

Практика рассмотрения споров, связанных с применением жилищного законодательства, в том числе по оказанию услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Споры, связанные с применением жилищного законодательства, несомненно являются одними из самых многочисленных среди других категорий гражданских дел, рассматриваемых арбитражными судами.

Такие споры – особая разновидность гражданских споров, затрагивающих жилищные права и интересы граждан и организаций, и направленных на защиту их субъективных прав по владению, пользованию и распоряжению жилыми и нежилыми помещениями, а также на разрешение конфликтных ситуаций, возникающие в процессе эксплуатации жилищного фонда при несоблюдении установленных нормативов (по эксплуатации жилищного фонда) собственниками, нанимателями и арендаторами жилых или нежилых помещений в жилых домах, обслуживаемыми организациями, предприятиями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

В результате анализа судебной практики были выявлены правовые позиции по ряду вопросов, связанных с применением норм права в сфере жилищного законодательства и оказания жилищно-коммунальных услуг.

Так, наибольшее распространение в судебной практике Арбитражного суда Волго-Вятского округа получили жилищные споры, которые можно разбить на два основных блока:

- споры, связанные с осуществлением правомочий по управлению общим имуществом собственниками помещений здания, в частности многоквартирном доме;
- споры, связанные с исполнением обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Говоря о первой категории споров, следует отметить, что закрепленное за собственником юридически обеспеченной возможности владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом (статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации) по своему усмотрению и в своем интересе путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство третьих лиц в сферу его хозяйственного господства относится к субъективному праву собственности.

Понятие «право владения» (*iuspossidendi*) означает возможность фактического обладания вещью, удержания ее в своей власти; «право пользования» (*iusutendi*) – возможность эксплуатации вещи и получение от нее плодов и доходов; «право распоряжения» (*iusdisponendi*) – это возможность собственника по своему усмотрению совершать действия, определяющие юридическую судьбу вещи, в том числе и ее уничтожение.

Управление общим имуществом многоквартирного дома по своей правовой природе представляет собой упорядоченную систему мер по владению, пользованию и распоряжению имуществом, по его содержанию, осуществляемых в интересах собственника и в тех пределах, которые определены самим собственником или законом.

В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, решения вопросов коммунальных услуг, а также надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, управление передается гражданам, собственникам помещений, проживающим в этом доме (часть 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации)

Управление многоквартирным домом, исходя из Жилищного кодекса Российской Федерации, кроме благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества, должно также обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом.

Такое управление представляет собой сложную совокупность действий собственников помещений, в которую включаются: определение политики в области решения вопросов общей собственности; образование институциональной основы управления (учреждение ТСЖ, ЖСК и наделение их компетенцией, а также передача полномочий управляющей компании); осуществление контроля над использованием общей собственности; передача объектов общей собственности третьим лицам; осуществление непосредственного управления общим имуществом и прочее.

Таким образом, управление представляет собой не отдельное правомочие собственника, а некую совокупность правовых возможностей, включающую действия по владению, пользованию и распоряжению. В правоотношениях с множественностью собственников управление имуществом является инструментом реализации сособственниками своих правомочий.

Множественность субъектов права собственности на одно и то же общее имущество многоквартирного дома предполагает необходимость согласования их воли, которое осуществляется посредством проведения общего собрания собственников.

Общее собрание является органом управления многоквартирным домом (статья 44 Жилищного кодекса Российской Федерации) и оно решает вопросы, связанные с управлением этим домом и исключительно с осуществлением права собственности на общее имущество многоквартирного дома.

В силу части 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения.

Так, в соответствии с требованиями, установленными названной нормой, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом (часть 2 статьи 161). Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает три варианта такого управления: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Права владения, пользования и распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме принадлежат собственникам помещений дома и непосредственно не переходят к управляющей компании.

(дело № А11-5724/2016)

Управляющая компания обратилась в суд с требованием об обязании Общества демонтировать установленное в многоквартирном доме интернет-оборудование.

