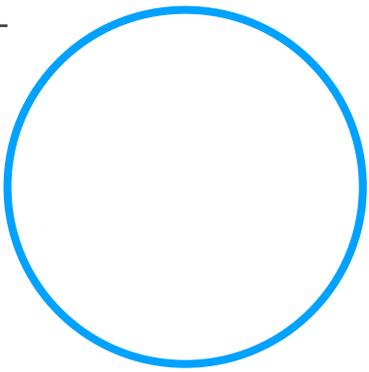
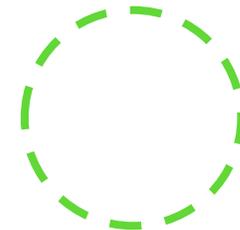


Актуальные вопросы работы жилищных организаций

АВТОР – КОКИН И.А.

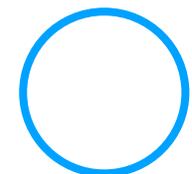


СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА О ПОЛНОМОЧИЯХ ОБЩИХ СОБРАНИЙ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, СРОКАХ ДЕЙСТВИЯ ПРОТОКОЛОВ
ОБЩИХ СОБРАНИЙ И ПОЛНОМОЧИЯХ НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ ПО ИХ
ОСПАРИВАНИЮ

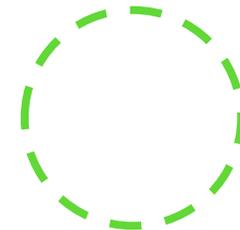


общество обратилось в Арбитражный суд Орловской области с заявлением о признании незаконным действия департамента по отказу в выдаче разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции...; обязанности департамента выдать обществу разрешение на установку и эксплуатацию рекламной конструкции...

Определение ВС РФ от 05.07.2021 года № 310-ЭС21-3707

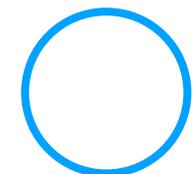


СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА О ПОЛНОМОЧИЯХ ОБЩИХ СОБРАНИЙ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, СРОКАХ ДЕЙСТВИЯ ПРОТОКОЛОВ
ОБЩИХ СОБРАНИЙ И ПОЛНОМОЧИЯХ НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ ПО ИХ
ОСПАРИВАНИЮ

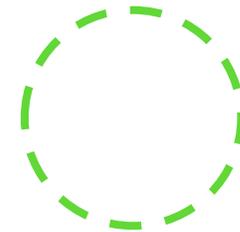


Неоднократное получение новых разрешений на основании
данного в 2008 году согласия собственников, по мнению
суда, не учитывает волеизъявления «актуальных»
собственников по состоянию на 2019 год, обладающих
исключительными полномочиями по распоряжению общим
имуществом МКД, и противоречит нормам жилищного
законодательства.

Определение ВС РФ от 05.07.2021 года № 310-ЭС21-3707

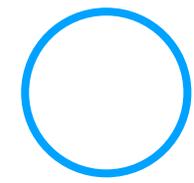


СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА О ПОЛНОМОЧИЯХ ОБЩИХ СОБРАНИЙ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, СРОКАХ ДЕЙСТВИЯ ПРОТОКОЛОВ
ОБЩИХ СОБРАНИЙ И ПОЛНОМОЧИЯХ НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ ПО ИХ
ОСПАРИВАНИЮ



С учетом вышеизложенного, принимая во внимание сложившиеся между собственниками помещений МКД и обществом отношения, носящие длящийся характер, принятое в 2008 году собственниками решение о предоставлении обществу места для установки рекламной конструкции и заключении договора, оформленное протоколом в соответствии с требованиями законодательства, действующим в период его принятия, не оспоренное заинтересованными лицами и не признанное недействительным (ничтожным) в установленном законом порядке, сохраняет свою юридическую силу вплоть до принятия собственниками нового решения по данному вопросу.

