

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Товарищество собственников жилья как форма управления общим имуществом»

Студент

Е.А. Котюк

(И.О. Фамилия)



(личная подпись)

Руководитель

Канд. юрид. наук, А.В. Сергеев

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

## **Аннотация**

В выпускной квалифицированной работе автор анализирует деятельность товариществ собственников жилья. Согласно статье 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме наделены обязанностью определиться с выбором управления домом, в котором они проживают. Одним из таких способов является организация товарищества собственников жилья. Такая форма управления является достаточно перспективной, хотя и не реализующейся в полной мере.

Цель выпускной квалифицированной работы состоит в изучении товарищества собственников жилья как формы управления общим имуществом. Для ее достижения были выделены соответствующие задачи: определение понятия ТСЖ, изучение прав и обязанностей ТСЖ, рассмотрение порядка создания, реорганизации и ликвидации ТСЖ, изучение правления ТСЖ, рассмотрение особенностей общего собрания членов ТСЖ, изучение порядка организации и проведения общего собрания членов ТСЖ, определение порядка вступления в ТСЖ, изучение прав и обязанностей члена ТСЖ, рассмотрение оснований и порядка прекращения членства в ТСЖ.

Актуальность темы определила структуру выпускной квалифицированной работы, которая включает в себя введение, 3 главы, 9 параграфов, заключение, список нормативно-правовых актов и литературы.

## Содержание

Введение.....	4
1 Общие положения о товариществе собственников жилья.....	7
1.1 Понятие товарищества собственников жилья.....	7
1.2 Права и обязанности товарищества собственников жилья.....	11
1.3 Создание, реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья.....	15
2 Органы управления ТСЖ и их компетенция.....	20
2.1 Правление товарищества собственников жилья.....	20
2.2 Общее собрание членов товарищества собственников жилья.....	22
2.3 Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.....	24
3 Правовое положение членов товарищества собственников жилья.....	29
3.1 Порядок вступления в ТСЖ.....	29
3.2 Права и обязанности члена ТСЖ.....	31
3.3 Основания и порядок прекращения членства в ТСЖ.....	34
Заключение.....	38
Список используемой литературы и используемых источников.....	43

## Введение

Представленная выпускная квалифицированная работа посвящена теме «Товарищество собственников жилья как форма управления общим имуществом». Тема данного исследования носит актуальный характер.

В современной России ведутся активные преобразования, создается множество новых нормативно-правовых актов, появляются и изменяются различные правовые институты [5, с.87].

Управление многоквартирным домом предназначено для того, чтобы создавать благоприятные и безопасные условия жизни для владельцев помещений в указанном доме. Кроме того, оно нацелено на содержание общедомового имущества, разрешение спорных вопросов по пользованию таким имуществом, а также предоставление проживающим в доме гражданам коммунальных услуг.

Согласно статье 161 Жилищного кодекса РФ владельцы помещений в доме с несколькими квартирами наделены обязанностью определиться с выбором вида управления их домом.

Одним из таких способов является организация товарищества собственников жилья.

Такая форма управления является достаточно перспективной, хотя и не реализующейся в полной мере.

Плюсами создания ТСЖ являются такие как:

- возможность передачи в аренду общего имущества;
- все решения по управлению домом принимаются только на общем собрании;
- прозрачность финансового содержания;
- возможность самостоятельно осуществлять выбор подрядных организаций.

Вместе с тем выделяются и недостатки ТСЖ:

- риск недостаточной компетентности членов правления ТСЖ;

- задолженность по коммунальным услугам ведет к ликвидации ТСЖ.

За перспективность ТСЖ говорит и то, что с введением в действие нового Жилищного кодекса РФ, все вопросы, связанные с ТСЖ были внесены в него и старый закон, ранее регулирующий деятельность таких товариществ, утратил силу.

Первоначальная редакция норм о ТСЖ была несколько недоработанной, однако в настоящее время многие пробелы устранены, что говорит о заинтересованности власти в таком самоуправлении граждан.

Объектом работы является товарищество собственников жилья и отношения, появляющиеся при управлении общедомовым имуществом. В свою очередь предметом исследования представляется совокупность норм права, которые регулируют особенности создания и функционирования товариществ собственников жилья.

Цель работы – исследование такого института как товарищество собственников жилья как формы управления общим имуществом.

Чтобы достичь вышеназванную цель в исследовании были выделены следующие задачи:

- Определение понятия товарищества собственников жилья.
- Изучение прав и обязанностей ТСЖ.
- Рассмотрение порядка создания, реорганизации и ликвидации ТСЖ.
- Изучение правления ТСЖ.
- Рассмотрение особенностей общего собрания членов ТСЖ.
- Изучение порядка организации и проведения общего собрания членов ТСЖ.
- Определение порядка вступления в ТСЖ.
- Изучение прав и обязанностей члена ТСЖ.
- Рассмотрение оснований и порядка прекращения членства в ТСЖ.

Основной нормативно-правовой базой исследования являлись Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации и иные нормативно-правовые акты.

Также при написании выпускной квалифицированной работы исследовалась судебная практика, научная литература, пособия и материалы периодических изданий.

Исследованием объединений собственников жилья занимались Литовкин В.Н., Застелы М.Ю., Тихомиров М.Ю., Полетаев В.В., Галаева А.А., Захарова Н.А., Кухаренко Т.А. и другие.

Ожидаемые результаты выпускной квалифицированной работы заключаются в возможном последующем ее использовании в научной работе.

Таким образом, актуальность темы определила структуру выпускной квалифицированной работы, которая включает в себя введение, 3 главы, 9 параграфов, заключение, список использованных нормативно-правовых актов и используемой литературы.

## **1 Общие положения о товариществе собственников жилья**

### **1.1 Понятие товарищества собственников жилья**

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации: товарищество собственников жилья (ТСЖ) – это некоммерческая организация, вступить в ТСЖ могут только собственники квартир в многоквартирном доме – то есть доме с двумя и более квартирами, задача товарищества собственников жилья – управлять домом так, чтобы жильцам было комфортно жить и пользоваться помещениями.

