

# Товарищество собственников жилья «Макаренко 10А»

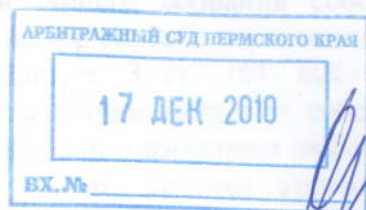
Почтовый адрес: 614051 Пермский край, гор. Пермь, ул. Макаренко 10А  
ИНН/КПП 5906093437/590601001  
Р/с 40703810900110010105 в ПЕРМСКОМ ФИЛИАЛЕ "ТКБ" (ЗАО), г. Пермь  
К/с 30101810700000000803, БИК 045773803

Исх. № 105 от 16 декабря 2010 г.

Арбитражный суд Пермского края  
614600 г. Пермь, ул. Луначарского, д. 3

Истец:  
Товарищество собственников жилья  
«Макаренко 10А»  
614017 г. Пермь, ул. Макаренко, д. 6, кв. 64

Ответчик:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«УралСервис-2000»,  
614107 г. Пермь, ул. Лебедева, д. 10  
614025 г. Пермь, ул. Пихтовая, д. 42А



Третье лицо:  
Управление федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Пермскому краю  
614990, г. Пермь, ул. Ленина, д. 66, корп. 2

## ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ о признании права собственности

В соответствии и на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 412 от 29.12.07 г. ответчиком было завершено строительство и осуществлен ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 10А по ул. Макаренко в гор. Перми.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.11.2010 по делу № А50-38531/2009 установлено, что согласно решениям общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома от 18.08.2009 и от 30.10.2009 управление общим имуществом дома осуществляется силами товарищества собственников жилья «Макаренко 10А».

Указанным постановлением также установлено, что ТСЖ «Макаренко 10А» зарегистрировано в качестве юридического лица ИФНС России по Мотовилихинскому району г. Перми 26.08.2009г., согласно Свидетельству серия 59 № 004052912 (л.д. 27).

В соответствии с п.п. 1.2, 4.1 Устава ТСЖ «Макаренко 10А», утвержденного общим собранием собственников (Протокол от 18.08.2009г.), товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения собственников помещений для совместного управления и обеспечения эксплуатации многоквартирного жилого дома (комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме), владения, пользования и распоряжения (в установленном законом пределах) общим имуществом.

Цель деятельности товарищества: управление многоквартирным жилым домом (единым комплексом недвижимого имущества, включающим земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты

недвижимости, в том числе объекты инженерной инфраструктуры), в котором отдельные части (помещения), предназначенные для жилых или иных целей, находятся в собственности домовладельцев (граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований) – частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Согласно ст. 135 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) товариществом собственников жилья (далее – ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Согласно п. 2 ст. 161 ЖК РФ в качестве одного из способов управления многоквартирным домом, который может быть выбран собственниками помещений в многоквартирном доме, предусмотрено управление товариществом собственников жилья.

В силу ст.ст. 209, 291 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) и п. 2 ст. 161 ЖК РФ избрание способа управления многоквартирным домом является исключительным правом и обязанностью собственников.

Статьей 44 ЖК РФ установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится и выбор способа управления многоквартирным домом.

Согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для собственников помещения в многоквартирном доме.

Таким образом, материалами указанного дела подтверждается довод истца о том, что путем создания в многоквартирном доме ТСЖ «Макаренко 10А», на основании решения общего собрания собственников от 18.08.2009г., указанные собственники реализовали установленное ст. 161 ЖК РФ право на выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с п. 8 ст. 138 ЖК РФ Товарищество собственников жилья «Макаренко 10А» обязано представлять законные интересы собственников помещений в указанном многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами. Истец полагает, что в объем законных интересов собственников помещений в указанном многоквартирном доме следует включать и интерес собственников помещений указанного дома в сохранении общего имущества данного дома. В соответствии с п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе ... технические этажи и чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование ...

Пунктом 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. N 491, определен состав общего имущества многоквартирного дома, включая сети теплоснабжения.

Согласно выводам, содержащимся в Постановлении Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 N 12-П "По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова", определена правовая

природа общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями. Такое имущество принадлежит собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Такое регулирование согласуется с Гражданским кодексом Российской Федерации, допускающим исключения из общего правила об обусловленности возникновения прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, моментом регистрации соответствующих прав на него (пункт 2 статьи 8), и конкретизирующим данное правило пунктом 2 статьи 23 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в силу которого государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Таким образом, реализовав в Жилищном кодексе Российской Федерации и Федеральном законе "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" предписания статьи 36 Конституции Российской Федерации с учетом правовой природы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, федеральный законодатель включил правовое регулирование отношений по поводу перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме общего имущества в сферу именно жилищного законодательства.