Определение ВС РФ от 05.07.2021 года № 310-ЭС21-3707



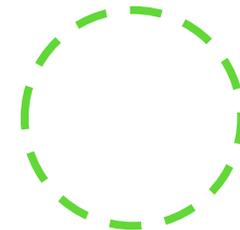
СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА О ПОЛНОМОЧИЯХ ОБЩИХ СОБРАНИЙ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, СРОКАХ ДЕЙСТВИЯ ПРОТОКОЛОВ
ОБЩИХ СОБРАНИЙ И ПОЛНОМОЧИЯХ НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ ПО ИХ
ОСПАРИВАНИЮ

В ходе проведения проверки инспекцией установлено, что на внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома 62/1 по улице Гражданской города Чебоксары (далее — МКД) в форме заочного голосования, оформленного протоколом от 26.05.2015 № 8, принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете общества.

Выявив, что данное решение принято при наличии 65,27% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД вместо необходимых 66,7%, инспекция пришла к выводу о ничтожности решения собственников помещений МКД от 26.05.2015 № 8, указав, что формирование фонда капитального ремонта должно осуществляться на счете регионального оператора...

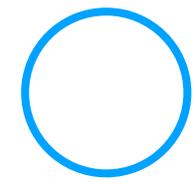
Определение ВС РФ от 06.07.2021 года № 301-ЭС21-2180

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА О ПОЛНОМОЧИЯХ ОБЩИХ СОБРАНИЙ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, СРОКАХ ДЕЙСТВИЯ ПРОТОКОЛОВ
ОБЩИХ СОБРАНИЙ И ПОЛНОМОЧИЯХ НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ ПО ИХ
ОСПАРИВАНИЮ



В силу пункта 5 статьи 181.4 Гражданского кодекса решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными для участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Определение ВС РФ от 06.07.2021 года № 301-ЭС21-2180



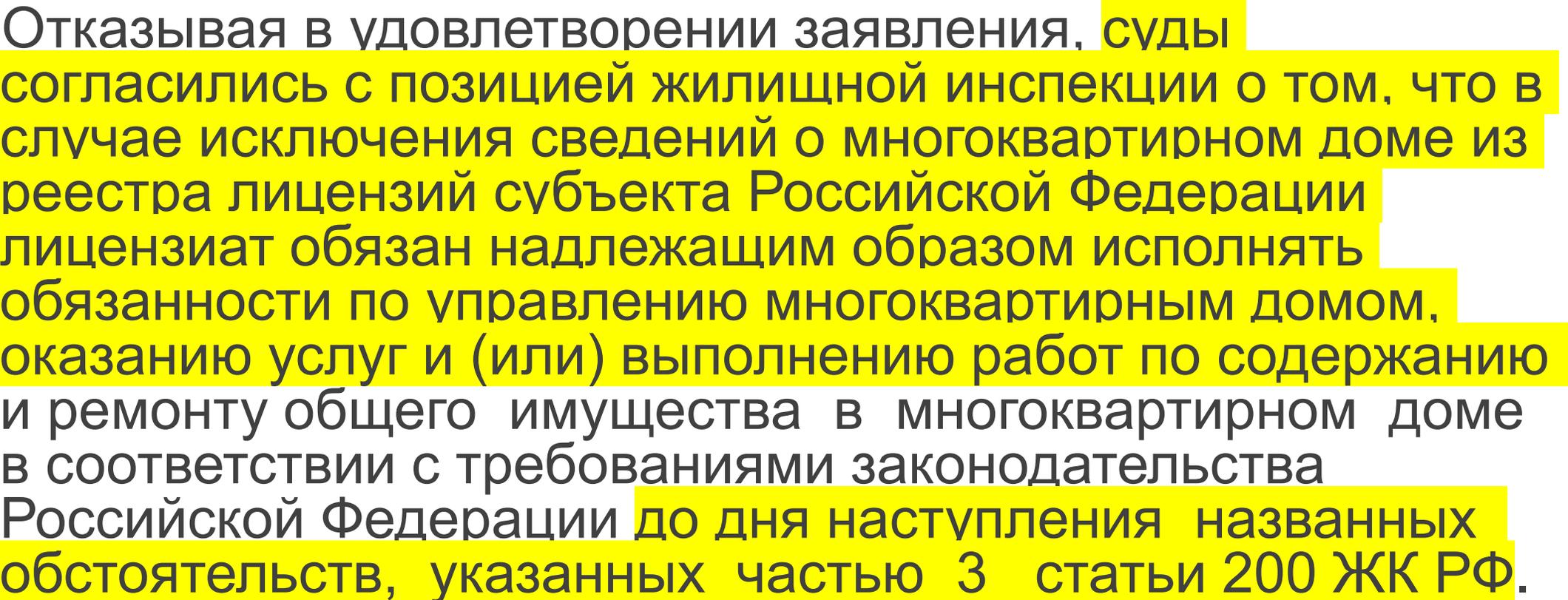
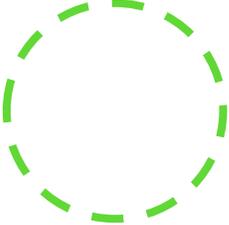
СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА О ПОЛНОМОЧИЯХ ОБЩИХ СОБРАНИЙ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ, СРОКАХ ДЕЙСТВИЯ ПРОТОКОЛОВ
ОБЩИХ СОБРАНИЙ И ПОЛНОМОЧИЯХ НАДЗОРНЫХ ОРГАНОВ ПО ИХ
ОСПАРИВАНИЮ

