

## Гражданско правовая «бомба»

**Инструкция действий для собственников помещений многоквартирного дома на которых подали/или намерены/ в суд для погашения задолженности перед УК, РСО.**

1. Предложение по оформлению текстов заявлений от собственников помещений в МКД.
2. Рассмотрение отсутствия права подачи исковых заявлений в суд, вышеперечисленным структурам.

**И так поехали.** Рассматриваем ситуацию: вы собственники помещений с одной стороны и юристы управляющих организаций, с другой стороны. Еще идет досудебное рассмотрение искового заявления УК, или идет уже процесс судебного рассмотрения. В связи с вновь открывшимися обстоятельствами, после вашего ознакомления с данной инструкцией, ваши действия следующие:

### 1. Те, кто находится на стадии досудебного рассмотрения, бесед.

Приходите в суд и пишете заявление. А лучше волеизъявление/это у нас в Конституции РФ есть/. Что на основании того, что у УК отсутствуют реализованные жилищные права они не являются участниками жилищных отношений и ЖК РФ не применяется. Соответственно, все на чем был обоснован иск, жилищное законодательство не должно быть применено. Продолжаем дальше писать.

По гражданскому законодательству и перечисляем -договоров нет, этого нет, этого нет. Дальше перечисляете, что на основании ст.1 ЖК РФ все имущество зарегистрированное, принадлежит городскому муниципальному жилищному фонду. А городской и муниципальные жилищные фонды предоставляют все услуги на без оплатной основе, п.8 ФЗ №210.

Дальше дописываете о том, что ваша УК является не надлежащим истцом, и на основании этого прошу истцу вернуть иск. И все. Грамотный суд примет ваше заявление ко вниманию и поступит так, как вы указали в заявлении.

### 2. У кого судебное дело уже идет.

Вы можете заявлять тоже самое, или в форме волеизъявления, как вам угодно. Пишите, что данным рассмотрении ЖК РФ применяется не может. Гражданско-правовые отношения не установлены. Данный истец в отношении муниципалитета является не надлежащим истцом, и вообще не имеет никаких прав подавать на вас иск. Все. После этого рассмотрение дела прекращается. Понятно, как писать.

### Чем мы руководствуемся, когда обращаемся в суд с такими заявлениями.

А тем, что весь ваш дом, вся ваша квартира принадлежит органам местного самоуправления!  
- **ФЗ №131** «Об общих принципах организации органов местного самоуправления в РФ»  
- **Постановление Верховного Суда № 320-1 от 24.12.93 г.** «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную, государственную, собственность субъектов, муниципальную»  
- **Постановление Правительства Республики Башкортостан №312 от 30.12.2005 г.** «Об утверждении перечня государственного имущества Республики Башкортостан, передаваемое в муниципальную собственность городских округов, муниципальных районов и поселений Республики Башкортостан».

И это все оплачено по куче Постановлений, все, все. Кому очень интересно зайдите на сайт своей УК и найдите там такую вкладочку «отчет по бюджету», найдите там жкх, и посмотрите. Есть договоры по управлению, которые они органы местного самоуправления обязаны заключать, так вот на этих договорах стоит гриф совершенно секретно «Запрет на распространения информации». Вот по этим договорам УК сотрудничают с органами местного самоуправления. Есть и другая форма контроля органов местного самоуправления: председателями советов директоров ОАО(ПАО) УК обязательно, как правило, является представитель ОМСУ.

Поэтому у вашей УК или того лица кто подает на вас иск нет таких прав, выступать от имени третьих лиц т.е. для того чтобы УК могла взыскать с вас долг, она должна иметь какие-либо документы, что муниципалитет передал ей эти права. То есть, доверенность нотариально заверенную, либо другие документы, что муниципалитет поручил УК в отношении себя взыскивать задолженность, и то не факт, что суд такое принимает. Они, УК не имеют права требовать. Хозяин муниципалитет. Они, ваши УК, действуют в интересах хозяина по договорам доверительного управления. Они, УК вообще на птичьих правах. Жилищное право, это не для УК вообще.