Так, согласно статье 135, ТСЖ является собой вид товариществ собственников недвижимости, который представляет собой группу владельцев помещений в многоквартирном доме для общего управления такого имущества в многоквартирном доме или таким имуществом в двух и более многоквартирных домах или нескольких жилых домах, реализации владения, использования и в соответствующих закону рамках распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо общего использования имущества в одном и более многоквартирных домах или в некотором количестве жилых домов, проведение работ по формированию, обслуживанию, сохранению и увеличению такого имущества, оказания коммунальных услуг проживающим в данных многоквартирных домах или жилых домах, а также для проведения других работ, в целях управления многоквартирными домами либо имуществом в одном и более многоквартирных домах или нескольких жилых домах [10].

В соответствии с этим определением можно отметить, что предмет и цели работы ТСЖ заключаются в управлении всем объемом недвижимости в многоквартирном доме, а также обеспечением использования общего имущества.

Здесь хотелось бы заметить, что ТСЖ обладает специальной правоспособностью, то есть его права, и обязанности должны быть определены в соответствующих уставных документах.

Вместе с тем, по мнению Д.П. Гордеева, ТСЖ выбирается собственниками жилья в несколько раз реже, чем другие способы, хотя обладает несомненными преимуществами [7; с. 74].

ТСЖ не имеет право совершать сделки, которые прямо не определены в его уставе, а также не прописаны в законе или ином правовом акте, регулирующем деятельность товариществ. В случае если ТСЖ совершит такую сделку, то она будет признана ничтожной.

Правоспособность ТСЖ прописывается его членами в уставе в момент образования товарищества и в дальнейшем ее изменение возможно только путем внесения соответствующих изменений, которые обязательно проходят государственную регистрацию.

Относительно общего домового имущества ТСЖ может совершать только определенный круг действий, которые прямо прописаны в законе, например, передавать его в безвозмездное или возмездное пользование. Производить сделки с общим имуществом путем его отчуждения не имеет право ни ТСЖ, ни члены такого товарищества [7; с. 75].

При создании ТСЖ его члены должны утвердить устав, который будет единственным учредительным актом товарищества.

Устав является обязательным документом для всех членов ТСЖ, как самостоятельно, так и в виде общего собрания, правления, председателя и ревизора, и самой некоммерческой организации.

Кроме того, правоприменительная практика утверждает, что устав ТСЖ обязателен и для третьих лиц, которые вступают с товариществом в различные правоотношения (трудовые, налоговые и иные).

В Устав вносятся пункты, которые соответствуют Жилищному и Гражданскому кодексам РФ. Для подготовки устава члены товарищества собственников жилья могут руководствоваться Примерным уставом



товариществ собственников жилья, который установлен приказом Минземстроя РФ от 03.08.1998 № 35.

Однако при его применении следует обратить внимание, что в приказ не внесены изменения после принятия в 2004 году нового Жилищного кодекса РФ, в котором были закреплены положения о товариществах собственников жилья.

При разработке устава ТСЖ можно руководствоваться примерными уставами, которые специально подготовлены учеными, занимающимися изучением правового статуса товариществ собственников жилья.

Важным следует отметить, что для создания ТСЖ не обязательно волеизъявление всех собственников имущества в многоквартирном доме. Достаточно 50% голосов от общего числа собственников как жилых, так и нежилых помещений. Соответственно и членами товарищества собственников жилья могут быть не все собственники.

Здесь хотелось бы отметить, что такой подход подвергается критике, поскольку у одного помещения в доме может быть несколько собственников, или, наоборот, у большого помещения только 1 собственник. Поэтому количество голосов у каждого собственника должно подсчитываться в зависимости от площади его собственности в доме [11; с. 102].

Авторами предлагается использовать для расчета соответствие голосов квадратным метрам. В том случае, если какие-то собственники помещений не хотят быть членами ТСЖ, то они самостоятельно выбирают способ управления принадлежащим имуществом.

Законом предусмотрена возможность создавать ТСЖ в тех домах, которые еще находятся в стадии строительства.

ТСЖ создается на неопределенный срок, однако возможно его создание и на четко определенный срок по желанию членов такого товарищества. Соответствующий срок прописывается в уставе.

Товарищество может иметь свою печать для оформления делопроизводства в целях удостоверения росписи представителя товарищества.

ТСЖ также может оформлять неограниченное количество банковских счетов, как в России, так и за рубежом, естественно с соблюдением российского законодательства.

Законодательно предусмотрена самостоятельная ответственность ТСЖ по его обязательствам. Оно отвечает всем имуществом, которое находится у него в собственности.

Вместе с тем, имеющаяся судебная практика позволяет сделать вывод, что под ответственность по обязательствам ТСЖ подпадают в первую очередь денежные средства, которые находятся на счетах в банках [14; с. 93].

В уставе ТСЖ должно быть закреплено, каким образом и из каких средств формируется его имущество, либо размер взносов, которые его члены платят при вступлении в ТСЖ или на другие нужды. Такое установление позволит гарантировать права кредиторов товариществ собственников жилья.

Ученые также предлагают все доходы, которые получает ТСЖ, направлять только на обеспечение его основной деятельности и не распределять на иные цели.

ТСЖ получает плату за контроль за общим имуществом владельцев помещений в доме, данная плата является его доходом, который не может делиться между членами.

Следует заметить, что общее имущество в многоквартирном доме не может быть передано в собственность ТСЖ. Последнее может лишь управлять таким имуществом.

Кроме того, владельцы помещений не имеют право передавать свое имущество в собственность ТСЖ.

Наконец, ТСЖ не несет ответственность по обязательствам членов товарищества. И такая ответственность не может быть установлена уставом или иным документом.

Следует отличать ТСЖ и управляющие организации, поскольку это совершенно разные институты, которые имеют различные цели деятельности.

Так управляющие организации представляют собой профессиональные юридические лица, деятельность которых направлена на получение прибыли, в то время как ТСЖ – это просто добровольное объединение граждан, имеющих собственность в многоквартирном доме и желающие установить эффективное управление таким имуществом.