В связи с изложенным, отсутствие в Жилищном кодексе срока для обращения органами государственного жилищного надзора в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, не означает, что административный орган наделяется правом самостоятельно определять юридическую судьбу решений общих собраний собственников помещений без обращения в суд и (или) имеет неограниченное сроком право оспаривать решение общего собрания собственников помещений в суде. Исходя из универсальности воли законодателя, для требований инспекции указанный срок должен определяться также как для иных лиц, имеющих законный интерес в оспаривании решения общего собрания, то есть применительно к правилам части 6 статьи 46 данного Кодекса.

Определение ВС РФ от 06.07.2021 года № 301-ЭС21-2180



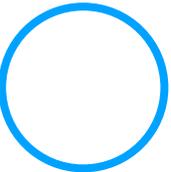
ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ



Отказывая в удовлетворении заявления, суды согласились с позицией жилищной инспекции о том, что в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня наступления названных обстоятельств, указанных частью 3 статьи 200 ЖК РФ.

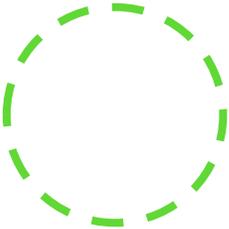


Определение ВС РФ от 19.04.2021 года № 303-ЭС20-23313





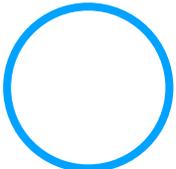
ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ



При прекращении договора управления многоквартирным домом в связи с истечением (окончанием) срока его действия сторона, не желающая пролонгировать договор, обязана уведомить другую сторону об этом, в том числе, как отмечено выше, направить данную информацию в орган государственного жилищного надзора и орган местного самоуправления.

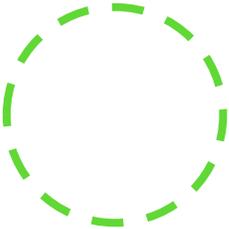
В этом случае, согласно части 10 статьи 162 приведённого кодекса управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества ...