### **А теперь знакомимся с доказательной базой всего вышеизложенного. Что вы должны знать.**

1). В **ГПК РФ**, четко указано, что управляющие организации (УК), банки и др. обязаны обращаться только в мировые суды и только в порядке приказного производства для взыскания долгов. И не в какие другие суды.

Как же сейчас это работает. В основном из расчета на безграмотность ответчика. Юристы УК, предварительно устно задавив собственников страшилками, подают заявление в мировой суд, при этом они не всегда подтверждают откуда долг, как он возник, что такое произошло. Мировой судья не рассматривает эти причины, ответ один – должен значит должен. Он быстро выписывает приказ. Тут приставы уже суетятся. Накладываются аресты и т.п. И начинается взыскание. Это когда ответчик не сумел вовремя представить суду обоснованные возражения. В основном, так действуют не добросовестные УК.

Так вот, такой приказ, построенный на безграмотности жителей, можно все же отменить. Так как все (в т. ч. и судебная система тоже) прекрасно понимают не серьезность принятого решения и высокую вероятность его отмены.

#### **Справка.**

*Судебный приказ – это судебное постановление, вынесенное судьей единолично на основании заявления о взыскании денежных сумм от должника, если размер денежных сумм, подлежащих взысканию, не превышает 500 тыс. руб. Судебный приказ является одновременно исполнительным документом (ст. 121 ГПК РФ).*

*Особенность приказного производства – это упрощенный порядок (дело рассматривается без вызова сторон и дачи каких-либо пояснений). Судебный приказ по существу заявленного требования выносится в течение 5 дней со дня поступления заявления о вынесении судебного приказа в суд.*

*Судебный приказ составляется на специальном бланке в двух экземплярах, которые подписываются судьей. Один экземпляр судебного приказа остается в производстве суда. Для должника изготавливается копия судебного приказа. Судья высылает копию судебного приказа должнику, который в течение 10 дней со дня получения приказа имеет право представить возражения относительно его исполнения.*

*Судья отменяет судебный приказ, если от должника в установленный срок поступят возражения относительно его исполнения. Копии определения суда об отмене судебного приказа направляются сторонам не позднее 3 дней после дня его вынесения.*

2). Итак, если вы отменили такой судебный приказ, когда у них на халяву не прокатило. Что же остается делать юристам этих УК?

Они не могут уже подать в апелляцию, точнее во вторую инстанцию, которая у нас будет районный суд. Почему? Потому, что тот же **ГПК РФ** им говорит, что в порядке искового производства вы можете все что угодно требовать, но только не взыскания долгов. Взыскания долгов извиняйте только в порядке приказного производства. То есть **ГПК РФ**, их отправляет вновь в сторону

приказного производства. А тут выясняется, что есть любопытная статья, которая говорит: что вы не можете дважды подать иск по одним и тем же обстоятельствам, одному и тому же человеку, по одному и тому же месту.

3). Что же остается делать юристам УК в такой ситуации?

А они надеясь, что им повезет, используют такой прием. Они идут в районный суд, как в суд первой инстанции. Суды принимают иски и открывают дела. Исковое производство открывается, если истец заявляет о нарушенных правах. То есть юристы, пытаются взыскивать долги теперь через якобы нарушения прав УК.

**Важная сноска.** Тут важно знать один нюанс. Когда районные суды выступают в качестве первой инстанции по исковому производству. То иск, должен быть написан только о нарушенных правах! Так говорит **ГПК РФ**.

Давайте разберемся, что же считают нарушенными правами юристы УК, на что они ссылаются.

1) При этом они очень любят **прикрываться ЖК РФ**. При предъявлении своих требований, обозначающие ваши долги, они ссылаются на ЖК и говорят, вот видите вы же должны.

Берем их иски, чтобы ознакомиться с тем, какие же права УК вы нарушили. И выясняется, что никаких прав управляющей компании вы не нарушили. А если нет прав, то нет и иска. И приводим доказательства.