Суды установили, что истец осуществляет управление ряда многоквартирных домов.

Общество, как оператор связи, осуществило в местах общего пользования (на лестничных клетках подъездов) многоквартирных домов установку оборудования для оказания услуг по подключению к Интернету.

Вместе с тем факты заключения ответчиком с собственниками многоквартирных домов, находящихся в управлении истца, договоров на оказание услуг связи, являющихся публичными сделками, подтверждены материалами дела и указывают на согласие с их стороны на получение соответствующих услуг и размещение необходимого для этого телекоммуникационного оборудования.

Оборудование ответчика, необходимое для оказания услуг связи по указанным договорам, размещено в местах, являющихся общим имуществом жилых домов, с единственной целью – предоставление собственникам помещений жилых домов услуг связи. Общество не вправе отказать в их заключении любому обратившемуся лицу и обязано исполнить надлежащим образом лежащую на нем обязанность по установке телекоммуникационного оборудования для обеспечения доступа собственников многоквартирных домов к Интернету.

При таких обстоятельствах суд не усмотрел правовых оснований для удовлетворения заявленного иска, поскольку действия ответчика по установке телекоммуникационного оборудования связи в спорных жилых домах осуществлены в соответствии с требованиями действующего законодательства и не нарушают прав и законных интересов собственников помещений многоквартирного дома.

Исходя из полномочий Управляющей компании с учетом жилищного законодательства (статья 162 Жилищного кодекса Российской Федерации) суды указали, что она не вправе выдвигать выбранному собственниками помещений домов оператору связи каких-либо требований, связанных с размещением в многоквартирном доме оборудования связи, без предоставления ему собственниками соответствующих полномочий, поскольку права владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в многоквартирном доме принадлежат только собственникам помещений в многоквартирном доме и к управляющей компании данные права не переходят.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, а также принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Создание либо избрание новой управляющей организации и наделение соответствующими правами означает прекращение всех прав у управляющей организации, осуществлявшей ранее функции управления многоквартирным домом.

(дела № А28-7937/2016, А29-9408/2016, А28-2660/2016 и А29-3599/2016)

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к Управляющей компании об обязанности передать техническую документацию на многоквартирный дом, необходимую для управления данным домом.

Суды установили, что собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании приняли и реализовали в соответствии с законом право на выбор способа управления своим домом путем отказа от управления домом Управляющей компанией и выбора Общества в качестве управляющей организации.

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Решение собственников в установленном законом порядке не оспорено, недействительным не признано.

Обязанность по передаче управляющей организацией при прекращении договора управления многоквартирным домом технической документации на дом и иные связанные с управлением таким домом документы, технические средства, оборудование и сведения, вновь выбранной управляющей организации установлена в части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен в пятом разделе Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

Так, организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая уведомление о принятом на собрании решении, передает техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом и сведения организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом и указанной в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом по акту приема-передачи (пункт 19 названных Правил).

Таким образом, судебные инстанции, установив реализацию собственниками помещений в многоквартирном доме своей воли на расторжение договора управления с прежней управляющей организацией и выбор новой управляющей компании, а также направление ими соответствующего уведомления и неисполнение предписанной жилищным законодательством обязанности по передаче необходимой для управления домом технической документации, правомерно сочли заявленные Обществом требования подлежащими удовлетворению.

Основные вопросы, возникшие в судебной практике при разрешении споров о правах собственников объектов недвижимости (помещений) на общее имущество здания или сооружения, в котором расположены эти объекты, разъяснены в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее – Постановление № 64).

Регулирование отношений собственников помещений в многоквартирном доме, возникающих по поводу общего имущества, предусмотрено статьями 289 и 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (пункт 1 Постановления № 64).

В пункте 40 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление № 25) разъяснено, что в силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в таком доме на праве общей долевой собственности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются те части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности.

Споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество, рассматриваются в судебном порядке (пунктом 9 Постановления № 64).

Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, то собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Между тем, если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, собственники иных помещений в данном здании вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 Гражданского кодекса Российской Федерации), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности.

При рассмотрении споров судам следует исходить из того, что к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании (пункт 2 Постановления № 64).

Обстоятельство принадлежности конкретного спорного объекта (помещения) к общему имуществу многоквартирного дома устанавливается судами путем анализа норм материального права, регулирующего вопросы общего имущества в многоквартирном доме, исследования и оценки доказательств, подтверждающих наличие у спорного объекта признаков общего имущества.

При разрешении вопроса об отнесении определенных помещений к общему имуществу дома суд должен в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации выяснить, предназначались ли изначально данные помещения для самостоятельного использования.

(дела № 11-5803/2016 и А29-11099/2015)

Товарищество обратилось в суд с иском к Администрации о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома на нежилые помещения цокольного этажа дома.

По мнению истца, спорные помещения являются общей долевой собственностью всех собственников многоквартирного жилого дома.

Судебные инстанции исходя из норм права (статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 2 Постановления № 64) пришли к выводу об отнесении помещений цокольного этажа многоквартирного дома к общей долевой собственности всех собственников помещений, поскольку из проектной документации многоквартирного жилого дома и акта обследования состояния помещений усматривается технический характер спорных помещений, имеющих инженерные коммуникации, и их предназначение для обслуживания

более одного помещения; кадастровый паспорт имущества не содержит сведений о самостоятельном натурном существовании объекта.

Право общей долевой собственности на общее имущество возникает в момент приватизации первого помещения в доме и в отношении того имущества, которое фактически на этот момент использовалось в качестве общего.

(дело № 31-7894/2016)

В арбитражный суд обратилось Управление с заявлением о признании незаконным отказа Росреестра в регистрации права собственности муниципалитета на нежилые помещения подвала, находящиеся в многоквартирном жилом доме и относящиеся к самостоятельному объекту нежилого фонда, не связанные с обслуживанием дома.

При разрешении спора судебные инстанции исходили из того, что с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР», жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности.

Поэтому правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникло. Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

Таким образом, правовой режим отдельных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности, определяется на дату приватизации первой квартиры в доме в зависимости от того, были ли эти помещения предназначены (учтены, сформированы) на тот момент для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, или использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами.

С учетом изложенного и при отсутствии доказательств, свидетельствующих о том, что по состоянию на дату приватизации первой квартиры в доме спорное помещение подвала предназначалось для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовалось фактически в качестве общего имущества домовладельцами, исключающих возможность его отнесения к общему имуществу многоквартирного жилого дома, у регистрирующего органа отсутствовали достаточные основания для регистрации права муниципальной собственности на помещение подвала.

Данные обстоятельства позволили судами сделать правомерный вывод о соответствии оспариваемого отказа действующему законодательству и отсутствию нарушения прав и законных интересов Управления.

Оборудование, находящееся в многоквартирном доме, также может быть отнесено к общему имуществу только в случае, если оно обслуживает более одного жилого или нежилого помещения, в частности, часть 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации включает в состав общего имущества механическое, электрическое, санитарно-

техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно пункту 5 Правил № 491 в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

К общему имуществу собственников многоквартирного дома может быть отнесено оборудование, находящееся за пределами помещений, если оно предназначено для обслуживания более одного помещения дома.

(дело № А43-34130/2015)

Общество обратилось в арбитражный суд к Товариществу об истребовании оборудования газовой котельной, находящегося за пределами помещений многоквартирного дома и не включенного, по его мнению, в состав общего имущества многоквартирного дома и имеющего самостоятельное назначение.

Истец являлся застройщиком многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения.

В процессе строительства в связи с высокой стоимостью подключения к общегородским сетям осуществлено строительство не предусмотренной проектом газовой котельной для теплоснабжения и горячего водоснабжения многоквартирного дома.

Газоснабжение помещений многоквартирного дома не предусмотрено; газоснабжение котельной осуществляется отдельно.