● **Определение ВС РФ от 19.04.2021 года № 303-ЭС20-23313**





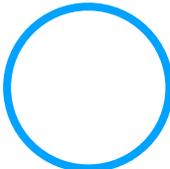
ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ



... собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, **вновь** **выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно - строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в** **случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников,** **указанному в решении общего собрания данных собственников о** **выборе способа управления таким домом, или, если данный** **собственник не указан, любому собственнику помещения в таком** **доме.**

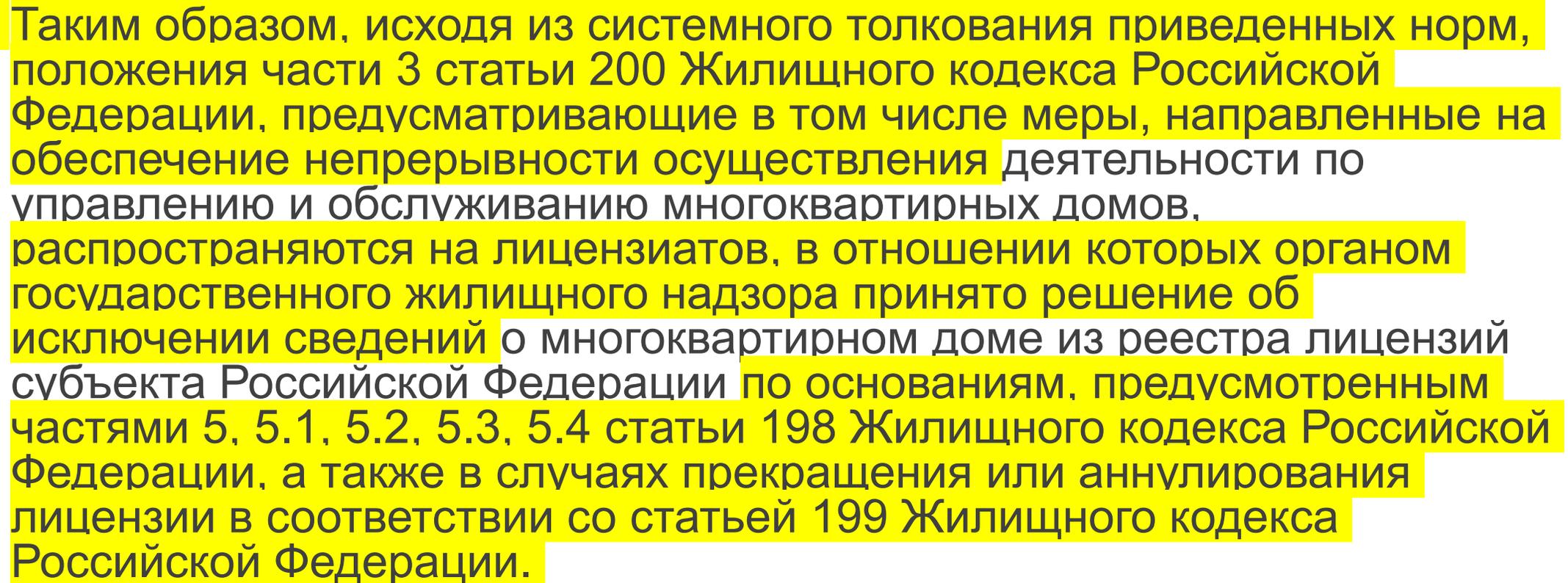
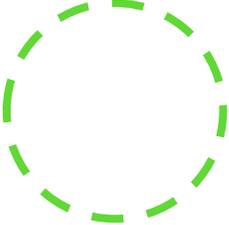


Определение ВС РФ от 19.04.2021 года № 303-ЭС20-23313





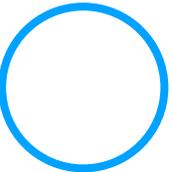
ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

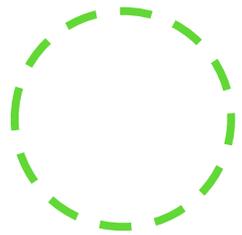


Таким образом, исходя из системного толкования приведенных норм, положения части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающие в том числе меры, направленные на обеспечение непрерывности осуществления деятельности по управлению и обслуживанию многоквартирных домов, распространяются на лицензиатов, в отношении которых органом государственного жилищного надзора принято решение об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации по основаниям, предусмотренным частями 5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в случаях прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со статьей 199 Жилищного кодекса Российской Федерации.