**ЖК РФ** - Федеральный закон №188 от 29.12.2004 года. Открываем ст.1 и внимательно читаем...**жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления для гражданами права на жилище...** Это же норма перекликается с Конституцией РФ. О чем это говорит? О том, что **Жилищный Кодекс**- это право граждан на жилище. Все.

Читаем дальше ...**право на его безопасность, на его неприкосновенность, недопустимость произвольного лишения жилища, на необходимость беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством далее прав...**

Когда к вам приходит УК с требованием оплаты, вам надо узнать - какие у нее права на ваш дом на ваше жилище? На каком основании она выставляет эти требования?

Первое, что надо вам понимать, что **ЖК РФ** - это жилищные права граждан. Читаем дальше, выясняем, что из жилищных прав вытекают жилищные отношения.

А что такое жилищные отношения - это ст.1.часть 1 ...**жилищные отношения по владению, пользованию и распоряжения жилыми помещениями если иное не вытекает из настоящего кодекса или другого федерального закона, или существа существующих отношений на необходимость обеспечения, восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты по обеспечению сохранности жилого фонда и использования жилых помещений по назначению...**

**Важная сноска.**

Это значит, что **ЖК РФ** у нас рассматривает только два типа отношений:

- первый тип- **жилищные права**,

- второй тип называется – **жилищные отношения** /отношения, которые возникают между гражданами или другими участниками по реализации своего права на жилище/

**Важная сноска**

А кто у нас участник жилищных отношений? Смотрим ст.4 часть 2... **участниками жилищных отношений являются граждане, юридические лица, российская федерация, субъекты российской федерации, муниципальные образования...**

### Важна сноска

У кого может возникнуть жилищное право т.е. кто может зарегистрировать собственность на себя? П.2 говорит **...могут оформить граждане, могут оформить юридические лица, может российская федерация, могут субъекты российской федерации, могут муниципальные образования...**

### Важная сноска

**Участники жилищных отношений это те, у кого реализованы жилищные права.** А это только граждане. У УК жилищных прав в МКД нет. Хотя юристы УК в своих обращениях любят ссылаться на ст.153, ст.30 ЖК РФ

**Из вышесказанного можно сделать вывод:**

1. ЖК РФ для управляющих компаний не применим вообще.
2. Жилищное законодательство к УК не имеют никакого отношения.
3. И все иски квалифицированные, как плата за ЖКУ или иски, основанные на нарушении жилищных прав, это прямое доказательство умысла, вымогательства, мошенничества, а это уже уголовное преступление. Это относится, кроме УК и к РСО, ЗСКБ и т.п.

### Разбираемся дальше. И вот информация - бомба

А) п.1 часть 1 Статья 4 ЖК РФ «Жилищные отношения и участники жилищных отношений» **... возникновение, осуществление, изменения, прекращения права владения пользования распоряжением жилым помещением, государственного и муниципального жилищных фондов...**

Расшифровку этого текста нам дает **Федеральный закон № 218 «О государственной регистрации объектов недвижимости»**. Здесь в прямую нам говорится, что жилищное законодательство регулирует отношения по поводу зарегистрированных объектов недвижимости. Если объект недвижимости не зарегистрирован, то жилищное законодательство не применяется.

- Это говорит о том, что если ваша УК не имеет собственность в вашем МКД, то никаких жилищных отношений и прав у них нет, т. е. они не могут опираться на жилищное законодательство вообще.

- Но фокус в другом, из ст. 4 получается, что ЖК РФ нам в прямую говорит, что зарегистрировать объекты недвижимости можно исключительно в государственном и муниципальном жилищных фондах! Других нельзя! Нельзя зарегистрировать отношения по ФЗ № 218, если это не государственный и муниципальный жилищный фонд.

Б) Вновь вопрос - А что же остается делать юристам УК в этом случае? Часть 2 Пользоваться жилыми помещениями частного жилищного фонда. Только пользования. Зарегистрировать отношения вы не можете. Зарегистрировать отношения, зарегистрировать свою собственность вы можете только по жилым помещениям государственного и муниципального жилищных фондов. А вот пользоваться жилым помещением частного жилого фонда, вы можете, но только пользоваться. Вывод, что никакого частного жилищного фонда не существует. Люди, проживающие в частном жилом фонде только имеют право пользования.