Это означает, что для возникновения права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества многоквартирного дома введенного в эксплуатацию после 01.03.2005 не требуется ни специального решения органов публичной власти о предоставлении, ни государственной регистрации права общей долевой собственности на данное имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Элементом общего имущества указанного многоквартирного дома истец считает сеть теплоснабжения (теплотрассу к жилому дому по ул. Макаренко 10А, Пермский край, гор. Пермь, Мотовилихинский район), лит. Ст, от ТК-22 суц. (123,53 120,40) до УТ-4 (128,70 125,35) инвентарный номер 34850, протяженностью 407,40 п.м., 2008 года постройки, используемую для нужд теплоснабжения указанного дома.

Истец также полагает необходимым наличие правовой определенности в отношении указанной тепловой сети, в том числе для целей заключения договора теплоснабжения многоквартирного дома, который в настоящее время не заключен по мотивам отсутствия присоединенного сети. Ответчик всячески препятствует заключению договора теплоснабжения, считая указанную тепловую сеть своей, при этом уклоняясь от соответствующей государственной регистрации прав на неё, как на объект недвижимости. По состоянию на день обращения в арбитражный суд с настоящим иском, чьих-либо прав на указанную тепловую сеть в ЕГРП не зарегистрировано.

В силу изложенных выше норм права истец полагает, что тепловая сеть в силу п. 1 ст. 36 подлежит отнесению к общему имуществу многоквартирного дома и передаче в общую долевую собственность собственников помещений указанного дома.

Обращаясь с настоящим иском в арбитражный суд, истец руководствуется пунктами 7, 8 статьи 138 ЖК РФ, согласно которым ТСЖ вправе принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому, а также представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Указанными правовыми нормами, по сути, предусмотрено право ТСЖ на обращение в суд с исками в защиту имущественных прав своих членов в порядке ч. 2 ст. 4 АПК РФ. Соответствующая правовая позиция нашла отражение в Постановлении Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 июня 2006 г. N 1821/06. Спорная тепловая сеть предназначена для обслуживания всего жилого дома и не может находиться в собственности отдельных лиц. В силу пункта 3 статьи 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

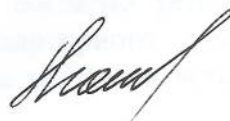
По смыслу пункта 1 статьи 135 и пункта 8 статьи 138 Жилищного кодекса Российской Федерации товарищество является представителем законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами. Таким образом, товарищество является правомочным представителем собственников общего имущества в силу прямого указания закона и вправе предъявлять в интересах собственников иск о взыскании неосновательного обогащения за пользование спорным помещением.

Исходя из вышеизложенного, истец просит арбитражный суд признать право общей собственности собственников помещений многоквартирного дома № 10А по ул. Макаренко Мотовилихинского района гор. Перми, на сеть теплоснабжения (теплотрассу к жилому дому по ул. Макаренко 10А, Пермский край, гор. Пермь, Мотовилихинский район), лит. Ст, от ТК-22 суц. (123,53 120,40) до УТ-4 (128,70 125,35) инвентарный номер 34850, протяженностью 407,40 п.м., 2008 года постройки.

Приложения:

1. Квитанции о направлении копии и/заявления ответчику и 3-ему лицу;
2. Платежное поручение об уплате гос. пошлины 4000 руб.;
3. Копия свидетельства о гос. регистрации ТСЖ «Макаренко 10А»;
4. Копия устава ТСЖ «Макаренко 10А»;
5. Копия протокола от 18.08.2009 г. об избрании правления ТСЖ «Макаренко 10А»;
6. Копия протокола от 30.10.2009 г. об переизбрании членов правления ТСЖ «Макаренко 10А»;
7. Копия протокола об избрании председателя правления ТСЖ «Макаренко 10А»;
8. Копия постановления 17 ААС от 10.11.2010 по делу № А50-38531/2009;
9. Копия технического паспорта на теплотрассу;
10. Копия письма ООО «УралСервис-2000» № 528 от 24.09.2009;
11. Копия определения Арбитражного суда Пермского края от 15.11.2010 по делу № А50-24691/2010;
12. Копия отзыва ООО «УралСервис-2000» от 13.12.2010 по делу № А50-24691/2010.

Председатель ТСЖ «Макаренко 10А»



Д.В. Мамонтова