Определение ВС РФ от 19.04.2021 года № 303-ЭС20-23313



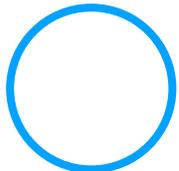


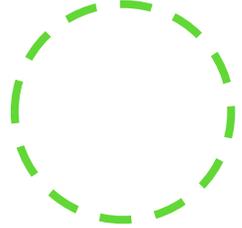
ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПРИ ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

Кроме того, в системе правового регулирования отношений по управлению многоквартирным домом предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, указанный в части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации: ... (Если) **в доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном данным** кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с этим же кодексом, **осуществляется управляющей организацией**, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, **определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации (часть 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).**



Определение ВС РФ от 19.04.2021 года № 303-ЭС20-23313





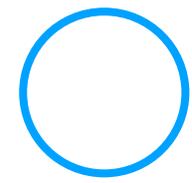
ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

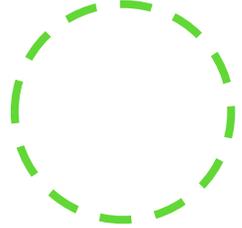
суд округа пришел к правильному выводу о том, что общество, являясь собственником помещения и, соответственно, доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, может использовать часть общего имущества многоквартирного дома (часть фасада), в том числе для установки систем кондиционирования.



Само по себе неиспользование имущества, находящегося в общей долевой собственности, одним из собственников, не дает ему права на взыскание денежной компенсации с другого участника долевой собственности, использующего часть общего имущества.

Определение ВС РФ от 25 июня 2016 г. N 304-ЭС16-7628

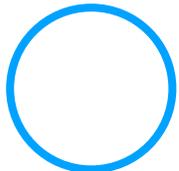


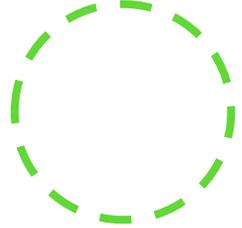


ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

26. Правовой режим общего имущества в многоквартирном доме предусматривает запрет для лиц, в том числе собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться общим имуществом многоквартирного дома единолично без согласия других собственников.

- Обзор практики ВС РФ №1 за 2021 год.



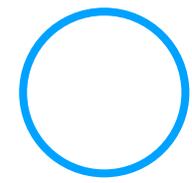


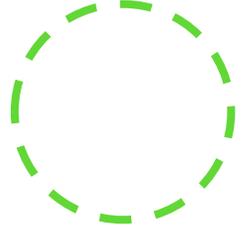
ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

Пунктом 4 статьи 36 Жилищного кодекса закреплено, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Толкование данных норм права, направленных на определение порядка пользования общим имуществом, в том числе, собственниками помещений, расположенных в доме, было неоднократно дано Верховным Судом Российской Федерации.

- **Определение ВС РФ от 28 декабря 2020 г. N 305-ЭС20-17471**





ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД ТРЕТЬИМИ ЛИЦАМИ

Конструктивной особенностью снабжения многоквартирных домов 159 и 161 электрической энергией является то, что к электрощитовой, расположенной в доме 159, при строительстве были присоединены сети и энергопринимающее оборудование жилых и нежилых помещений дома 161, в связи с чем такая щитовая используется в интересах собственников помещений обоих домов. Между тем электрощитовая отнесена к общему имуществу дома 159 с возложением на собственников помещений дома бремена содержания этого имущества и контроля за его исправной работой.

Определение ВС РФ от 19.08.2021 г. № 304-ЭС21-5670