Таким образом, ТСЖ является собой вид товариществ собственников недвижимости, который представляет собой группу владельцев помещений в многоквартирном доме для общего управления такого имущества в многоквартирном доме или таким имуществом в двух и более многоквартирных домах или нескольких жилых домах, реализации владения, использования и в соответствующих закону рамках распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо общего использования имущества в одном и более многоквартирных домах или в некотором количестве жилых домов, проведение работ по формированию, обслуживанию, сохранению и увеличению такого имущества, оказания коммунальных услуг проживающим в данных многоквартирных домах или жилых домах, а также для проведения других работ, в целях управления многоквартирными домами либо имуществом в одном и более многоквартирных домах или нескольких жилых домах.

## 1.2 Права и обязанности товарищества собственников жилья

Жилищный кодекс РФ в статьях 137 и 138 устанавливает главные права и обязанности ТСЖ.

Вместе с тем, многие исследователи считают, что такое закрепление подвергается сомнению, поскольку большинство норм носят декларативный характер или вообще не имеют смысла [25]. Так, не имеет смысла законодательное закрепление права ТСЖ на пользование банковскими продуктами, например, кредитом, либо право на заключение сделок и так далее.

Такие права и обязанности носят общий характер и принадлежат каждому из юридических лиц, то есть не обладают какой-то спецификой присущей только ТСЖ. Такие права и обязанности целесообразно прописывать в уставе ТСЖ.

Вместе с тем, Жилищный кодекс РФ четко прописывает следующие права ТСЖ [10]:

- заключение договора управления либо иного обеспечения многоквартирным домом;
- составление сметы доходов и расходов на год;
- определение размеров платежей и взносов для определенного собственника помещений в многоквартирном доме;
- выполнение работ и услуг для указанных собственников;
- использование банковских кредитов;
- передача денежных и материальных средств лицам, которые оказывают услуги ТСЖ;
- распоряжение принадлежащим ТСЖ имуществом.

Кроме того, ТСЖ наделено следующими правами, если их применение не нарушает права и интересы собственников помещений:

- предоставление для использования общего имущества;
- изменение объема и качества общего имущества;

- получение в пользование или общую долевую собственность соответствующих земельных участков;
- проведение застройки земельных участков, которые расположены около дома;
- подписание сделок и совершение других действий в соответствии с целями ТСЖ.

Следует заметить, что некоторые права ТСЖ имеет право осуществлять только с согласия его членов, а также обязательного согласия иных собственников, не входящих в члены ТСЖ.

Все вышеназванные права ТСЖ осуществляет с учетом прав и законных интересов собственников помещений, не входящих в состав членов ТСЖ. Собственники таких помещений имеют право сами управлять частью своего имущества, либо могут заключить договор с ТСЖ в данном многоквартирном доме. Раз собственники данных помещений, не являются членами ТСЖ, они не могут рассчитывать на доходы товарищества от его деятельности и имущества, поэтому они не должны нести расходы на содержание имущества ТСЖ, органов управления товарищества и его работников.

Статья 137 Жилищного кодекса РФ также наделяет ТСЖ правом на обращение в суд с целью взыскания с неплательщиков средств за пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

Так, согласно решению Щелковского городского суда Московской области от 17 июля 2019 г. по делу № 2-3503/2019 истец, ТСЖ «Долина Грез - 4», обратился в суд к ответчику с названным иском, указав, что последний является собственником жилого помещения по адресу: <адрес> [24].

Эксплуатацию и управление жилым домом осуществляет ТСЖ «Долина Грез - 4». 06.02.2006г. между сторонами был заключен договор №, в соответствии с которым истец принял на себя обязательства соинвестора по содержанию его собственного жилого помещения, обязался обеспечить содержание общего имущества в жилом доме, его техническую

эксплуатацию и предоставление необходимых коммунальных услуг, тогда как ответчик обязался осуществлять оплату расходов по управлению, техническому обслуживанию, предоставлению коммунальных услуг, вывозу ТБО, крупногабаритного и строительного мусора, охрану жилого дома.

Свои обязанности по внесению денежных средств за жилое помещение и соответствующие коммунальные услуги ответчик не выполняет в течение длительного времени, в связи с чем за период с 01.08.2017 г. по 30.04.2019 г. включительно образовалась задолженность в размере 456 267,18 руб., также имеется задолженность за указанный период по оплате будущего капитального ремонта в размере 71 447,62 руб.

Просит взыскать с ответчика указанные суммы задолженности, а также пени за просрочку исполнения обязательства по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в размере 170 673,03 руб. и внесения взноса на капитальный ремонт в размере 15 293,23 руб.; судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 10 337 руб. и услуг представителя в размере 20 000 руб.

Исковые требования ТСЖ удовлетворены.

Также ТСЖ законодательно наделено следующими обязанностями [10]:

- обеспечение выполнения норм, которые установлены в отношении ТСЖ Жилищным кодексом РФ;
- осуществление управления многоквартирным домом;
- выполнение обязательств по договорам, заключенным ТСЖ;
- поддержание надлежащего состояния общего имущества;
- обеспечение выполнения собственниками их обязанностей относительно общего имущества;
- обеспечение соблюдения прав владельцев помещений относительно общего имущества;
- принятие мер для прекращения нарушения прав владения и использования общим имуществом со стороны третьих лиц;

- представление необходимых интересов владельцев в части ведения общего имущества;
- оформление списка членов товарищества и направление его в необходимые органы власти РФ;
- представление в трехмесячный срок в соответствующие органы сведений о внесении изменений в устав ТСЖ.

Несмотря на то, что указанный список обязанностей ТСЖ представлен как исчерпывающий, он не является таковым, поскольку законодательно для юридических лиц определены и другие обязанности такими нормативными актами, как ГК РФ, Налоговый кодекс РФ и другими.

Важно заметить, что ТСЖ наделено обязанностями в первую очередь перед своими членами, поскольку создается ими для обеспечения их прав и интересов.

ТСЖ не имеет право оказывать какое-либо влияние на собственников помещений в многоквартирном доме, которые не являются его членами. Такое положение подтверждено постановлением Конституционного суда РФ.