По договору управления от 25.06.2012 Общество передало Управляющей компании в управление многоквартирный дом, в том числе комплект оборудования действующей газовой котельной, установленной на собственном перекрытии на крыше многоквартирного дома, до момента оформления права собственности на помещения большинством собственников в многоквартирном доме и принятия решения общим собранием собственников о выборе способа управления домом.

На общем собрании собственников принято решение о создании в доме Товарищества собственников жилья, которому Управляющая компания передала в эксплуатацию действующую газовую котельную.

По смыслу статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пунктах 2 и 3 Постановления № 64, крыши и оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения дома, относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Оценив представленные в дело доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебные инстанции, установив отнесение газовой котельной, как комплекс, включающий все входящее в его состав оборудование, находящейся на крыше многоквартирного дома, к инженерным коммуникациям, обеспечивающих систему жизнеобеспечения для всего дома, введенного в эксплуатацию с учетом ее наличия, а также невозможность эксплуатации дома без спорной котельной и самостоятельного использования данного имущества, правомерно

отнесли ее к общему имуществу всех собственников помещений дома, что послужило отказу в истребовании из владения Товарищества испрашиваемого оборудования.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы, поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 названного Кодекса.

Основанием для распространения режима общей долевой собственности на расположенные в нежилом здании помещения является их предназначенность для обслуживания более одного помещения в этом здании.

(дело № А28-11514/2016)

Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к Обществу о признании права общей долевой собственности собственников помещений в здании на помещения лестничной клетки и помещение тамбура, об обязанности Общества обеспечить беспрепятственный проход Предпринимателя в принадлежащие ему помещения второго этажа через общий вход в здание и через помещение лестничной клетки и об обязанности Общества привести помещение лестничной клетки в первоначальное состояние демонтировав перегородку.

Из материалов дела следует, что Предпринимателю на праве собственности принадлежат помещения, расположенные на первом и втором этажах здания.

Часть помещений, находящихся на втором этаже, и помещения третьего этажа являются собственностью Общества.

Возведение ответчиком перегородки на лестничной клетке и блокирование входной двери со стороны улицы, через которые осуществлялся вход в здание и осуществлялся проход к помещениям истца, послужило основанием для обращения последнего за судебной защитой нарушенных прав.

Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона.

Основным критерием для отнесения того или иного имущества к общему имуществу является его функциональное назначение, предполагающее его использование для обслуживания более одного помещения в здании; необходимо учитывать, для каких целей предназначались первоначально помещения и как они в связи с этим использовались.

Суды установили, что согласно представленному в материалы дела инвентаризационному поэтажному плану спорное помещение на втором этаже отделено стеной от помещения, в настоящее время принадлежащее Предпринимателю, то есть по состоянию на дату составления поэтажного плана из помещения не имелось доступа на лестницу.

Следовательно, изначально указанная лестница по своему функциональному назначению использовалась для доступа со стороны улицы на третий этаж здания, находящийся на данный момент в собственности Общества.

Из поэтажного плана второго этажа также однозначно усматривается наличие стены и отсутствие физического доступа из приобретаемого истцом помещения в спорное помещение. Вход в помещения на втором этаже осуществляется через улицу справа на плане.

При этом в помещение, расположенное на втором этаже и принадлежащее истцу, в настоящее время также имеются беспрепятственные входы/выходы со стороны внутреннего двора дома и со стороны улицы справа на плане.

Доказательств того, что в результате перепланировки спорное помещение является единственным входом/выходом в помещение Предпринимателя, в деле не имеется.

Таким образом, спорная лестничная клетка изначально была сформирована и обособлена от помещений, принадлежащих в настоящее время Предпринимателю.

Данное обстоятельство позволило судам сделать вывод о том, что принадлежащая Обществу лестница не отвечает правовому критерию обслуживания более одного помещения в здании и не может быть отнесена к общему имуществу здания, на которое распространяется режим общей долевой собственности собственников всех помещений в здании.

