

11.04.2016 | Дополнительные разъяснения Ольги Яндыевой

к информации об участниках общих собраний собственников помещений МКД

Поскольку от участников очных семинаров и **вебинаров**, на которых рассматривались **особенности общих собраний собственников помещений многоквартирных домов**, поступил ряд вопросов, необходимо дополнительно разъяснить следующие моменты:

1. Может ли один из супругов участвовать в ОСС как единоличный собственник помещения, являющегося совместно нажитым имуществом?

Собственность супругов является совместной, если приобретена во время брака на совместно нажитые средства. Указанные права регулируются ст. 256 ГК РФ:

«Статья 256. Общая собственность супругов

1. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, **если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.**

2. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью.

Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

Имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.). Настоящее правило не применяется, если договором между супругами предусмотрено иное.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2015 N 457-ФЗ)

Исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, принадлежащее автору такого результата (статья 1228), не входит в общее имущество супругов. Однако доходы, полученные от использования такого результата, являются совместной собственностью супругов, если договором между ними не предусмотрено иное.

(абзац введен Федеральным законом от 18.12.2006 N 231-ФЗ)

3. По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе супругов, которая причиталась бы ему при разделе этого имущества.

4. Правила определения долей супругов в общем имуществе при его разделе и порядок такого раздела устанавливаются семейным законодательством.

(в ред. Федерального закона от 24.04.2008 N 49-ФЗ)».

Порядок распоряжения совместной собственностью регулируется ст.253 ГК РФ:

«Статья 253. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности

1. Участники совместной собственности, **если иное не предусмотрено соглашением между ними**, сообща владеют и пользуются общим имуществом.
2. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

3. Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

4. Правила настоящей статьи применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности настоящим Кодексом или другими законами не установлено иное».

Из вышеуказанных норм следует, что в случае, если имущество нажито во время брака, оно признается совместной собственностью в силу закона, если иное не определено решением суда или соглашением супругов. Если такое соглашение (брачный контракт) отсутствует, будут действовать общие правила ст. 253 и 256 ГК РФ.

Распоряжение одним из супругов совместной собственностью считается распоряжением по согласию с другим супругом. Голосование на собрании является одним из видов распоряжения. Следовательно, если квартира оформлена на одного из супругов, но они вместе со вторым супругом утверждают, что это их совместная собственность, т.к. приобретена во время брака на совместные средства, тогда любой из супругов может голосовать от имени 100% площади квартиры. В том числе, отсюда следует, что каждый из супругов может быть членом ТСЖ и голосовать на собрании, без определения долей, т.к. при совместной собственности доли не выделяются (исключение: решение суда, соглашение супругов – брачный контракт).

Данные выводы подтверждаются, в том числе, Семейным кодексом РФ. Статья 35 СК РФ устанавливает:

«2. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга **только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки».**

2. Является ли выплата пая в ЖК (ЖСК) основанием возникновения права собственности?

Гражданский кодекс РФ устанавливает:

«Статья 223. Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору

1. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

2. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя».

При этом ЖК РФ устанавливает:

«Статья 129. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме члена жилищного кооператива

1. Член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

2. На отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом жилищного кооператива распространяется действие главы 6 настоящего Кодекса».

Приведенная норма (ст.129 ЖК РФ) как раз и является тем иным обстоятельством, при котором ст.223 ГК РФ не подлежит применению.

Таким образом:

- Право собственности по общему порядку возникает с момента регистрации права, если иное не предусмотрено законом;
- ЖК РФ предусматривает особую ситуацию возникновения права собственности на жилое помещение – выплата пая. Чем будет подтверждена такая выплата, законом не

установлено, однако, установлено, что именно в тот день, когда пай был выплачен в полном объеме, тогда и возникло право собственности. Как правило, выдается справка о выплате пая, в которой указывается размер пая и дата его полной оплаты.

3. Правовой статус свидетельства о праве на недвижимое имущество

Свидетельство о государственной регистрации права:

а) является подтверждением регистрации, но не является подтверждением права собственности! Основанием возникновения права является сама регистрация (регистрационная запись, внесенная в определенный день). Нередко свидетельство выдается позже внесения записи регистрации (например, в случае утери свидетельства). Днем возникновения права будет считаться день регистрации, а не день выдачи свидетельства.

б) утеря свидетельства не является основанием утери права собственности (если считать свидетельство документом, подтверждающим право собственности, то утеря такого свидетельства создает невозможность доказать право). В связи с тем, что свидетельство само по себе ничего не значит, единственным достоверным подтверждением права собственности может являться выписка из ЕГРП.

в) во многих регионах РФ свидетельство при отчуждении имущества не изымается и не погашается. Следовательно, руководствоваться свидетельством опасно. Пример последних дней из моей практики: женщина 84 лет показывает свидетельство о своем праве на квартиру, при этом согласно выписки из ЕГРП, предоставленной по запросу, в указанной квартире уже 4 года данная женщина не является собственником. Дополнительно выяснилось, что по данной квартире за эти 4 года совершено уже 4 отчуждения (новые собственники не являются ни родственниками, ни знакомыми претендующей на собственность женщины). Женщина не знает и не понимает, как это могло быть. Возможно, она просто забыла, что совершала какие-либо операции с квартирой, а возможно, это результат действий так называемых «черных риелторов», воспользовавшихся старостью и особенностями человека в таком возрасте.

г) свидетельство не подтверждает площадь квартиры по смыслу ЖК РФ. В соответствии с ч. 5 ст. 15 ЖК РФ в площадь квартиры не включаются балконы, лоджии, веранды, террасы. В среднем 1-2 раза в месяц мои клиенты (ТСЖ, ЖСК, УК) сталкиваются с заявлением собственника с просьбой произвести перерасчет за последние 3 года, т.к. в свидетельстве площадь 66 кв.м., а в тех.паспорте на квартиру 63 кв.м., а 3 кв.м. это лоджия. В такой ситуации ТСЖ вынуждены делать перерасчет, т.к. это вина ТСЖ, что они использовали неверную площадь по незнанию. Потребитель не виноват, т.к. ответственность за начисления несет ТСЖ.

д) еще одно подтверждение того, что свидетельство не подтверждает право – ситуация с совместно нажитым имуществом, описанная **выше**.

* * * * *

ВНИМАНИЕ! Для получения разъяснений вопросов проведения общих собраний Вы можете приобрести доступ к просмотру видеозаписи семинара «**Особенности проведения общих собраний**» (длительность 2 часа 18 минут). Доступ предоставляется на 30 календарных дней, в течение которых можно неограниченное число раз просмотреть видеозапись. Со страницы просмотра доступен к скачиванию пакет раздаточных материалов, включающий в себя презентацию, нормативно-правовые акты, шаблоны документов к собраниям собственников помещений и собраниям членов ТСЖ/ЖСК (отдельно для каждого вида собрания). Подробное описание, условия приобретения доступа к просмотру, оформление заявки **по ссылке >>>**

Автор: Яндыева О.Е.