Так, можно сделать вывод, что Жилищный кодекс РФ в статьях 137 и 138 устанавливает главные права и обязанности ТСЖ. Вместе с тем, многие исследователи считают, что такое закрепление подвергается сомнению, поскольку большинство норм носят декларативный характер или вообще не имеют смысла. Так, не имеет смысла законодательное закрепление права ТСЖ на пользование банковскими продуктами, например, кредитом, либо право на заключение сделок и так далее.

Товарищество не имеет право оказывать какое-либо влияние на собственников помещений, которые не являются его членами. Такое положение подтверждено постановлением Конституционного суда РФ.

### **1.3 Создание, реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья**

На основании статьи 140 Жилищного кодекса РФ реорганизация ТСЖ совершается согласно порядку, установленному гражданским законодательством.

Когда собственники жилья в многоквартирном доме принимают решение о создании ТСЖ, они должны вынести на повестку общего собрания следующие вопросы:

- о создании ТСЖ;
- об утверждении устава ТСЖ.

При этом в одном многоквартирном доме нельзя создавать более одного ТСЖ.

Так, в соответствии с апелляционным определением Свердловского областного суда от 22.05.2019 по делу № 33а-7530/2019 Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент) обратился в суд с иском, в котором просил ликвидировать товарищество собственников жилья «Созвездие-222» (далее - ТСЖ «Созвездие-222») [3].

В обоснование требований указано, что Департаментом установлено, что с целью управления многоквартирным домом было создано два ТСЖ: 09 июня 2009 года – ТСЖ «Созвездие-222» и 14 декабря 2007 года – ТСЖ «Созвездие-1». При этом создание первого названного ТСЖ противоречит требованиям части 9 статьи 161, части 1 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми владельцы помещений в доме, где больше 1 квартиры имеют право организовать только одно товарищество собственников жилья. Указанные нарушения по своему характеру носят неустранимый характер и являются достаточным правовым основанием для ликвидации ТСЖ «Созвездие-222» в судебном порядке.



Суд искивые требования удовлетворил, апелляционная инстанция согласилась с данным решением.

Решения общего собрания собственников помещений в доме обязательно оформляются протоколами, поэтому при создании ТСЖ в протоколе должно быть указано решение о его создании, об утверждении состава, а также прописано количество положительных голосов, которые были поданы за эти решения.

Оформление протокола создания ТСЖ обязательно, поскольку он является документом, который в том числе подается на регистрацию товарищества.

При этом перед созывом собрания собственников помещений в доме должны быть создана инициативная группа, которая подготовит к собранию все необходимые документы и совершит все необходимые действия [19]:

- подготовит проект устава ТСЖ;
- согласует разногласия по его содержанию и оформит окончательную редакцию устава для голосования;
- установит дату, время и особенности проведения собрания;
- проведет общее собрание собственников и обеспечит соблюдение правовых норм при проведении такого собрания;
- заплатит госпошлину и направит пакет необходимых документов на госрегистрацию ТСЖ.

Здесь следует отметить недостатки в законодательном оформлении понятия ТСЖ в части возможности его создания не только в многоквартирном доме, но и в нескольких близко расположенных домах. Так в законе отсутствует более понятное описание того, как близко должны располагаться такие дома. Может ли это быть дачный поселок, либо это могут быть только стоящие по соседству дома на одной улице.

ТСЖ приобретает свои права и обязанности с того момента, как документация по нему пройдет государственную регистрацию.

ЖК РФ установлена также процедуры реорганизации ТСЖ. Реорганизация ТСЖ осуществляется на основании решения общего собрания его членов.

Следует заметить, что судебная практика содержит решение о том, является ли причиной реорганизации решение о выходе из ТСЖ собственников жилых помещений одного дома при объединении в товарищество нескольких жилых домов.

По этому вопросу Президиумом Верховного Суда РФ было вынесено определение, согласно которому в таком случае необходимо проводить реорганизацию ТСЖ в форме выделения из него нового товарищества, членами которого будут собственники помещений отдельного дома. Это объясняется тем, что к вновь созданному ТСЖ перейдет ряд прав и обязанностей реорганизуемого товарищества, например, в отношении управления общим имуществом в многоквартирном доме [5; с. 92].

Реорганизация ТСЖ проводится на основании норм, установленных гражданским законодательством РФ, а также ЖК РФ. Решение о реорганизации ТСЖ принимается его высшим органом управления, то есть общим собранием членов ТСЖ, на основании части 2 статьи 145 ЖК РФ.

При этом относительно реорганизации в виде преобразования существуют ограничения.

Так ТСЖ может быть реорганизовано лишь в жилищный или жилищный строительный кооператив, поскольку преобразования предусматривает смену организационно-правовой формы ТСЖ, то есть появление нового юрлица.

Такое новое юрлицо приобретает все права и обязанности ТСЖ на основании передаточного акта.

Такой акт должен включать в себя информацию о правопреемстве всех обязательств перед кредиторами и прав перед должниками, в том числе спорные права и обязанности.

Передаточный акт подлежит утверждению членами ТСЖ и вместе с необходимыми документами направляется на государственную регистрацию вновь созданного юридического лица.

ТСЖ считается прошедшим реорганизацию только после государственной регистрации соответствующего кооператива.

Наконец ликвидация ТСЖ также рассматривается в Жилищном кодексе РФ. Так статья 141 закрепляет, что ликвидировать ТСЖ можно в соответствии с гражданским законодательством РФ, то есть в соответствии с правилами, предусмотренными для всех юридических лиц любой организационно-правовой формы [29; с. 112].

В последнем случае решение о ликвидации товарищества собственников жилья принимается на общем собрании всех собственников помещений, где создано ТСЖ.

Если же общее собрание собственников не примет такое решение, то ТСЖ ликвидируется в соответствии с решением суда по причине нарушения законодательства. В суд с требованием о ликвидации ТСЖ может обратиться орган государственной или местной власти.

Итак, когда собственники жилья принимают решение о создании ТСЖ, они должны вынести на повестку общего собрания вопросы о его создании и об утверждении его устава. ТСЖ приобретает свои права и обязанности с того момента, как документация по нему пройдет государственную регистрацию.