Защита жилищных прав, в частности, на общее имущество, осуществляется также путем восстановления положения, существовавшего до нарушения жилищного права, и пресечения действий, нарушающих это право или создающих угрозу его нарушения (часть 3 статьи 11 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22), лица, право собственности или законное владение которых нарушено сохранением самовольной перепланировки, переустройством (переоборудованием) недвижимого имущества, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации). Удовлетворяя иск об устранении нарушений прав, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения прав истца.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения. Иски в суд об устранении таких нарушений называются негаторными исками.

Требования по таким искам зависят от нарушения прав собственника по осуществлению правомочий пользования и распоряжения. Например, использования конкретным собственником общего имущества в многоквартирных домах в личных целях.

В таких случаях может нарушаться право пользования иных лиц, в том числе и собственников. Для граждан названные действия могут затруднять пользование жилыми помещениями – осложняется доступ граждан к квартирам, для обслуживающей организации затрудняется использование лестничных клеток и других объектов общего пользования для обеспечения эксплуатации жилых помещений.

В случае предъявления негаторного иска его содержанием будет устранение созданных препятствий для собственника.

Особенности данного вида вещно-правовой защиты в том, что требования об устранении препятствий можно предъявлять только в момент нарушения прав собственника. С прекращением правонарушения помехи в осуществлении собственником его правомочий устраняются, а потому и основания для предъявления иска отпадают.

Реконструкция, переустройство и (или) перепланировка общего имущества в многоквартирном доме невозможна без получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на такую реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку.

(дело № А39-4959/2016)

Администрация обратилась в арбитражный суд к Обществу об обязанности привести в первоначальное состояние встроенное нежилое помещение, находящееся на первом этаже многоквартирного дома, путем демонтажа входной группы и восстановления части фасада дома.

Суды установили, что Общество является собственником встроенного нежилого помещения, расположенного в жилом доме.

Вход в помещение ответчика, состоящее из торгового зала и подсобных помещений, осуществляется через тамбур со стороны внешнего фасада здания, где отсутствуют входные группы в жилые помещения четырех подъездов.

В процессе эксплуатации помещения Общество осуществило его реконструкцию путем уничтожения оконного проема, на месте которого за счет разборки фасада многоквартирного дома до уровня пола в помещении обустроен двухстворчатый дверной проем; подход к установленному дверному проему обеспечивается в результате сооружения ответчиком кирпичного крыльца с металлическими перилами; над крыльцом установлен металлический навес.

По смыслу частей 1 и 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу в многоквартирном доме, принадлежащему собственникам помещений в доме на праве общей долевой собственности, относятся, в том числе ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, возможность уменьшения размера которого возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В рассматриваемом случае ответчик при организации входа в принадлежащее ему помещение разобрал часть кирпичной кладки фасада многоквартирного дома, что свидетельствует о проведенной им реконструкции нежилого помещения, приведшей к уменьшению общего имущества многоквартирного дома (фасада дома).

Предприниматель не получал в установленном законом порядке разрешение от собственников помещений в многоквартирном доме на осуществление работ по организации входа в собственное помещение между входами в подъезды жилого дома, фактически являющихся реконструкцией здания.

Кроме того, проведенная реконструкция привела к размещению имущества предпринимателя на части свободного земельного участка, являющегося общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме, что также требует особой процедуры согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме.

Данные обстоятельства позволили судам на основании статьи 304 Гражданского кодекса Российской Федерации удовлетворить требования Администрации и обязать Предпринимателя привести фасад многоквартирного дома между входами в подъезды в первоначальное состояние путем демонтажа входной группы, восстановления фасада и

оконного проема, и приведении земельного участка в первоначальное состояние путем его рекультивации.

Обладая помещениями в многоквартирных домах независимо от оснований приобретения и пользования, граждане и юридические лица несут целый ряд обязанностей.

Наиболее важными жилищными обязанностями являются:

- использование жилых помещений, а также подсобных помещений и оборудования только по назначению, при этом не ущемляя жилищных, иных прав и свобод других граждан;

- выполнение предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований;

- своевременное внесение коммунальных и иных платежей.