### **В) Важная сноска.**

Делаем вывод. **По жилищному законодательству весь жилой фонд принадлежит либо государству и муниципалитетам. А значит отсюда следует, что все общедомовое имущество в многоквартирных домах принадлежит муниципалам. И собственниками являются муниципалы. А раз собственники муниципалы, тогда открываем ФЗ № 210 п.8 там говорится**

**... муниципальные государственные услуги предоставляются на безоплатной основе... Все. Нельзя по - другому.**

Г) **ЖК РФ** является верховенствующим для тех, кто реализовал свои жилищные права, для так называемых владельцев права собственности. Собственность, как мы выяснили, у государственного и муниципального фондов. А мы с вами владельцы права собственности. То есть когда мы покупаем квартиру в многоквартирном доме, мы приобретаем право собственности только на жилую площадь. Чем отличаются собственность и права собственности? У нас с вами права на собственность на жилое и нежилое помещение, но не сама собственность. Сама собственность принадлежит муниципалам в том числе общее домовое имущество. Как бы они не отверчивались. Есть письмо, которое разъясняет налоговой инспекции, но это письмо использует и Росреестр в том числе для того, чтобы считать вашу долю в домовом имуществе. а то у нас есть закон в котором пишут, что соразмерно своей доли вы должны внести плату. То есть доля должна быть выделена документально и по всему дому. Она не у кого не выделена эта доля. Да потому что нет смысла ее выделять, ведь все муниципалам принадлежит. Значит мы никакого отношения к общему домовому имуществу не имеем.

Д) Жилищное законодательство не может применяться УК. Если они ссылаются на жилищное законодательство, то надо объяснить им, что они не являются участниками жилищных отношений, они не имеют собственность в вашем МКД, поэтому они не могут ссылаться на ЖК РФ.

Давайте повторим то, что было сказано уже выше. Если у вас идут суды или предварительное слушание. То вы пишете четко заявление или волеизъявление/есть такое право по Конституции/. Где говорите, что поскольку УК не является участником жилищных отношений, она не реализовала свои жилищные права на территории этого МКД, то ЖК РФ в этом случае не применим.

Дальше. Вы уходите из жилищного законодательства в гражданское законодательство. А гражданские правовые отношения у нас только через договоры. Что такое договорные отношения - это соглашения двух и более сторон. Договор содержит все существенные условия и так далее.

**2) Остановимся на Ст.153 ЖК РФ «Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги» на которую так любят ссылаться юристы УК.**

**Они указывают на п.1, где указано ...граждане, организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги...**

Поэтому, когда вам говорят вы обязаны, то здесь сразу у нас к юристам УК возникают 3 вопроса: Чем обязаны? Кому обязаны? И на основании чего?

Давайте рассмотрим **ГПК РФ**, который нам даст пояснение **что значит ...обязаны...** И так, открываем **Гражданский Кодекс РФ ст.307 глава 21 «Понятие обязательства»** и читаем **...в силу обязательства одно лицо должно совершить в пользу другого лица определенные действия как - то:**

**1.передать имущество.** А вы разве какое - то имущество УК передавали, нет не передавали, а если когда передавали, то при этом вы договор доверительного управления случайно не подписывали, нет не подписывали. Значит этот пункт отпадает от рассмотрения

**2.выполнить работу, оказать услугу.** Эти мероприятия должны активироваться документами. Должны быть акты выполненных работ, акты по оказанию услуг. Если нет актов, этих первичных бухгалтерских документов, то все, нет актов, значит ничего не было.

**3.внести вклад в совместную деятельность.** Здесь есть особенность на которую надо обратить внимание. Если у вас жилищный кооператив и вы член кооператива, то здесь все серьезно. Все

члены кооператива обязаны вносить членские взносы. Поэтому, если вы несвоевременно не заплатили взносы, то любой кооператив может через суд эти взносы с вас потребовать.

