Некоторые вопросы судебной практики по спорам с участием некоммерческих товариществ

Аналитическая справка Московского областного суда*

Некоммерческие товарищества существенно отличаются от иных категорий юридических лиц по целям, задачам и порядку создания. Постоянные изменения законодательства в сфере деятельности данных организаций зачастую приводят к невозможности обеспечения прав всех граждан, проживающих на территории товариществ собственников жилья либо садоводческих товариществ, независимо от того, являются ли они членами такого объединения. Данный вывод подтверждается увеличением количества обращений граждан в суд с исками к некоммерческим товариществам.

Предметом изучения сложившейся в Московской области судебной практики по гражданским делам с участием некоммерческих товариществ являлись гражданские дела, рассмотренные в различных районах Московской области за 2009 г.

За 2009 г. городскими судами Московской области было рассмотрено 9677 гражданских дел с участием некоммерческих организаций. Из них с участием потребительских кооперативов рассмотрено 590 дел, с участием садовых некоммерческих товариществ — 2031 дело, товариществ собственников жилья — 376 дел, фондов — 921 дело, общественных и религиозных учреждений — 625 дел, учреждений — 4181 дело, с участием иных некоммерческих организаций рассмотрено 953 гражданских дела.

При этом необходимо отметить, что 2830 гражданских дел данной категории рассмотрено о признании права собственности, 117 — по делам, вытекающим из публично-правовых отношений, 500 — по делам, вытекающим из земельных правоотношений, 1411 — по делам об оспаривании решений и протоколов общих собраний членов товариществ.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее — Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан») садоводческое (огородническое или дачное) некоммерческое объединение граждан представляет собой некоммерческую организацию, учрежденную гражданами на добровольных началах для содействия ее членам

* *Материал подготовлен помощником судьи Московского областного суда А.А. Криущенко.*

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 18 18.06.10 12:07

в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства.

В соответствии со ст. 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) товариществом собственников жилья 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 распоряжения общим имуществом.

Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» признан утратившим силу с 1 марта 2005 г. Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья», который ранее регулировал вопросы организации и деятельности ТСЖ. Многие положения данного Закона были восприняты ЖК РФ.

Исходя из анализа судебной практики Московской области можно сделать вывод о том, что количество споров с участием данных видов товариществ достаточно велико. Это обусловлено увеличением числа исковых заявлений товариществ с самостоятельными требованиями и случаев вовлечения их в процесс в качестве ответчиков, третьих лиц, заинтересованных лиц.

Согласно ст. 136 ЖК РФ товарищество собственников жилья создается по решению собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании большинством голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме принимают устав товарищества. Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. ТСЖ создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом; является юридическим лицом с момента его государственной регистрации; отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

Являясь юридическим лицом, товарищество собственников жилья вступает в различные правоотношения как частного, так и публичного характера, приобретает права, принимает на себя обязательства. Нарушение баланса интересов участников таких отношений может привести к обращению в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав.

В соответствии со ст. 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья вправе заключать договоры, выполнять работы и предоставлять услуги, распоряжаться имуществом, принадлежащим товариществу, предоставлять в пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, надстраивать и перестраивать часть такого имущества, застраивать прилегающий к дому выделенный земельный участок, совершать иные, отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Статьей 152 ЖК РФ установлено, что для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 19 18.06.10 12:07

деятельностью. К видам хозяйственной деятельности, которыми может заниматься товарищество собственников жилья, отнесены: обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме; строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме; сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение как некоммерческая организация вправе осуществлять предпринимательскую деятельность, соответствующую целям, для достижения которых оно создано.

При рассмотрении судами дел с участием товариществ собственников жилья и садоводческих некоммерческих товариществ необходимо правильно давать оценку полномочиям председателей таких товариществ при их обращении в суд, а также при совершении любых юридически значимых действий, поскольку ТСЖ (СНТ) как любое юридическое лицо участвует в гражданском обороте через свои органы.