В соответствии с пунктом 3 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения несет бремя содержания принадлежащего ему помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Аналогичные положения закреплены в статьях 210 и 249 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающих, помимо бремени содержания собственного имущества, обязанность соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Согласно статье 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

По общему правилу собственники квартир независимо от факта пользования жилым помещением оплачивают соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество услуги по управлению многоквартирным домом, а также работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги (часть 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 7 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Обязанность по несению расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома лежит на каждом собственнике такого дома в силу закона.

(дело № А82-2911/2017)

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к Учреждению Минобороны о взыскании задолженности за оказанные услуги по содержанию и ремонту жилфонда и плату за коммунальные услуги.

Суды установили, что на основании договора на оказание услуг по содержанию и ремонту жилфонда Общество приняло на себя обязательство по содержанию и ремонту незаселенных жилых помещений, находящихся у Учреждения на праве оперативного управления.

Истец оказывал услуги, предусмотренные договором.

Вместе с тем, Учреждение не вносило плату за оказанные Обществом услуги по содержанию и ремонту жилфонда и плату за коммунальные услуги.

Суды приняли во внимание, что ответчик, владеющей объектом недвижимости на праве оперативного управления (в рассматриваемом случае жилыми помещениями), несет обязательства, аналогичные обязательствам собственников (статья 216 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 11 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного суды указали, что расходы на содержание общего имущества обязаны нести все собственники жилых и нежилых помещений вне зависимости от их фактического пользования, поскольку закон не связывает возникновение обязанности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги с фактом заключения договора между собственником такого помещения и соответствующей организацией.

При таких обстоятельствах судебные инстанции не нашли оснований для освобождения ответчика от несения расходов на оплату услуг по содержанию общего имущества дома и удовлетворили требования истца.

Помимо жилых помещений в многоквартирных домах имеется значительное количество нежилых помещений полезного назначения, не предназначенных для проживания.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме в отношении общего имущества дома обладают теми же правами и несут те же обязанности, что и собственники жилых помещений, в частности, им также принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество многоквартирного дома.

Исходя из общих требований жилищного законодательства, в частности статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники нежилых помещений несут затраты на содержание общего имущества жилого дома наравне с собственниками жилых помещений. При такой ситуации размер тарифа для расчетов платы за ремонт и содержание общего имущества, должен быть одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений.

Собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона наравне с собственниками жилых помещений обязан нести расходы по содержанию общего имущества.

(дела № А11-5663/2016, А39-1359/2016 и А82-17485/2015)

Общество обратилось с иском к Российской Федерации в лице Росимущества о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Суды установили, что нежилое помещение подвала многоквартирного дома находится в федеральной собственности, собственником которого является Российская Федерация. Полномочия собственника и бремя содержания имущества, составляющего казну Российской Федерации, возложены на Росимущество и его территориальные органы.

Общество в спорный период исполняло обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в названном жилом доме, однако собственник в лице соответствующего исполнительного органа предусмотренную законом обязанность по внесению платы за оказанные услуги надлежащим образом не исполняло.

Таким образом, данные обстоятельства позволили судам удовлетворить требования управляющей организации.

Отсутствие между сторонами договора на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме означает лишь отсутствие договорных отношений между контрагентами и порождает между управляющей организацией и собственником помещения внедоговорные обязательства вследствие неосновательного обогащения.

(дела № А17-7566/2016, А17-84/2016 и А43-14029/2015)

Общество обратилось в суд к Российской Федерации в лице Росимущества с иском о взыскании с ответчика неосновательного обогащения, образовавшегося в результате невнесения платы за оказанные коммунальные услуги и услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

Суды установили, что Российская Федерация является собственником нежилого помещения, право собственности на которое возникло на основании постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1, поскольку нежилое помещение является защитным сооружением гражданской обороны, что подтверждается документацией на объект.