Реорганизация ТСЖ возможна в виде выделения или преобразования в жилищный или жилищный строительный кооператив. Ликвидация же ТСЖ возможна на основе решения его членов, либо на основе решения общего собрания владельцев помещений, если при создании ТСЖ было нарушено правило о 50 и более процентах проголосовавших. Кроме того, при нарушении вышеуказанного правила, а также иных законодательно-закрепленных правил, ликвидация ТСЖ возможна в соответствии с решением суда.

## **2 Органы управления ТСЖ и их компетенция**

### **2.1 Правление товарищества собственников жилья**

Правовой статус правления ТСЖ подробно рассматривается в статье 147 Жилищного кодекса РФ.

Правление ТСЖ представляет собой коллегиальный исполнительный орган управления товарищества, который подотчетен общему собранию всех членов ТСЖ и руководит всей его деятельностью.

В статье 148 прописаны вопросы, решения по которым являются обязанностью правления ТСЖ. Кроме того, отдельной нормой в Жилищном кодексе РФ прописан правовой статус председателя правления ТСЖ.

Правление ТСЖ не имеет право самостоятельно решать все вопросы относительно деятельности товарищества, поскольку часть вопросов подлежит решению только общим собранием членов ТСЖ, либо общим собранием собственников помещений, либо председателем правления.

С учетом вышеназванного, вопросы, относящиеся к компетенции правления ТСЖ, прямо прописываются в уставе товарищества.

В обязанности правления включены [14; с. 162]:

- контроль за внесением членами ТСЖ в срок коммунальных и иных платежей;
- управление многоквартирным домом или поиск и заключение договора управления с соответствующей организацией;
- поиск работников для проведения обслуживания дома и их найм;
- организация общего собрания и иные полномочия.

Состав правления определяется на общем собрании членов ТСЖ путем голосования. При этом решение принимается простым большинством голосов, то есть 50 % + 1. Однако стоит заметить, что в состав правления не могут быть избраны владельцы помещений, не входящие в список членов ТСЖ, а также ревизоры. Кроме того, членом правления не может быть лицо,

с которым ТСЖ заключило договор на управление многоквартирным домом, или лицо из состава правления организаций, с которыми у ТСЖ заключены соглашения.

Правление ТСЖ избирают на срок, который установлен уставом, но он не должен превышать 2 года.

По смыслу норм Жилищного кодекса РФ председатель правления ТСЖ избирается из его состава. Вместе с тем, данное положение нарушает общий порядок создания исполнительных органов юридических лиц, согласно которому один исполнительный орган не имеет право определять другой исполнительный орган, тем более при взаимном контроле.

Кроме того, в Жилищном кодексе РФ имеется нестыковка в правовом определении председателя и его правового статуса. Так в статье 147 говорится о председателе товарищества, а в статье 149 уже о председателе правления ТСЖ.

Председатель правления отвечает по своим обязанностям перед общим собранием членов ТСЖ, что влечет за собой необходимость его избрания таким общим собранием. В законодательстве этот вопрос оставлен на выбор членов ТСЖ и подлежит закреплению в уставе.

Председатель правления действует без доверенности от имени ТСЖ, ставит подпись на платежных документах и заключает сделки, не требующие одобрения общего собрания и правления [30; с. 130].

Вместе с тем, судя по судебной практике, именно председатель правления подвергается уголовной и иной ответственности в случае нарушения ТСЖ законодательства.

Так, апелляционным определением Свердловского областного суда от 21.03.2019 по делу № 33-4052/2019 установлено, что П.М. обратилась в суд с иском и просила признать незаконным бездействие председателя правления ТСЖ Д. по обращению в суд от имени и в интересах ТСЖ к прежнему председателю правления ТСЖ - К. о возмещении в пользу ТСЖ понесенных убытков в виде оплаченного штрафа на сумму 20000 руб., взысканных на

основании постановления от 02.10.2015 мирового судьи судебного участка № 3 Кировского судебного района Екатеринбурга по делу № 5-363/2015 [3].

Решением Кировского районного суда г. Екатеринбурга от 27.11.2018 в удовлетворении иска отказано. В данном случае апелляционная инстанция поддержала решение суда первой инстанции и оставила апелляционную жалобу истца без удовлетворения.

Отчет о деятельности правления может рассматриваться на общем собрании членов ТСЖ в том случае, если такой порядок определен в уставе ТСЖ.

Вообще весь порядок работы правления целесообразно прописать в уставе ТСЖ либо разработать отдельный документ, касающийся деятельности правления товарищества, и утвердить его на общем собрании членов ТСЖ.

Таким образом, правовой статус правления ТСЖ подробно рассматривается в статье 147 Жилищного кодекса РФ.

Правление ТСЖ представляет собой коллегиальный исполнительный орган управления товарищества, который подотчетен общему собранию всех членов ТСЖ и руководит всей его деятельностью. Правление ТСЖ не имеет право самостоятельно решать все вопросы относительно деятельности товарищества, поскольку часть вопросов подлежит решению только общим собранием членов ТСЖ, либо общим собранием собственников помещений, либо председателем правления.

## **2.2 Общее собрание членов товарищества собственников жилья**

Правовой статус и права и обязанности общего собрания членов ТСЖ определены в статье 145 Жилищного кодекса РФ.

Такое общее собрание представляет собой единственный высший представительный орган ТСЖ. Члены товарищества могут и должны

непосредственно или через своих представителей по доверенности участвовать в его деятельности [19].

Так Л.З. Газизуллина в своем исследовании делает вывод, что такой орган представляет собой «совокупность физических или юридических или физических и юридических лиц, которая, в соответствии с законом и уставом товарищества, обладает определенными полномочиями, реализация которых осуществляется в пределах собственной компетенции» [5; с. 80].

Порядок созыва общего собрания членов ТСЖ прямо не прописан в законодательстве и оставляет решение этого вопроса на усмотрение самого собрания и закрепление в уставе.

Однако здесь стоит отметить, что созыв и непосредственная организация проведения общего собрания членов ТСЖ является непосредственной обязанностью правления товарищества.

Перечень вопросов, решением которых занимается общее собрание членов ТСЖ не является исчерпывающим, поскольку собрание обладает правом решать все вопросы, которые как-либо касаются или могут коснуться деятельности ТСЖ, и предусмотрены законодательством РФ.

