

Юрисконсульт. ТСЖ в общежитии

Здание общежития на праве собственности принадлежит РФ и находится в оперативном управлении у федерального государственного учреждения. Возможно ли создание товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ) для управления общежитием, разъясняют эксперты службы Правового консалтинга ГАРАНТ Мария Рижская и Елена Парасоцкая.

1) Согласно ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. К таким способам относятся:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

В соответствии с ч. 1 ст. 92 ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо, в установленных ЖК РФ случаях, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Обращаем Ваше внимание на то, что указанное законоположение относится только к многоквартирным домам, способ управления товариществом собственников жилья вправе выбрать собственники помещений многоквартирного дома. Отметим, что общежитие нельзя рассматривать как многоквартирный дом, поскольку общежития, согласно п. 2 ч. 1 ст. 92 ЖК РФ, относятся к специализированному жилищному фонду, принадлежащему на праве собственности государству или муниципальному образованию (п. 2 ч. 3 ст. 19 ЖК РФ).

В рассматриваемом случае здание общежития принадлежит на праве собственности Российской Федерации и передано в оперативное управление государственному бюджетному образовательному учреждению, на балансе которого находится. Из сказанного можно сделать вывод о том, что у спорного здания всего один собственник, который передал право оперативного управления третьему лицу.

Таким образом, создание в общежитии товарищества собственников жилья противоречит как Жилищному кодексу РФ в целом, так и логике термина "товарищество собственников жилья" в частности, поскольку один собственник не может создать товарищество собственников.

2) В силу ст. 296 Гражданского кодекса Российской Федерации учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества.

Право оперативного управления как вещное право не только предоставляет его субъектам правомочия по владению и пользованию имуществом, но и возлагает на них обязанности по содержанию имущества.

Таким образом, по нашему мнению, учреждение, имеющее в оперативном управлении здание общежития, для реализации своего права по осуществлению деятельности по созданию, содержанию, сохранению имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, проживающим в общежитии, обязано, например, заключить договор на обслуживание с уполномоченными организациями (Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 19 января 2010 г. N Ф09-10525/09-С5 по делу N А50-5235/2009).

Данная статья предоставлена компанией «Гарант»

г.Иркутск, б-р Гагарина 68 «Б»

(3952) 703-674

<http://www.garant-cps.ru/>

УВЕРЕННОСТЬ В КАЖДОМ РЕШЕНИИ.



Автор: Лера Крышкина © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР 👁 8317 06.10.2015, 19:25 📄 1621

URL: <https://babr24.com/?ADE=139226> Bytes: 4621 / 4410 Версия для печати Скачать PDF

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com



Автор текста: **Лера Крышкина**, журналист.

На сайте опубликовано **2246** текстов этого автора.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/babr24_link_bot)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](https://t.me/bur24_link_bot)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](https://t.me/irk24_link_bot)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/kras24_link_bot)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)