Собственники помещений дома на общем собрании выбрали Общество в качестве управляющей организации по управлению данным многоквартирным домом, а также утвердили существенные условия договора на управление домом, в том числе размер платы за содержание и ремонт общего имущества.

Исполнение истцом обязанностей по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по управлению данным домом в отношении собственников всех без исключения помещений, в том числе и в отношении ответчика, подтверждено материалами дела.

Собственник спорного помещения не исполнял обязательства по внесению платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Вместе с тем, из материалов дела следует, что Росимущество как уполномоченный собственником исполнительный орган по управлению федеральной собственностью не заключал с Обществом договор управления.

Однако, исходя предписанной законом обязанности собственника помещения в многоквартирном доме нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения

платы за содержание и ремонт жилого помещения, данное обстоятельство не является основанием для освобождения собственника по оплате оказанных ему услуг, в связи с чем суды обоснованно пришли к выводу о наличии на стороне ответчика неосновательного обогащения в виде стоимости оказанных истцом услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Начисление собственникам помещений в многоквартирном доме платы за предоставленные услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, должно производиться с учетом цены, установленной общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (части 1 и 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в таком доме.

(дело № А43-11833/2016)

Управляющая компания обратилась с иском к Обществу о взыскании задолженности по оплате услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Суды установили, что истец является управляющей организацией многоквартирного дома. Общество является собственником нежилого помещения, расположенного в указанном доме.

Факт оказания истцом услуг по управлению домом подтвержден материалами дела.

Суды исходили из того, что собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества в размере, определяемом исходя из площади помещения.

Стоимость услуг рассчитывается путем умножения суммы тарифа на площадь помещения и соответствующего количества месяцев задолженности.

Расчет задолженности выполнен истцом на основании тарифов утвержденных собранием собственником многоквартирного дома с учетом ежегодной индексации предусмотренной договором управления многоквартирным домом.

При таких обстоятельствах судебные инстанции, приняв во внимание наличие у ответчика обязанности оплачивать расходы на содержание и ремонт общего имущества дома и отсутствие доказательств оплаты оказанных услуг, правомерно взыскали с ответчика в пользу истца задолженность в заявленном размере.

В соответствии с требованиями статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 11 Правил № 491 в состав расходов, учитываемых при определении

размера платы за обслуживание и ремонт, могут включаться и расходы на проведение капитального ремонта.

Обязанность по внесению платы на капитальный ремонт многоквартирного дома несут только собственники, а если в таком жилом доме имеется муниципальный жилой фонд, то соответствующие затраты несет не наниматель, а наймодатель.

(дело № А43-18347/2016)

В арбитражный суд с иском к Администрации обратилось Общество о взыскании с ответчика задолженности, составляющей плату за капитальный ремонт в многоквартирных домах.

Суды установили, что муниципальное образование является собственником жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, находящихся под управлением истца.

Обязанность собственника помещения в многоквартирном доме нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения, а также взносов на капитальный ремонт установлена действующим законодательством (статьи 154 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Подтвержденные факты принадлежности помещений в многоквартирном доме муниципалитету и невнесения последним, от имени которого действует Администрация, платежей за услуги по капитальному ремонту в размере, установленном на основании утвержденных общими собраниями собственников помещений тарифов, позволило судам удовлетворить требования управляющей компании.

В случае изменения способа управления многоквартирным домом (часть 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации) прежняя управляющая организация утрачивает правовые основания для удержания денежных средств, собранных на содержание и ремонт общего имущества, в том числе на капитальный ремонт.

(дела № А31-12483/2014, А43-29930/2016 и А31-9903/2015)

Управляющая компания обратилась в суд с иском к Обществу о взыскании неосновательного обогащения в размере собранных с собственников помещений многоквартирного дома и неизрасходованных денежных средств по статьям «содержание и текущий ремонт» и «капитальный ремонт».

Суды установили, что Общество являлось управляющей организацией многоквартирного дома.

В период исполнения обязанностей по управлению домом Общество осуществляло сбор денежных средств с собственников помещений по статьям «содержание и текущий ремонт» и «капитальный ремонт», часть которых была освоена.

