

## 17.02.2019 | Договор на содержание жилья между ТСЖ и собственниками-нечленами ТСЖ

В соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в многоквартирном доме, в котором создано ТСЖ, вносят плату за содержание жилого помещения в соответствии с договорами, заключенными с ТСЖ. Из указанной нормы следует, что между ТСЖ, созданным в многоквартирном доме (МКД), и собственниками помещения, не являющимися членами ТСЖ, должен быть заключен договор на предоставление услуг и выполнение работ по содержанию жилья. В настоящей статье проанализируем последствия отсутствия подписанного договора, предусмотренного ч. 6 ст. 155 ЖК РФ договора.

### Источники обязательств

Статья 307 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) устанавливает:

«1. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

2. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе».

Частью 1 статьи 8 ГК РФ установлен перечень источников прав и обязанностей, а именно:

«Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;
  - 1.1) из решений собраний в случаях, предусмотренных законом;
- 2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;
- 3) из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;
- 4) в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;
- 5) в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;
- 6) вследствие причинения вреда другому лицу;
- 7) вследствие неосновательного обогащения;
- 8) вследствие иных действий граждан и юридических лиц;
- 9) вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий».

Как видно из представленных норм, договор является одним из источников обязательства. Если рассматривать отношения по предоставлению услуг по содержанию жилья между созданным в многоквартирном доме ТСЖ и собственником помещения в этом МКД, не являющимся членом ТСЖ, то источником прав и обязанностей в этих отношениях будет именно договор.

Может показаться, что права и обязанности в указанном случае возникают из решений собрания (например, общего собрания собственников помещений или общего собрания членов ТСЖ), однако такой вывод будет не совсем верным.

Общее собрание собственников помещений имеет право выбрать способ управления МКД (в том числе – управление товариществом собственников жилья), может принять

еще ряд решений в рамках своей компетенции (в соответствии с частью 2 статьи 44 ЖК РФ), и эти решения в соответствии с частью 5 статьи 46 ЖК РФ являются обязательными для всех собственников помещений в доме, независимо от их участия или неучастия в общем собрании.

В случае создания ТСЖ высшим органом управления ТСЖ является общее собрание членов ТСЖ, компетенция такого общего собрания определена частью 2 статьи 145 ЖК РФ.

Таким образом, и решения общего собрания собственников помещений, и решения общего собрания членов ТСЖ действительно могут являться источниками обязательств собственников помещений дома. В том числе, решения указанных общих собраний могут определять условия договоров, в том числе договоров предоставления услуг и выполнения работ по **содержанию жилого помещения** (которые в соответствии со статьями 154 и 158 ЖК РФ включают в себя управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества, **коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества**).

Однако, в соответствии с ранее процитированной частью 6 статьи 155 ЖК РФ не являющиеся членами ТСЖ собственники помещений в МКД вносят плату за содержание жилого помещения в пользу ТСЖ именно в соответствии с договорами. Кроме того, пункт 2 статьи 138 ЖК РФ устанавливает обязанность ТСЖ «осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII настоящего Кодекса». При этом часть 1 статьи 161 ЖК РФ (норма входит в раздел VIII ЖК РФ) определяет требования к управлению МКД и устанавливает, что Правила деятельности по управлению МКД утверждает Правительство РФ. В соответствии с приведенным положением Правительство РФ постановлением от 15.05.2013 № 416 утвердило указанные Правила (Правила 416), подпункт «д» пункта 4 которых в качестве обязанности лица, управляющего домом (в т.ч. ТСЖ) устанавливает «заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».

Исходя из приведенных норм, предоставление товариществом собственников жилья услуг по содержанию жилья собственникам помещений дома, не являющимся членами ТСЖ, осуществляется именно на основании соответствующего договора.

## Что такое договор?

Часть 1 статьи 420 ГК РФ определяет: «Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей»

». Часть 1 статьи 422 ГК РФ устанавливает, что «договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения».

Также ГК РФ устанавливает, что понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством (ч.1 ст.421 ГК РФ), стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами (ч.2 ст.421 ГК РФ), условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ч.4 ст.421 ГК РФ).

