений в многоквартирном доме, поскольку такое помещение не может использоваться самостоятельно и имеет только вспомогательное назначение. Материалами дела подтверждается, что спорные помещения задолго до создания ТСЖ использовались для нужд, не связанных с обслуживанием иных помещений в данном многоквартирном доме. Факт нахождения в помещениях технического подполья коммуникаций не может служить достаточным основанием для отнесения этих помещений к вспомогательным, поскольку истцом не доказана необходимость в постоянном использовании и техническом обслуживании оборудования, расположенного в этих помещениях, для нужд других помещений [4].

В соответствии со статьей 137 Жилищного кодекса Российской Федерации, ТСЖ вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры на оказание коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

Открытое акционерное общество обратилось в суд к ТСЖ, администрации района, администрации городского поселения о взыскании задолженности по договору за потребленную тепловую энергию в горячей воде. Решением суда иск удовлетворен частично. С ТСЖ в пользу ОАО взыскана часть суммы основной задолженности. В остальной части в удовлетворении заявленных требований отказано. Постановлением апелляционного суда решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Заявитель кассационной жалобы считает необоснованным вывод судов о незаключенности договора, также считает, что суды необоснованно не приняли во внимание расчеты истца и представленные нормативные документы в их обоснование. Из материалов дела следует, что договор подписан со стороны ТСЖ учредителем товарищества Л. При этом согласно протоколу председателем товарищества был избран М. Каких-либо доказательств о наличии у Л. полномочий, действовать от имени ТСЖ, как и полномочий подписания договора, не представлено. Договор был подписан Л. после избрания председателем ТСЖ М., в связи с чем судами сделан вывод о том, что договор является незаключенным. Суд кассационной инстанции не соглашается с указанным выводом судов в связи с тем, что подписание договора неуполномоченным лицом, влечет применение положений статьи 183 Гражданского кодекса Российской Федерации. Однако для данного спора указанные обстоятельства существенного значения не имеют. Факт потребления энергии в спорном периоде не оспаривается. Предметом спора является объем потребляемой энергии и тариф, из которого должны исходить стороны при расчетах за потребленную ответчиком тепловую энергию. Согласно пункту 1 статьи 544 Гражданского кодекса Российской Федерации, оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Согласно пункту 135 Жилищного кодекса Российской Федерации, ТСЖ 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 за-

конодательством пределах распоряжения, общим имуществом в многоквартирном доме. Статьями 137, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что ТСЖ вправе заключать договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества, действуя при этом как законный представитель интересов собственников помещений в многоквартирном доме. Из изложенного следует, что ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, в связи с чем при реализации услуг по теплоснабжению по регулируемым ценам (тарифам) ТСЖ оплачивает такие услуги, предназначенные жильцам по тарифам, утвержденным для населения, а не для юридических лиц. В соответствии с пунктом 2 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом [5].

ТСЖ, участвуя в судебном процессе, являясь стороной судебного спора, заинтересованным лицом, обладает определенными процессуальными правами и обязанностями, может заявлять отводы, давать пояснения, приводить свои доводы, обжаловать судебные акты.

Так, ТСЖ К. обратилось в суд с иском к ТСЖ С. об определении совместного пользования общим имуществом в домах, а также об определении порядка совместного пользования земельного участка, на котором расположены данные многоквартирные дома. К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ООО. Решением в удовлетворении требований отказано. При разрешении спора суд исходил из того, что истец не представил доказательств, свидетельствующих о составе общего имущества ТСЖ К., С., в отношении которого истец просит определить совместный порядок пользования. В арбитражном суде апелляционной инстанции дело не рассматривалось. Постановлением Федерального арбитражного суда решение оставлено без изменений. ТСЖ С. обратилось в суд с заявлением о взыскании с ТСЖ К. судебных расходов на оплату услуг представителя. Требование основано на статьях 106 и 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и мотивировано тем, что с учетом достигнутого результата ТСЖ К. должно возместить ТСЖ С. понесенные им расходы в указанном размере. Определение суда, оставленное без изменения постановлением арбитражного апелляционного суда, удовлетворило заявленное требование частично, уменьшив размер компенсации расходов на оплату услуг представителя. Не согласившись с судебными актами, ТСЖ К. обратилось в Федеральный арбитражный суд с кассационной жалобой, в которой просит отменить определение и постановление и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявления. Взыскание расходов на оплату услуг представителя, понесенных истцом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является элементом судебного усмотрения и, как представляется, направлено на пересечение злоупотреблений правом и на недопущение взыскания несоразмерных нарушенному праву сумм. Полно и всесторонне оценив представленные доказательства, суд первой инстанции установил, что представитель Ч. оказал ТСЖ С. юридические услуги по представительству интересов последнего при рассмотрении спора по настоящему делу. Приняв во внимание реальность оказанной юридической помощи, характер спора, степень сложности и объем выполненной ра-

боты, суд пришел к правильному выводу об обоснованности заявленных ко взысканию расходов на оплату услуг представителя.

Ознакомление с существующей арбитражной практикой позволяет сделать вывод о том, что споры, рассматриваемые судами с участием ТСЖ, разнообразны по содержанию. Институт ТСЖ активно развивается и требует внимания органов государственной власти для разрешения возникающих проблем. С развитием ТСЖ появятся новые материалы судебной практики, которые будут иметь существенное значение для обеспечения эффективного функционирования деятельности ТСЖ.

Список литературы

1. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа // Консультант плюс. – 2007. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
2. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа // Консультант плюс. – 2010. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
3. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа // Консультант плюс. – 2010. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
4. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа // Консультант плюс. – 2010. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
5. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа // Консультант плюс. – 2009. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
6. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа // Консультант плюс. – 2010. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
7. Собрание законодательства, ст. 445 // Консультант плюс. – 2009. – № 4. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
8. Собрание законодательства Российской Федерации, ст. 14 // Консультант плюс. – 2005. – № 1. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
9. Собрание законодательства Российской Федерации, ст. 4532 // Консультант плюс. – 2002. – № 46. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.
10. Собрание законодательства Российской Федерации, ст. 3012 // Консультант плюс. – 2002. – № 30. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/search/?q>, свободный. – Заглавие с экрана. – Яз. рус.