Кроме того, вопросы компетенции общего собрания могут дополнительно устанавливаться в уставе ТСЖ.

Однако важным будет заметить, что некоторые вопросы общее собрание членов ТСЖ обязано решать совместно со всеми собственниками помещений, даже если они не входят в состав ТСЖ.

К таким вопросам можно отнести ремонтные работы общего имущества в многоквартирном доме, приобретение каким-либо способом земельных участков в собственность дома и другие. То есть все вопросы, которые так или иначе касаются общедомового имущества, а также коммуникаций и земли должны решаться совместно всеми собственниками помещений, независимо от их вхождения или нет в ТСЖ.

Как минимум один раз в год обязательно собрание членов ТСЖ для обсуждения следующих вопросов:

- утверждение финансовой отчетности;
- утверждение ревизионных отчетов;
- заслушивание и обсуждение отчетов правления ТСЖ;
- разрешение вопросов, касающихся распределения и использования доходов, которые получены ТСЖ и прочие.

Кроме того, общее собрание членов ТСЖ имеет право отнести к своей компетенции решение вопросов, которые ранее относились к компетенции правления товарищества.

Решения, которые принимает общее собрание членов ТСЖ, влекут за собой появление юридических либо экономических последствий как непосредственно для членов ТСЖ, так и для всех собственников помещений в доме и самого товарищества.

Таким образом, правовой статус и полномочия общего собрания членов ТСЖ определены в статье 145 Жилищного кодекса РФ. Такое общее собрание представляет собой единственный высший представительный орган ТСЖ.

Члены товарищества могут и должны непосредственно или через своих представителей по доверенности участвовать в его деятельности. Перечень вопросов, решением которых занимается общее собрание членов ТСЖ не является исчерпывающим, поскольку собрание обладает правом решать все вопросы, которые как-либо касаются или могут коснуться деятельности ТСЖ, и предусмотрены законодательством РФ.

Кроме того, вопросы компетенции общего собрания могут дополнительно устанавливаться в уставе ТСЖ.



## **2.3 Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья**

Статья 146 Жилищного кодекса РФ закрепляет порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ.

Как уже было сказано выше, правом и обязанностью такой организации и проведения общего собрания наделено правление ТСЖ.

В Жилищном кодексе РФ не прописываются подробно особенности такого порядка.

Так, например, относительно общего собрания собственников в доме законодательством установлено, что такое может проводиться тремя способами: очным, заочным и очно-заочным. А в отношении рассматриваемого собрания членов ТСЖ законодательство прямо не определяет каких-либо способов, однако логически можно определить, что такое собрание также может проводиться в трех формах:

- Очное собрание.

Для того чтобы такое собрание состоялось необходимо набрать соответствующий кворум, то есть в данной ситуации это 50% + 1 голос из всех голосов, которые имеются у членов товарищества.

- Заочное собрание.

Для такого собрания, по аналогии с собранием собственников отдельных помещений, возможно использование специальной системы, как непосредственно для голосования по вопросам, которые прописаны в повестке дня, так и для оповещения членов ТСЖ о намерении организовать собрание, о дате и времени такого собрания.

- Очно-заочное собрание.

О такой форме собрания в Жилищном кодексе не говорится, однако в соответствии с частью 1.1 указанной статьи, правила, установленные для собрания собственников отдельных помещений, являются применимыми и для собрания членов товарищества.

При этом лучше всего способы, которыми может проводиться такое собрание, закрепить в Уставе ТСЖ, дабы в дальнейшем избежать спорных ситуаций.

Порядок созыва общего собрания должен быть прописан в уставе ТСЖ. Для созыва общего собрания каждому члену ТСЖ направляется уведомление в письменной форме [20].

При этом такие уведомления рассылаются инициатором собрания и передаются членам ТСЖ под роспись или с помощью бумажного почтового отправления.

Общее собрание также может определить иной способ направления уведомления.

Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ должно быть направлено каждому члену товарищества не позднее, чем за 10 дней до проведения мероприятия.

Законодательно закреплены также сведения, которые должны содержаться в таком уведомлении. Так, в уведомлении прописывается:

- информация о лице – инициаторе общего собрания;
- место проведения собрания;
- время проведения собрания;
- повестка дня общего собрания членов ТСЖ.

Важным здесь является то, что собрание не вправе выносить на общее обсуждение те вопросы, которые изначально не были оговорены и прописаны в повестке дня.

Согласно части 3 статьи 146 Жилищного кодекса РФ непосредственная правомочность общего собрания членов товарищества рассматривается согласно правомочности общего собрания собственников отдельных помещений в многоквартирном доме.

При этом необходимо, чтобы в общем собрании приняли участие члены ТСЖ, которые обладают не менее 50 % голосов от общего числа голосов [20].

Решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам, которые относятся к непосредственной компетенции ТСЖ, должны приниматься не менее чем 2/3 всех голосов членов. Остальные решения могут приниматься простым большинством.

Так, решением Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 09.09.2019 по делу № 2-3548/2019 по иску Дьяконова Александра Вячеславовича и Сеницыной Елены Владимировны к Семянниковой Надежде Григорьевне о признании недействительным решения общего собрания членов ТСЖ «40 лет Победы, 61» проводимого в форме очно-заочного голосования в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, оформленные протоколом по всем вопросам повестки дня, установлено, что истцы считают, что общее собрание членов ТСЖ «40 лет Победы, 61» было проведено с существенными нарушениями требований законодательства Российской Федерации, а именно, положений статьей 45-48 ЖК РФ, статьи 181.4 ГК РФ [22].

Истцами оспаривается легитимность проведенного собрания по основаниям отсутствия кворума – ничтожности решения (статья 181.5. ГК РФ), в подтверждение чего представлены данные с официального сайта Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Также, был представлен реестр заявлений о вступлении в члены ТСЖ «40 лет Победы, 61» по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно представленного стороной истцов расчёта кворума по состоянию на дату окончания голосования – ДД.ММ.ГГГГ, в голосовании приняли участие члены ТСЖ в совокупности владеющие помещениями общей площадью 4 792,8 кв.м., что составляет 49,14% от общего количества голосов всех членов ТСЖ «40 лет Победы, 61».