Согласно части 1 статьи 432 ГК РФ «Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение».

Часть 1 статьи 434 ГК РФ устанавливает: «Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему условленной формы, хотя бы законом для договоров данного вида такая форма не требовалась».

При этом согласно статье 158 ГК РФ:

- «1. Сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной).
2. Сделка, которая может быть совершена устно, считается совершенной и в том случае, когда из поведения лица явствует его воля совершить сделку.
3. Молчание признается выражением воли совершить сделку в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон».

Применительно к отношениям по предоставлению услуг по содержанию жилья между ТСЖ и собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, можно отметить **несколько важных деталей:**

- 1) ТСЖ создается с целью управления общим имуществом МКД, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления

многоквартирными домами (ч.1 ст. 135 ЖК РФ). В обязанности ТСЖ входит осуществление управления МКД, обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества (ст. 138 ЖК РФ);

2) Собственники помещений в МКД несут бремя содержания общего имущества в МКД (ч. 3 ст. 30, ч. 1 ст. 39 ЖК РФ) путем внесения платы за содержание жилого помещения (ч.1 ст. 158 ЖК РФ), включающую в себя плату за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества (ОИ), коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества (ст. 154 ЖК РФ). Указанную плату граждане обязаны вносить своевременно и полностью (ч. 1 ст. 153 ЖК РФ);

3) Члены ТСЖ оплачивают в пользу ТСЖ взносы на уставные цели деятельности ТСЖ (то есть – на управление МКД, содержание и текущий ремонт ОИ, коммунальные ресурсы на СОИ), отношения между ТСЖ и его членами регулируются Уставом. Собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ вносят в пользу ТСЖ оплату содержания жилого помещения на основании соответствующего договора (ч. 6 ст. 155 ЖК РФ, подп. «д» п. 4 Правил 416);

4) Такие существенные условия договора на предоставление услуг по содержанию жилья, как состав и стоимость работ, утверждаются общим собранием членов ТСЖ (ч. 1 ст. 137, ч.2 ст. 145 ЖК РФ) и обязательны для всех собственников помещений МКД, независимо от их членства в ТСЖ;

5) Специальной формы договора между ТСЖ и собственниками помещений МКД законодательством РФ не предусмотрено;

6) Порядок заключения договора между ТСЖ и собственниками помещений МКД законодательством РФ не определен.

## **Фактически сложившиеся договорные отношения**

Согласно ранее процитированной части 1 статьи 8 ГК РФ права и обязанности могут возникать из действий граждан и юридических лиц.

На собственников помещений в МКД императивно возложено бремя содержания общего имущества в МКД. В случае создания в доме ТСЖ, именно на это ТСЖ возлагается обязанность по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества и по управлению МКД, а на собственников помещений возлагается обязанность по оплате выполненных ТСЖ работ.

В случае, если в МКД создано ТСЖ, то органы управления ТСЖ определяют перечень

работ и их стоимость путем составления и утверждения соответствующей сметы доходов и расходов. В соответствии частью 1 статьи 137 ЖК РФ:

«1. Товарищество собственников жилья вправе:

...

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов **для каждого собственника помещения** в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме...».

Если в МКД создано ТСЖ, при этом размер платы за содержание жилья не определен, тогда такой размер определяют органы местного самоуправления в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ: **«4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли ... решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления...»**

Немаловажно отметить, что органы местного самоуправления утверждают размер платы за содержание жилья исходя из соответствующего перечня работ и услуг. Таким образом, в отсутствие надлежащим образом утвержденного органами управления ТСЖ перечня и стоимости работ по содержанию жилья, такому ТСЖ необходимо руководствоваться не только утвержденным органом местного самоуправления размером платы за содержание, но и примененным при расчете этого размера соответствующим перечнем работ и услуг.

