

29.07.2016 – 04.08.2016, № 27

КОМПЕТЕНТНОЕ МНЕНИЕ

Главная статья

[ОСМД vs должники: у кого больше аргументов в суде?](#)

Компетентное мнение

[Преимущества и недостатки основных форм управления многоквартирным домом](#)

[Правовые аспекты регулирования ликвидации ОСМД](#)

[Не устраивает ОСМД: что делать? Варианты возможных действий](#)

[Порядок создания ОСМД в Украине](#)

[Процесс создания ОСМД. Главные этапы и важные нюансы](#)

[Не устроило ОСМД: что делать?](#)

[Порядок создания объединения совладельцев многоквартирного дома](#)

[Особенности определения придомовой территории и ее использования](#)

Как судиться с ОСМД?

Учитывая последние изменения в законодательстве Украины и передачу обязательств по содержанию домов и придомовых территорий объединению владельцев жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, остро встал вопрос реализации прав владельцев многоквартирных домов.

Законодательные положения

Согласно ч. 2 ст. 124 Конституции Украины юрисдикция судов распространяется на все правоотношения, возникающие в государстве.

Статья 3 ГПК Украины предписывает, что каждое лицо имеет право в порядке, установленном этим Кодексом, обратиться в суд за защитой своих нарушенных, непризнанных или оспориваемых прав, свобод либо интересов.

Часть 1 ст. 55 Конституции Украины предусматривает, что права и свободы человека и гражданина защищаются судом, содержит общую норму, которая означает право каждого обратиться в суд, если его права или свободы нарушены либо нарушаются, созданы либо создаются препятствия для их реализации или имеют место другие ограничения прав и свобод.

В соответствии с ч. 6 ст. 4 Закона Украины "Об объединении совладельцев многоквартирных домов" объединение совладельцев многоквартирного дома (далее – ОСМД) является юридическим лицом, которое создается согласно закону, имеет печать со своим наименованием и другие необходимые

реквизиты, а также расчетные счета в учреждениях банка.

ОСМД отвечает по своим обязательствам средствами и имуществом объединения, от своего имени приобретает имущественные и неимущественные права и обязанности, выступает истцом и ответчиком в суде.

Это означает, что ОСМД может быть ответчиком и истцом в суде.



Итак, юридически ОСМД является потенциальным полноценным участником судебного процесса, а фактически – активным участником как в роли истца, так и в роли ответчика.

Об этом говорит судебная практика. Оснований и поводов для судебной волокиты хватает. В частности, истцами часто являются физические лица – владельцы квартир, других нежилых помещений в доме, которыми управляет ОСМД, юридические лица. ОСМД может быть как истцом, так и ответчиком.

Весомую долю в исках против ОСМД составляют искивые заявления относительно деятельности органов управления ОСМД (общее собрание, правление, ревизионная комиссия). Так, подают жалобу на действия, нарушающие права и интересы истца (неправомочность общего собрания, правления, недействительность протокола общего собрания, принятых решений, содержащихся в таком протоколе, неправомочность использования печати ОСМД).

Судебная практика защиты прав

Так, решением Деснянского районного суда г. Киева от 03 апреля 2015 г. были частично удовлетворены требования истца (физическое лицо – владелец квартиры) к ОСМД. Суд признал неправомочным общее собрание, недействительным протокол общего собрания, решение общего собрания (суд отметил, что проведение собрания происходило с нарушением Устава ОСМД и порядка проведения такого собрания, при отсутствии кворума, без надлежащей регистрации участников собрания и проверки полномочий представителей, а также с участием лиц, которые не были ни владельцами помещений в жилом комплексе ОСМД, ни членами указанного объединения), а также признал недействительной печать (поскольку последняя не соответствует образцу печати, содержащемуся в уставе объединения), при этом отказав в требовании о запрете использования такой печати на будущее (защита прав, свобод или интересов лица, которые могут быть нарушены в будущем, действующим законодательством не предусмотрена).

09 июня 2016 года Амур-Нижнеднепровским районным судом г. Днепропетровска рассмотрено гражданское дело по иску лица к ОСМД об обязательстве опровергнуть негативную недостоверную информацию и принято решения, которым искивые требования удовлетворены частично. Решением суда обязали ответчика на ближайшем собрании ОСМД устным способом опровергнуть распространенную им негативную недостоверную информацию о наличии у истца задолженности по уплате услуг по договорам.