Согласно ст. 20 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» органами управления садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением являются общее собрание его членов, правление такого объединения, председатель его правления. Общее собрание членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения является высшим органом управления такого объединения.

В соответствии со ст. 144, 145, 147 ЖК РФ органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества и избираемое им правление товарищества, последнее избирает из своего состава председателя. Согласно ст. 149 ЖК РФ председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, выполняет иную деятельность.

Исходя из материалов судебной практики можно сделать вывод о том, что многие судьи при рассмотрении дел с участием ТСЖ (СНТ) считают достаточным подтверждением полномочий представителей некоммерческих организаций наличие выписки из общего собрания членов товарищества. Между тем неправильная оценка полномочий представителей ТСЖ (СНТ) может послужить причиной безусловной отмены решения суда.

С. обратился в суд с иском к СНТ «Победа» об установлении факта нарушения руководителем СНТ законных прав членов товарищества, выразившегося в необоснованном непредставлении документов о финансово-хозяйственной деятельности и обязании представить документы. Решением Наро-Фоминского городского суда Московской области в удовлетворении иска отказано в связи с тем, что истец не представил документы, подтверждающие его избрание председателем ревизионной комиссии.

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 20 18.06.10 12:07

Судебной коллегией по гражданским делам Московского областного суда данное решение отменено, поскольку согласно ст. 19 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право получать информацию о деятельности органов управления таким объединением и его органа контроля.

Таким образом, при рассмотрении гражданских дел данной категории с участием садоводческих некоммерческих товариществ судам в целях недопущения нарушения прав членов СНТ на получение информации следует устанавливать, имело ли место обращение члена СНТ с заявлением о выдаче документов о финансово-хозяйственной деятельности соответствующего объединения.

Л. обратилась в суд с иском к СНТ «Волна» о признании недействительным решений общего собрания членов СНТ, а также решений правления СНТ, ссылаясь на то, что они были приняты с нарушением закона неправомочным составом правления и с нарушением кворума. Представитель СНТ В. иск в суде признала в полном объеме. Решением Раменского городского суда иск был удовлетворен. Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда отменила постановленное городским судом решение, указав, что суд первой инстанции не проверил должным образом полномочия представителя СНТ: в решении суда представитель СНТ В. выступает как председатель правления СНТ, вместе с тем согласно содержащейся в материалах дела выписке из Единого государственного реестра юридических лиц на момент вынесения решения Раменским городским судом председателем правления СНТ являлся А.

Исходя из вышеизложенного судам необходимо при вынесении решений учитывать положения ст. 39 ГПК РФ, ст. 149 ЖК РФ и Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», тщательно проверять полномочия представителей товариществ собственников жилья и садоводческих некоммерческих товариществ, опираясь при их оценке не только на выписки из протоколов общих собраний товариществ и копий решений правления, но и на сведения из ЕГРЮЛ.

По делам об оспаривании решений общих собраний и протоколов общих собраний членов СНТ (ТСЖ) судам следует принимать во внимание следующее.

В соответствии со ст. 20 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение вправе проводить общее собрание его членов в форме собраний уполномоченных. Уполномоченные СНТ избираются из числа членов такого объединения и не могут передавать свои полномочия другим лицам, в том числе членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Общее собрание СНТ (собрание уполномоченных) правомочно, если на нем присутствуют более чем 50% членов такого объединения (не менее чем 50% уполномоченных). Член такого объединения вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которо-

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 21 18.06.10 12:07

го должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем данного объединения.

В. обратилась в Ступинский городской суд с иском к СНТ «Солнышко» о признании недействительным решения общего собрания уполномоченных СНТ, так как в составе уполномоченных при утверждении решения присутствовали лица, не избиравшиеся в установленном законом порядке.