Отношения по предоставлению услуг и выполнению работ по содержанию жилья между ТСЖ и собственниками помещений, не являющимися членами ТСЖ, являются договорными, однако **при отсутствии соответствующего договора, подписанного сторонами, такие договорные отношения являются фактически сложившимися.** Отсутствие договора в письменной форме, подписанного сторонами, не влечет за собой освобождение какой-либо из сторон договора от исполнения соответствующих обязанностей и реализации соответствующих прав. Как ТСЖ не имеет права отказываться от выполнения тех или иных работ, ссылаясь на отсутствие подписанного договора, так и собственники помещений дома не имеют права отказываться от оплаты выполняемых ТСЖ работ по причине отсутствия такого договора. Договорные отношения считаются фактически сложившимися, условия договора определяются в

соответствии с действующим жилищным законодательством РФ.

Приведенная позиция подтверждается судебной практикой.

Пунктом 6 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 N 49 установлено: «Если **сторона приняла от другой стороны полное или частичное исполнение по договору** либо иным образом подтвердила действие договора, она не вправе недобросовестно ссылаться на то, что договор является незаключенным (пункт 3 статьи 432 ГК РФ)». Таким образом, в случае надлежащего исполнения ТСЖ работ и предоставления услуг по управлению МКД, по содержанию и текущему ремонту общего имущества, то есть при фактическом исполнении ТСЖ договора на предоставление указанных услуг, ссылка отдельного собственника помещения МКД на отсутствие заключенного договора неправомерна.

Пунктом 3 Постановления Пленума ВС РФ от 25.12.2018 N 49 установлено: «Несоблюдение требований к форме договора при достижении сторонами соглашения по всем существенным условиям (пункт 1 статьи 432 ГК РФ) не свидетельствует о том, что договор не был заключен». То есть, ненадлежащее оформление договора не может являться основанием его неисполнения.

Пунктом 12 **Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 N 22** установлено: «12. Наниматели и собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме независимо от факта пользования общим имуществом, например лифтом. **Отсутствие письменного договора управления у собственника с управляющей организацией не освобождает его от внесения платы за содержание общего имущества** (часть 3 статьи 30, часть 1 статьи 36, пункт 2 части 1 и пункт 1 части 2 статьи 154, часть 1 статьи 158, часть 1 статьи 162 ЖК РФ)».

Определением Верховного суда РФ от **22.01.2019 по делу N 308-ЭС18-14220, А63-935/2018** установлено:

«В соответствии со статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (статья 249 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в частности 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).

Как следует из части 1 статьи 39 ЖК РФ, **собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (часть 2 статьи 154 ЖК РФ).

**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 ЖК РФ).**

В силу части 4 статьи 158 ЖК РФ, 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 (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

...

Таким образом, из приведенных положений статей 210, 249 ГК РФ, части 3 статьи 30, статей 36, 37, 39, 154, 158 ЖК РФ следует, что **собственник помещения в многоквартирном доме**, в том числе собственник нежилого помещения, **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 текущий ремонт общего имущества, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества и взносов на капитальный ремонт.**

**Данная обязанность возникает в силу закона и не обусловлена наличием договорных отношений собственника нежилого помещения с управляющей компанией или товариществом собственников жилья.**

Указанный вывод подтвержден пунктом 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 N 22 "О некоторых вопросах

рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности" (далее - Постановление N 22).

Следовательно, **вывод суда о необходимости наличия договора на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома между собственником нежилого помещения и Товариществом противоречит положениям статей 210, 249 ГК РФ, части 3 статьи 30, статей 36, 39, 154, 158 ЖК РФ, разъяснениям, изложенным в пункте 12 Постановления N 22, и не мог быть положен в основу судебного акта».**

## **Выводы**

Из проведенного в **настоящей статье** анализа следует, что отношения между ТСЖ и собственниками помещений, не являющимися членами этого ТСЖ, действительно договорные. Однако, условия этих договоров определяются в установленном законом порядке, а отсутствие подписанных сторонами договоров в письменном виде не освобождает стороны от исполнения обязанностей, вытекающих из фактически сложившихся договорных отношений. Условия указанных договоров при этом определяются в соответствии с нормами жилищного законодательства РФ.

Автор: Нифонтов Д.Ю.