Автозаводской районной суд г. Тольятти признал недействительным решение общего собрания членов ТСЖ «40 лет Победы, 61» проводимого в форме очно-заочного голосования в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Общее собрание членов ТСЖ проводит председатель правления товарищества либо, при его наличии, заместитель председателя. Однако если в какой-то момент они оба отсутствуют, то собрание может провести любой член из состава правления.

При решении вопросов общего собрания членов ТСЖ может применяться заочное голосование, а также с использованием системы или информационной системы, если это предусмотрено уставом ТСЖ.

Таким образом, статья 146 Жилищного кодекса РФ закрепляет порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ.

Порядок созыва общего собрания должен быть прописан в уставе ТСЖ. Для созыва общего собрания каждому члену ТСЖ направляется уведомление в письменной форме. Решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам, которые относятся к непосредственной компетенции ТСЖ, должны приниматься не менее чем  $2/3$  всех голосов. Остальные решения могут приниматься простым большинством.

### **3 Правовое положение членов товарищества собственников жилья**

#### **3.1 Порядок вступления в ТСЖ**

Членство в ТСЖ носит добровольный и заявительный характер, то есть у собственников, как квартир, так и иных помещений в многоквартирном доме нет обязанности обязательно становиться членом товарищества.

Стать членом ТСЖ может любой собственник помещений в многоквартирном доме при наличии такого товарищества и на основании заявления о вступлении в члены ТСЖ. Данные нормы закреплены в статье 143 Жилищного кодекса РФ.

Важно отметить, что вступить в члены ТСЖ гражданин имеет право, как при первоначальном создании товарищества, так и в случае покупки квартиры в доме, в котором уже создано ТСЖ.

Преимущества для собственников помещений, которые являются членами ТСЖ:

- контроль за содержанием общедомовым имуществом;
- контроль за текущим и капитальным ремонтом такого имущества.

Можно определить следующий порядок вступления в товарищество собственников жилья:

- а) Подготовка и оформление документов.

К числу необходимых документов при вступлении в члены ТСЖ в многоквартирном доме относятся: заявление на вступление в члены ТСЖ; копия паспорта или другого подтверждающего личность человека документа; копия свидетельства (при его наличии) или выписки из Единого государственного реестра недвижимости, которые подтверждают право собственности человека на жилье или другое помещение в доме, где формируется ТСЖ; надлежащим образом оформленная доверенность при случаях, когда собственник желает вступить в члены ТСЖ с привлечением представителя.

В законодательстве России не закреплена специальная форма заявления для вступления в члены ТСЖ, поэтому по общим требованиям такое заявление должно содержать следующие сведения: наименование правления ТСЖ, в которое направляется заявление; фамилия, имя, отчество и дата рождения заявителя; полный адрес заявителя, в том числе квартира; паспортные данные; основание обращения, то есть вступление в члены ТСЖ; дата и подпись заявителя.

Прием гражданина в члены товарищества собственников жилья в многоквартирном доме осуществляется на основании рассмотрения документов и голосования, итоги которого фиксируются в протоколе.

б) Занесение сведений о новом члене ТСЖ в реестр.

В ТСЖ ведется реестр всех членов товарищества. В таком реестре содержится конкретный перечень сведений обо всех членах, который включает в себя их персональные данные, контактную информацию, сведения о размере собственности в доме, в том числе о размере доли в общей собственности, а также дату появления членства.

При этом каждый член обязан предоставить правильные вышеуказанные сведения и незамедлительно сообщать о любом их изменении.

Так, согласно решению Советского районного суда г. Владивостока от 24 июля 2019 г. по делу № 2-2426/2019, прокурор г. Владивостока обратился в суд с иском в интересах прав и законных интересов неопределенного круга лиц к ТСЖ «САМРИН» о возложении обязанности [24].

В установленные пунктом 9 части 1 статьи 138 Жилищного кодекса РФ сроки и по настоящее время ТСЖ «Амурский залив» в Государственную жилищную инспекцию Приморского края реестр членов товарищества собственников жилья не предоставлен, чем нарушены жилищные права граждан.

Вместе с этим, отсутствие обновленного реестра членов товарищества собственников жилья нарушает жилищные права как членов товарищества

собственников жилья, так и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме, так и иных лиц на информацию, поскольку препятствует реализации права на судебную защиту нарушенных жилищных прав в порядке, установленном частью 6 статьи 181.4 Жилищного кодекса РФ.

Просит суд обязать ТСЖ «САМРИН» подготовить актуализированный реестр товарищества собственников жилья и направить копию этого реестра в Государственную жилищную инспекцию Приморского края в течение 10-ти дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Исковые требования прокурора г. Владивостока были удовлетворены.

После осуществления всех вышеуказанных действий членство в товариществе считается действительным и регулируется нормами жилищного законодательства России.

Таким образом, стать членом ТСЖ может любой собственник помещений в многоквартирном доме при наличии такого товарищества и на основании заявления о вступлении в члены ТСЖ. В ТСЖ ведется реестр всех членов товарищества.

### **3.2 Права и обязанности члена ТСЖ**

Членство в ТСЖ – дело добровольное. Членство возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в ТСЖ. Если в многоквартирном доме создано ТСЖ, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения [14, с.56].

Члены ТСЖ имеют право получать от органов управления ТСЖ всю информацию, касающуюся его деятельности.

Кроме того, право получить такую информацию имеют и иные собственники имущества, которые не входят в состав ТСЖ в многоквартирном доме.

Члены ТСЖ и иные собственники имеют право подавать жалобу в суд на решения органов управления ТСЖ.

Так, согласно апелляционному определению Саратовского областного суда от 27.11.2019 по делу № 33-9342, 2-1744/2019 Л. обратился в суд с исковым заявлением к товариществу собственников жилья «Пчела» (далее - ТСЖ «Пчела») о признании незаконным решения общего собрания членов ТСЖ от <дата>, проведенного в форме очно-заочного голосования и оформленного протоколом № от <дата>, по вопросу № повестки дня «Об утверждении платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД» [21].

В обоснование исковых требований он указал, что является собственником нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме.