Судом было установлено, что решением общего собрания в качестве уполномоченных СНТ избраны К., Е., М., С., Х., Н., Л., Б. — всего 8 человек. Между тем уставом товарищества предусмотрено избрание 1 уполномоченного от 10 членов СНТ. Поскольку количество членов в СНТ составляет 97, то решением общего собрания был нарушен устав СНТ и положения Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».

При принятии оспариваемого В. решения общего собрания товарищества присутствовало 8 уполномоченных: Ф., П., К., Г., Х., Н., Л., Б. , из них Ф., П., К. и Г., которые составляют половину от общего числа уполномоченных, не избирались общим собранием объединения. Таким образом, суд правомерно признал решение общего собрания недействительным, поскольку оно было принято без кворума, незаконным составом уполномоченных СНТ.

При рассмотрении дел о признании недействительными решений и протоколов общих собраний ТСЖ необходимо учитывать, что в соответствии с п. 6 ст. 146 ЖК РФ уставом ТСЖ может быть предусмотрено голосование посредством опроса в письменной форме. Согласно п. 1 ст. 47 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования — передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Таким образом, проведение заочного голосования может быть признано действительным только в том случае, если такая форма проведения голосования прямо предусмотрена уставом товарищества.

В. обратилась в суд с иском к ТСЖ «Дом» о признании недействительным протокола общего собрания членов ТСЖ, указав при этом, что было проведено заочное голосование, однако данная форма проведения общего собрания не предусмотрена уставом ТСЖ.

Решением Подольского городского суда Московской области иск удовлетворен. Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда вышеуказанное решение оставлено без изменения. При этом доводы сторон о том, что законодатель не обязывает в безусловном для исполнения порядке

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 22 18.06.10 12:07

предусматривать в уставе ТСЖ проведение общего собрания в форме заочного голосования, судебная коллегия признала неправильным толкованием норм Жилищного кодекса РФ.

Щ. обратился в суд с иском к ТСЖ «Новостройка» о признании решения общего собрания членов ТСЖ «Новостройка», проводимого в форме заочного голосования, недействительным в части выбора К., А. в члены правления товарищества. Решением Балашихинского городского суда Московской области в удовлетворении исковых требований Щ. отказано. При этом суд первой инстанции мотивировал это тем, что К. и А. являлись собственниками помещений ТСЖ, поскольку в соответствии со ст. 34 Семейного кодекса РФ имущество, нажитое супругами в браке, является их совместной собственностью, а квартиры К. и А. приобретались в период брака. Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда отменила вышеуказанное решение, указав, что вопрос об общей совместной собственности супругов К. и супругов А. не был предметом спора, в связи с чем ссылка на ст. 34 СК РФ необоснованна. ТСЖ «Новостройка» образовано в 2003 г. Согласно ст. 143 ЖК РФ, п. 7.1, 7.2 устава ТСЖ членами товарищества являются собственники, которым на праве собственности принадлежат жилые и нежилые помещения. Членство в товариществе возникает у всех собственников с момента регистрации его в установленном порядке. Общее собрание, на котором К. и А. были избраны членами ТСЖ, состоялось в 2009 г. На тот момент их право собственности на квартиры зарегистрировано не было, что подтверждается выписками из ЕГРП.

Таким образом, судам при вынесении решений об оспаривании решений общих собраний ТСЖ следует устанавливать момент и основание возникновения права собственности на жилые (нежилые) помещения, руководствуясь при этом общими правилами допустимости доказательств.

Суд при разрешении гражданских дел обязан избегать нарушений прав третьих лиц в связи с возможностью наступления для них определенных правовых последствий.

В соответствии с подп. 4, 6 ч. 1 ст. 150 ГПК РФ судья при подготовке дела к судебному разбирательству разрешает вопрос о вступлении в дело соистцов, соответчиков и третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора, а также извещает о времени и месте разбирательства дела заинтересованных в его исходе граждан или организаций.