В нашем же случае мы имеем дело с УК, это ООО, ОАО, ИП и никакого вклада в совместную деятельность, которая в принципе невозможна, мы с ними не ведем. Значит этот пункт отпадает от рассмотрения.

**4.уплатить деньги.** Деньги просто так не платятся. **Деньги платятся на основании договора.** У нас обязательства платить деньги наступают с кого - то момента, или кого - то действия с другой стороны. Если одна сторона не совершила никаких действий по отношению к другой стороне, то обязательства по уплате не наступают. То есть договор получается только на бумаге, и он не действует. Любой договор начинает действовать с момента первого действия! Это железное правило.

**5.либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.** То есть мы можем заплатить деньги или воздержаться от этого действия. И тогда если мы не платим и задерживаем оплату, вот тогда возникают какие - то обязанности.

**6.обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда вследствие неосновательного обогащения, а также иных условий, указанных в настоящем кодексе**

Юристы УК в своих требованиях, указанных в исковых заявлениях, используют следующие формулировки - причинения вреда, неосновательное обогащение/судебная практика/. В **ГПК РФ** есть расшифровка, смотрим. **Неосновательное обогащение**- это когда нет договора, нет другой сделки. Вы ничего УК не заказывали, вы ничего от них не просили. А они с вас что- то там требуют. Этот пункт отпадает от рассмотрения.

Так мы с вами раскрыли, что же такое обязательства. Вот как раз вновь три вопроса: Чем обязаны? Кому обязаны? И на основании чего? О которых мы говорили выше. И вот здесь как раз все прописано, то есть кому я обязана - это наверное УК, на основании чего - договора, чем обязаны- наверное деньгами, товаром и т.п. Не бывает обязательств просто так.

#### **Заключение.**

1. ЖК РФ для управляющих компаний не применим вообще.
2. Юристам УК ссылаться вам на ст.153 бесполезно. Понятие обязательства у нас раскрыто в ст.307.
3. Любые управляющая организации, работающие в сфере ЖКХ не являются участниками жилищных отношений, так как у них не реализовано жилищное право. Соответственно нарушить жилищное право вы собственники никак не можете.

Мы можем нарушить гражданско-правовые отношения, какие-то гражданские права. Но гражданские права все у нас только по договору. В силу закона никаких гражданских прав не возникает. Любая сделка должна быть доказана. Она может не иметь договора.

Вот сейчас УК говорят, а нам не нужен договор. У нас типа конклюдентные действия существуют, типа какая то сделка произошла, и вы теперь нам должны. Хорошо, но тогда раз мы уже с вами не в жилищном праве, а в гражданском праве, то **есть такая статья -регрессных отношений.** Для регрессных требований существует **Приказ № 142**, в котором есть установленные формы, акт плюс справка об инвентаризации задолженности. Только этот акт, заполненный и подписанный главным бухгалтером с печатью организации, является свидетельством долга. Если они его допустим предъявляют в суд. Если не составлена так, то это называется нарисованная квитанция. Тогда по ст. 607 ГПК все это будет ничтожные факты, документы, которые они предъявили в суде т.е. нарисованный акт. Подлинные требования подтверждаются счетами, выписками, платежными поручениями и другими документами. То есть в суде человек должен доказать, что я за тебя заплатил. Но если скажем это в массовом порядке. скажем большой компании, то здесь проводится

юридически, все необходимые операции учета, бухгалтера знают, по ФЗ № 402 есть такой акт, акт-сверки взаимных требований. Его им и надо будет предъявить суде.

Юридически грамотно используя данную информацию, вы можете закрыть любое дело, которое пытаются открыть УК, для взыскания с вас денежных средств.

Источники. ЖК РФ; ГПК РФ; ФЗ №218; ФЗ №210; Постановление ВС РФ №320-1; ФЗ №131; ПП РБ №312; инт.канал Развитие.

Эксперт Национального Фонда поддержки региональных  
антикризисных программ

А.В.Тетлянов /2021г./