Впоследствии на общем собрании собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о расторжении договора управления с Обществом и о заключении договора управления с Управляющей компанией.

С учетом того, что средства, получаемые управляющей компанией от собственников помещений в многоквартирном доме в качестве обязательных платежей на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на капитальный ремонт многоквартирного дома, носят целевой характер и не поступают в собственность управляющей организации, и последняя распоряжается данными средствами от своего

имени, но в интересах собственников конкретного дома в соответствии с целевым назначением, то при изменении способа управления многоквартирным домом прежняя управляющая организация утрачивает правовые основания для удержания неизрасходованных денежных средств.

При наличии подтвержденного факта сбора ответчиком денежных средств на капитальный ремонт с собственников помещений в многоквартирном доме и отсутствии доказательств, объективно свидетельствующих об использовании оставшихся денежных средств по целевому назначению, в том числе на проведение капитального ремонта, судебные инстанции обоснованно сочли спорные денежные средства неосновательным обогащением для Общества подлежащим передаче вновь избранной управляющей компании.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (части 1 – 3 статьи 161 и части 1 и 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, техническое обслуживание здания включает в себя комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает в себя работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей. Указанными Правилами подробно регламентированы обязанности жилищно-эксплуатационной организации (пункт 2 Правил № 170).

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме, и за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома.

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (пункт 42 Правил № 170).

В этом случае защита интересов собственников помещений осуществляется также и обязательно-правовым способом, который, в свою очередь, делится на договорные и внедоговорные виды.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств на виновную сторону возлагается установленная законом ответственность.

В соответствии со статьей 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации вред, причиненный имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Так, если по вине юридического или физического лица помещение окажется поврежденным или приведенным в состояние, непригодное для его использования, то причинитель вреда обязан восстановить помещение до прежнего состояния или возместить собственнику нанесенный ущерб.

Причинивший вред освобождается от его возмещения, если докажет, что вред причинен не по его вине (пункт 2 статьи 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Ненадлежащее исполнение обязанностей по управлению домом, приведшее к причинению ущерба собственникам помещений, является основанием для возложения на управляющую организацию ответственности в виде возмещения причиненных убытков.

(дела № А82-18369/2016, А43-3224/2016, А29-10329/2015 и А29-5494/2016)

В арбитражный суд обратился Предприниматель с иском к Товариществу о взыскании ущерба, причиненного в результате затопления принадлежащих истцу нежилых помещений в многоквартирном доме.

Суды установили, что Предприниматель является собственником нежилых помещений, расположенных на первом этаже многоквартирного жилого дома.

Управление названным многоквартирным осуществляет Товарищество.

В результате засорения канализационного стояка многоквартирного дома произошло выпирание заглушки канализационной ревизии и затопление нежилых помещений первого этажа, в том числе имущества истца, канализационными стоками, что подтверждается актом обследования.

При затоплении были повреждены внутренняя отделка помещений, мебель и техника, принадлежащие истцу.

Разногласия сторон связаны с установлением вины Товарищества в произошедшем затоплении помещений.

В силу положений Правил № 491 (пункта 5) в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении многоквартирным домом, отвечают перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несут ответственность за

надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором (пункт 42 Правил № 491).

Требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда, определены в Правилах № 170, где к числу работ, выполняемых при проведении частичных осмотров, относится профилактическая прочистка сетей канализации в многоквартирных домах.

При установленных причинах произошедшей аварии (выпирающие заглушки канализационной ревизии из-за засорения системы канализации), в результате которой произошло затопление помещений истца, что, и поскольку управление домом осуществлялось Товариществом, на которое возложены обязательства по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, в частности по обслуживанию системы бытовой канализации, судебные инстанции пришли к обоснованному выводу о доказанности ненадлежащего исполнения Товариществом своих обязанностей, приведшим к повреждению имущества Предпринимателя, что явилось основанием для удовлетворения требований истца.