Согласно п. 4 ч. 2 ст. 364 ГПК РФ решение суда подлежит отмене независимо от доводов кассационной жалобы, представления в случае, если суд разрешил вопрос о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

К. обратилась в суд с иском к СНТ «Мосстройпрогресс» о возложении обязанности по проведению электроэнергии к земельному участку, находящемуся на территории СНТ, и выдаче расчетных книжек, указав, что К. является членом СНТ и собственником земельного участка. Решением Солнечногорского городского суда Московской области исковые требования К. удовлетворены частично: СНТ «Мосстройпрогресс» обязано подключить электроэнергию к земельному участку.

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 23 18.06.10 12:07

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда отменила решение Солнечногорского городского суда, указав, что согласно свидетельству о государственной регистрации права А. является собственником 1/17 доли сооружения — сети энергоснабжения, состоящей из воздушной ЛЭП низкого напряжения и опор в СНТ «Мосстройпрогресс». Таким образом, суд не проверил, кто является собственником ЛЭП, и не решил вопрос о привлечении к участию в деле А. и других собственников ЛЭП.

В Чеховский городской суд обратилась Г. с иском к администрации Чеховского района Московской области об установлении факта владения и пользования на праве собственности земельным участком в СНТ «Лопасня» и признании за ней права собственности, обосновывая свои требования тем, что она фактически пользовалась земельным участком, производила оплату установленных налогов и сборов. Решением Чеховского городского суда иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда данное решение отменено, поскольку, устанавливая факт владения и пользования Г. спорным земельным участком, суд первой инстанции сослался на то, что установление данного факта для заявителя имеет юридическое значение, так как это связано с регистрацией права собственности. Вместе с тем судом не было привлечено к участию в деле в качестве третьего лица Управление Федеральной регистрационной службы России по Московской области в Чеховском районе, а также не был разрешен вопрос участия смежных землепользователей, права и интересы которых могли быть затронуты решением суда.

Л. обратилась в суд с иском к администрации района и СНТ «Зеленый бор» об установлении юридического факта, что ее умерший супруг Л. владел и пользовался земельным участком в СНТ, факта принятия ею наследства после смерти супруга и признании права собственности на земельный участок в порядке наследования по закону. Свои требования истица обосновывала тем, что земельный участок был выделен ее супругу Л., который являлся членом СНТ и оплачивал членские взносы. После смерти супруга истица продолжала пользоваться участком и обратилась в правление СНТ с заявлением о принятии ее в члены товарищества, однако ей было отказано.

Решением Пушкинского городского суда установлен факт владения и пользования Л. земельным участком и признано право собственности в порядке наследования по закону. Определением судебной коллегии Московского областного суда решение суда первой инстанции отменено, поскольку из материалов дела следует, что спорный земельный участок в настоящее время передан Н. протоколом общего собрания членов СНТ, который никем оспорен не был. Н. к участию в деле не привлекалась, в связи с чем суд разрешил вопрос о правах и обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле, что явилось основанием к отмене судебного акта.

В соответствии со ст. 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в много-

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 24 18.06.10 12:07

квартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

Неоплата поставленной энергии, оказанных коммунальных услуг является основанием для предъявления к ТСЖ (СНТ) требований о взыскании задолженности. Вместе с тем судам при разрешении гражданских дел, связанных с оплатой коммунальных услуг и обязательствами по договорам энергоснабжения, следует учитывать положения Гражданского кодекса, регулирующие правоотношения в данной сфере.

Так, согласно ст. 540 ГК РФ в случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным с момента первого фактического подключения абонента в установленном порядке к присоединенной сети. Если иное не предусмотрено соглашением сторон, такой договор считается заключенным на неопределенный срок и может быть изменен или расторгнут по основаниям, предусмотренным ст. 546 ГК РФ.

Договор энергоснабжения, заключенный на определенный срок, считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении или изменении либо о заключении нового договора. Если одной из сторон до окончания срока действия договора внесено предложение о заключении нового договора, то отношения сторон до заключения нового договора регулируются ранее заключенным договором.

