

Правовой режим общего имущества многоквартирного дома

Щербанюк Мария Владимировна

Магистрант РГУП СЗФ,
Россия, г. Санкт-Петербург

Аннотация:

В статье рассматривается проблема соотношения права собственности собственников многоквартирного дома и организации, осуществляющей управление данным домом — ТСЖ.

Ключевые слова: право собственности, ТСЖ, общее имущество дома

В настоящее время широкое распространение в жилищной сфере получило управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья (далее — ТСЖ). ТСЖ создается в целях совместного управления комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома.

Ч. 1 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает обязанность собственника жилого помещения осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением. [1]

Собственник жилого помещения многоквартирного дома также является участником долевой собственности на имущество последнего. В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Ч. 2 ст. 290 ГК РФ [2] установлено, что собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

При управлении многоквартирным домом собственники передают свою долю в общем имуществе ТСЖ, которое имеет право владеть и пользоваться общим имуществом в целях управления, но при этом лишено права распоряжаться им. [3]

Грань между субъектом (носителем) права (т.е. собственниками общего имущества) и лицом, осуществляющим (оказывающим помощь в осуществлении) правомочия этого субъекта (лицом, осуществляющим управление общим имуществом) на практике стерта, что фактически наделяет последнего большими правомочиями по отношению к первому. [4]

Согласно п. 8 ст. 138 ЖК РФ и ст. 290 ГК РФ право собственности на общее имущество многоквартирного дома на основании законодательных положений может принадлежать только собственникам помещений в этом доме. [5] При предъявлении в Арбитражный суд иска о признании права общей долевой собственности ТСЖ не может иметь самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов его членов, и уполномочено действовать лишь в интересах собственников помещений в доме, которые и являются материальными истцами по делу.

Данный принцип находит подтверждение в Постановлении Пленума ВАС РФ от 5 октября 2007 г. № 57 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами дел, касающихся взимания налога на добавленную стоимость по операциям, связанным с предоставлением жилых помещений в пользование, а также с их обеспечением коммунальными услугами и с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирных домов» [6] по сути законного налогового представительства в деятельности ТСЖ. Позиция суда была заключена в том, что указанная организация, заключая договоры на оказание коммунальных услуг,

на эксплуатацию, содержание и ремонт жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах, а также трудовые договоры со специалистами, выступает в имущественном обороте не в своих интересах, а в интересах членов ТСЖ. [7]

Приобретение права собственности для ТСЖ возможно только в отношении помещений в многоквартирном доме, не относящимся к общей долевой собственности. Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме производно от приобретения права собственности на помещения в этом доме и не связано с государственной регистрацией прав на объекты, относящиеся к общему имуществу.

Таким образом, осуществление ТСЖ своих правомочий по управлению общим имуществом многоквартирного дома имеет особенности в связи с тем, что право владения и пользования принадлежит собственникам жилых помещений, а ТСЖ вправе управлять общим имуществом лишь для осуществления уставных целей.

Список литературы

1. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // «Российская газета», № 1, 12.01.2005.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // «Российская газета», № 238-239, 08.12.1994.
3. Александрова А.Е., Дусаев Р.Н., Петров Е.Е. Сб.: Актуальные проблемы права и управления сборник научных трудов профессорско-преподавательского состава Северного института (филиала) ВГУЮ в г. Петрозаводске // Северный институт (филиал) ВГУЮ в г. Петрозаводске. 2015. С. 6-7.
4. Маркова И.В., Рузанова В.Д. Товарищество собственников жилья как собственник и объединение собственников // «Законы России: опыт, анализ, практика», 2017, № 2.
5. О.С.Филиппова Защита прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме // «Вестник Омской юридической академии». — 2016. — № 4 (33). — С. 26-31.
6. Постановление Пленума ВАС РФ от 05.10.2007 № 57 «О некоторых вопросах практики рассмотрения арбитражными судами дел, касающихся взимания налога на добавленную стоимость по операциям, связанным с предоставлением жилых помещений в пользование, а также с их обеспечением коммунальными услугами и с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества многоквартирных домов» // «Вестник ВАС РФ», № 11, ноябрь, 2007.
7. Д.В. Тютин Налоговое право: курс лекций // СПС КонсультантПлюс. 2017.