В решении Киевского районного суда г. Харькова от 14 июля 2016 г. в деле о признании права собственности в порядке наследования указано: поскольку судом установлено, что истец своевременно обратился в нотариальную контору с заявлением о принятии наследства по закону

после смерти отца, другие наследники отсутствуют, а надлежащее умершему право собственности на объект недвижимого имущества не было надлежащим образом им зарегистрировано согласно законодательству, действующему на момент его возникновения, то суд считает, что иски требования истца подлежат удовлетворению, а именно судом признано право собственности на квартиру по праву на наследство по закону после смерти отца истца.



Нередкими случаями являются вопросы, возникающие по поводу подсудности (юрисдикции) в спорах с ОСМД.

Так, в одном из судебных дел лицо обратилось с требованиями к окружному административному суду г. Киева с иском к государственному регистратору отдела государственной регистрации юридических лиц и физических лиц – предпринимателей Дарницкого района Главного территориального управления юстиции в г. Киеве о признании незаконными действий государственного регистратора относительно безосновательного отказа в принятии документов для проведения государственной регистрации изменения сведений о руководителе ОСМД и об обязательстве государственного регистратора принять пакет документов для осуществления государственной регистрации изменения сведений о руководителе согласно требованиям [Закона Украины "О государственной регистрации юридических лиц и физических лиц – предпринимателей"](#). При этом в иске истец поднял вопрос о неправомерности занятия должности действующим председателем ОСМД. В решении суд, в частности, отметил, что спор между истцом и ответчиком по поводу занятия должности председателя ОСМД "ЗГОДА-96" должен быть решен другим путем, то есть в порядке гражданского судопроизводства.

Показательным является дело, где лицо обратилось в Верховный Суд Украины с кассационной жалобой, в которой просило отменить решение суда апелляционной инстанции и оставить в силе решение суда первой инстанции, ссылаясь на нарушение апелляционным судом норм процессуального права. В частности, жалобщиком (истцом) указано, что ОСМД не является субъектом властных полномочий, а потому спор подлежит рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства. ВСУ пришел к выводу, что кассационная жалоба подлежит частичному удовлетворению. Отменяя решение суда первой инстанции и прекращая производство в деле на основании [п. 1 ч. 1 ст. 205 ГПК](#), апелляционный суд руководствовался тем, что дело не подлежит рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства, а спор, возникший между сторонами, является публично-правовым и должен рассматриваться согласно [КАС](#). Однако, по мнению ВСУ, с таким выводом согласиться нельзя, потому что он противоречит нормам материального и процессуального права. ВСУ указал на то, что из материалов дела ясно, что предъявленные требования на основании норм [ГПК](#) и [Закона Украины "О приватизации государственного жилищного фонда"](#) следуют из правоотношений, непосредственно касающихся защиты жилищных прав истца, который пожелал приватизировать занимаемую им квартиру и обратился в суд с иском к ответчику, который не является субъектом властных полномочий, с просьбой предоставить необходимые для этого документы. Поэтому споры об обязательстве выдать документы для приватизации жилого помещения подлежат рассмотрению в порядке гражданского судопроизводства.

Судятся с ОСМД и юридические лица. Так, решением хозяйственного суда Львовской области от 14.07.2016 г. были частично удовлетворены иски требования о взыскании основного долга, пени, 3 % годовых и инфляционных потерь с ОСМД в пользу Львовского городского коммунального

предприятия "Львівтеплоенерго" по договору № 4881/Ш о поставке тепловой энергии и горячей воды.

Вместе с тем ОСМД также нередко выступают в роли истца с различными требованиями: споры по поводу государственной регистрации/прекращения/отмены регистрации, споры относительно вспомогательных помещений (в большинстве случаев это споры с застройщиками, а также когда ОСМД выступает в роли исполнителя жилищно-коммунальных услуг, например требования об уплате средств за услуги по содержанию и эксплуатации внутридомовых сетей).

Таким образом, ответ на вопрос, как судиться с ОСМД, зависит от того, что является предметом спора. В большинстве случаев споры с ОСМД рассматриваются в общих судах в порядке гражданского судопроизводства.

**Александра Павленко,
юрист
ЮК "Алексей Пуха и Партнеры"**



© ООО «Информационно-аналитический центр «ЛИГА», 2016.

© ООО «ЛИГА ЗАКОН», 2016.

© ООО "Информационно-аналитический центр "ЛИГА", 2016

© ООО "ЛИГА ЗАКОН", 2016