Согласно ч. 2 ст. 8 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке на территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, вправе пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения за плату на условиях договоров, заключенных с таким объединением в письменной форме в порядке, определенном общим собранием членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

В случае неуплаты установленных договорами взносов за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения на основании решения правления такого объединения либо общего собрания его членов граждане, ведущие садоводство, огородничество или дачное хозяйство в индивидуальном порядке, лишаются права пользоваться объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения. Неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения взыскиваются в судебном порядке.

Л. обратилась в суд с иском к СНТ «Витязь» о восстановлении электроснабжения, в обоснование требований указав, что принадлежащие ей строения были присоеди-

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 25 18.06.10 12:07

нены на законных основаниях к воздушной линии электропередачи ответчика, однако, несмотря на оплату электроэнергии, строения были отключены от электросети по распоряжению председателя СНТ. Решением Одинцовского городского суда Московской области в удовлетворении исковых требований отказано в связи с тем, что за истицей числится долг по взносам за пользование объектами инфраструктуры, принадлежащими ответчику, что в силу ст. 8 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» является основанием к ограничению в пользовании электроэнергией.

Суд кассационной инстанции не согласился с принятым по делу решением и указал, что в соответствии со ст. 8 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» неплатежи за пользование объектами инфраструктуры и другим имуществом общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения взыскиваются в судебном порядке. При этом указанная норма Закона устанавливает именно право, а не обязанность гражданина заключать договор о порядке пользования и эксплуатации имущества садоводческого товарищества при выходе гражданина из состава его членов. Таким образом, СНТ «Витязь» необоснованно ограничило Л. в праве пользования электроэнергией, предварительно не приняв никаких мер по взысканию задолженности по взносам за пользование объектами инфраструктуры в судебном порядке.

Что касается подобных споров с участием товариществ собственников жилья, то необходимо учитывать следующее.

В соответствии с ч. 6 ст. 155 ЖК РФ не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Согласно ч. 8 ст. 156 ЖК РФ размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

При этом в случае, если между сторонами возник спор относительно условий договора о стоимости услуг, размере расходов на содержание и ремонт общего имущества собственников, специальных взносов и др., суды при вынесении решений

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 26 18.06.10 12:07

должны с учетом требований ст. 198 ГПК РФ дать оценку тем условиям договора, на которых настаивает каждая из сторон, и указать в резолютивной части решения конкретные условия, на которых суд обязывает ту или иную сторону заключить соответствующий договор.

Так, Г. и Б. обратились в Одинцовский городской суд с иском к ТСЖ о понуждении ТСЖ предоставлять услуги по эксплуатации общего имущества и признании договоров на оказание услуг заключенными. В обоснование заявленных требований истцы указали, что они являются собственниками помещений, расположенных на территории ТСЖ, из которого они вышли в добровольном порядке, после чего обратились в ТСЖ для заключения договоров на оказание услуг, но ответа не получили. Впоследствии ТСЖ прекратило предоставлять услуги по уборке территории, обслуживанию электриком и др. ТСЖ предъявило встречный иск к Г. и Б., указывая, что размер членских взносов для членов ТСЖ и для лиц, не являющихся таковыми, составляет 6000 руб., в то время как истцы предлагают в проектах направленных в ТСЖ договоров стоимость услуг, равную 2959 руб. 05 коп. Решением Одинцовского городского суда основные требования истцов удовлетворены. Определением суда кассационной инстанции данное решение отменено в связи с тем, что судом первой инстанции не была дана оценка условиям договоров на оказание услуг, предоставленных каждой из сторон. Кроме того, суд не мотивировал вывод о том, что договоры ответчика не соответствуют действующему законодательству, тем самым суд нарушил требования ст. 198 ГПК РФ, в соответствии с которой он должен был дать оценку конкретным условиям проектов договоров, в частности размеру стоимости расходов и их составу согласно ч. 6 ст. 155, ч. 8 ст. 156 ЖК РФ.

По делам, вытекающим из обязательственных отношений, судам следует проверять соблюдение сторонами общих правил заключения сделок, включая требования ст. 445—446 ГК РФ.

Так, решением Дмитровского городского суда был удовлетворен иск Д. к СНТ «Салют» об обязании заключить договор о порядке пользования чужим имуществом. Истица в обоснование своих требований указывала, что является собственником земельного участка и добровольно вышла из СНТ, однако договор на пользование общим имуществом с ней заключен не был.

Судом кассационной инстанции постановленное решение отменено, поскольку согласно ст. 445, 446 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с ГК РФ или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 27 18.06.10 12:07

В случаях, когда в соответствии с законом заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Если сторона, для которой в соответствии с законом заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

В случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 ГК РФ либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

По смыслу указанных норм закона для данной категории споров предусмотрен обязательный досудебный порядок их разрешения. Суд первой инстанции, разрешив дело по существу, не установил, соблюдена ли процедура досудебного урегулирования спора, предусмотренная ст. 445 ГК РФ, в связи с чем решение Дмитровского городского суда отменено.

Согласно ст. 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях» граждане, обладающие садовыми, огородными или дачными земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки в соответствии со ст. 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Принятие решений о предоставлении указанным гражданам в собственность таких земельных участков в этом случае не требуется.

Если земельный участок, составляющий территорию садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения, предоставлен данному некоммерческому объединению либо иной организации, при которой до вступления в силу настоящего Федерального закона было создано (организовано) данное некоммерческое объединение, гражданин, являющийся членом данного некоммерческого объединения, имеет право бесплатно приобрести в собственность земельный участок, предоставленный ему в соответствии с проектом организации и застройки территории данного некоммерческого объединения либо другим устанавливающим распределение земельных участков в данном некоммерческом объединении документом. Предоставление в указанном случае такого земельного участка в соб-

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 28 18.06.10 12:07

ственность этому гражданину осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обладающими правом предоставления такого земельного участка, на основании заявления этого гражданина или его представителя.

Р. обратился в суд к администрации района о признании права собственности на земельный участок в ОНТ «Заречье», ссылаясь на то, что он является членом указанного товарищества с 1995 г., обрабатывает участок и пользуется им, споров по смежным границам не имеет, однако администрация необоснованно отказывает ему в приватизации участка.

Балашихинский городской суд в удовлетворении исковых требований Р. отказал. Судебная коллегия Московского областного суда решение Балашихинского городского суда оставила без изменения.

Президиум Московского областного суда отменил состоявшиеся по делу судебные решения и указал, что согласно постановлению администрации района изначально выделенный во временное пользование ОНТ «Заречье» земельный участок затем фактически предоставлен в бессрочное пользование, о чем свидетельствует указание в праве членов ОНТ на приватизацию находящихся в длительном пользовании участков. На основании вышеизложенного к данным правоотношениям применимы ст. 28 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях» и ст. 25.2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Ответчиком не представлено сведений о невозможности приватизации участка, а Р. оплачивал членские взносы в ОНТ и пользовался участком с 1995 г.

Суд надзорной инстанции также указал на то, что ссылка судов первой и кассационной инстанции на то, что спорным участком ранее пользовались К. и А., а их фамилии в списках членов ОНТ не значатся с 1994 г., не может быть признана правильной, поскольку Р. правомерно пользовался участком, что подтверждается материалами дела.

Из анализа судебной практики Московской области можно сделать вывод, что для обеспечения эффективного функционирования некоммерческого товарищества, отвечающего современным требованиям граждан, необходимы законодательные решения, касающиеся усовершенствования процедур принятия решений коллегиальными органами управления товариществами, более детальной регламентации участия членов товариществ в финансово-хозяйственной деятельности организаций, поскольку именно в этой области чаще всего возникают конфликты, служащие поводом для обращения в суд.

Loaded: 20-04-2024 PMt 15:43:21
PMO_2010-02.indd 29 18.06.10 12:07