Собранием ТСЖ, в том числе утверждались тарифы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, что напрямую затрагивает его интересы. Полагает, что данный протокол составлен и решения приняты без соблюдения требований Жилищного кодекса РФ, а именно, отсутствует смета расходов и доходов на 2019 год, соответственно, фактически она не утверждалась, установление различных тарифов по содержанию и текущему ремонту общего имущества для жилых и нежилых помещений необоснованно и несоразмерно, влечет за собой недопустимое причинение убытков собственникам нежилых помещений дома, при этом ни один из собственников нежилых помещений о проведении общего собрания не уведомлялся и, соответственно, не принимал участия в голосовании.

В результате требования истца были удовлетворены, и апелляционная инстанция согласилась с решением суда первой инстанции.

В случае совершения каких-либо действий в отношении общего имущества, организации оказания услуг или выполнения работ, члены товарищества собственников жилья в многоквартирном доме и иные



собственники могут предъявить требования к ТСЖ, если не удовлетворены проведенной работой, оказанной услугой.

Любой член ТСЖ, а также иной собственник имущества наделен правом беспрепятственно знакомиться с документами товарищества, к числу которых относятся [10]:

- устав ТСЖ, изменения в устав, а также свидетельство о регистрации ТСЖ;
- список членов ТСЖ;
- финансовая отчетность ТСЖ, все соответствующие сметы, отчеты об исполнении смет и заключения аудиторов, при их наличии;
- отчеты ревизора ТСЖ;
- документы, устанавливающие право ТСЖ на принадлежащее ему имущество;
- протоколы всех собраний членов ТСЖ, правлений ТСЖ и его ревизионной комиссии;
- документы по голосованиям, доверенности и бюллетени;
- техническая документация на многоквартирный дом и прочие документы по дому;
- другие, законодательно определенные документы ТСЖ.

Исходя из норм Жилищного кодекса РФ, можно сделать вывод, что члены ТСЖ наделены следующими обязанностями:

- предоставление правлению ТСЖ для реестра достоверных сведений, по которым можно идентифицировать члена товарищества;
- своевременное сообщение правлению ТСЖ обо всех изменениях в указанных выше сведениях;
- участие в общем собрании членов ТСЖ, а также в деятельности правления или ревизионной комиссии в случае вхождения в их состав;
- внесение обязательных, вступительных, а также иных взносов, которые установлены в уставе ТСЖ;
- иные обязанности, закрепленные уставом ТСЖ.

Таким образом, члены товарищества имеют право получать от органов управления ТСЖ в многоквартирном доме всю информацию, касающуюся его деятельности. Члены ТСЖ и иные собственники могут предъявить требования к ТСЖ, если не удовлетворены проведенной работой, оказанной услугой. Любой член ТСЖ, а также иной собственник имущества наделен правом беспрепятственно знакомиться с документами товарищества. Кроме того, члены ТСЖ имеют соответствующие обязанности, которые следуют из норм жилищного законодательства.

### **3.3 Основания и порядок прекращения членства в ТСЖ**

Для прекращения членства в ТСЖ также необходимо подать заявление о выходе из него. Кроме того, автоматически гражданин перестает быть членом товарищества собственников жилья при отчуждении имущества в многоквартирном доме.

В случае если членами товарищества являются собственники нескольких многоквартирных домов, то членство в ТСЖ заканчивается у всех членов – собственников помещений в одном доме с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества одного собственника помещения, если после прекращения этого членства члены товарищества будут обладать менее чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом доме [12; с. 113].

В таком случае, собственники должны будут выбрать иную форму управления многоквартирным домом.

Никаких иных способов прекращения членства в товариществе ЖК РФ не предусмотрено.

Однако практика зачастую расходится с законодательной теорией. Так, товарищество часто исключает из своего состава членов, которые каким-либо образом нарушают устав такого товарищества, либо имеют

задолженность по коммунальным услугам, нанесли вред общему имуществу в доме или не платят членские взносы.

При этом в случае, если члена ТСЖ исключили из его состава без его желания, он имеет право обратиться за разрешением данного спора в суд.

На основании судебной практики можно сделать вывод, что суды принимают разные позиции при решении дел такой категории.

Например, суды при рассмотрении дела признают, что исключение из членов ТСЖ было незаконным. Как правило, это случаи исключения из состава членов, в соответствии с основаниями, установленными в уставе ТСЖ в многоквартирном доме, но не прописанными в жилищном законодательстве. При таком нарушении суды указывают на это представителям товарищества и разъясняют, что применение дополнительных оснований для исключения, пусть и установленных уставом ТСЖ, не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Так, согласно решением Октябрьского районного суда города Саратова Саратовской области от 11.07.2017 по делу № 2-3226/2017 по иску Рамзаева Д.А. к товариществу собственников жилья «Большая Садовая 94», Митясовой Е.Е., Никитину С.А. о признании недействительным решения общего собрания членов товарищества собственников жилья и его отмене, установлено, что Рамзаева А.А. является собственником нежилого помещения в <адрес>, на основании заявления является членом ТСЖ «Большая Садовая» [23].

<дата> состоялось общее собрание членов ТСЖ «Большая Садовая 94», оформленное протоколом №, которое проведено с нарушение требований ЖК РФ. Решения по вопросам 3,5,6,7,8,9,10,11, указанных в оспариваемом протоколе согласно Уставу ТСЖ «Большая Садовая», должны были приниматься большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов членов ТСЖ – собственников помещений в многоквартирном доме – то есть 66% собственников, тогда как в самом протоколе указано, что в голосовании приняло участие членов ТСЖ, владеющих лишь 52,12%

собственностью от общего количества площади, принадлежащей членам ТСЖ. Оспариваемым протоколом истец исключен из членов ТСЖ, что не предусмотрено Уставом ТСЖ. Исключение истца из членов ТСЖ лишает его в дальнейшем права принятия участия в голосованиях членов ТСЖ. Учитывая изложенное, просил признать недействительным решение очередного годового общего собрания (очного) ТСЖ «Большая Садовая 94», отраженного в Протоколе № от <дата> и отменить его со всеми вытекающими последствиями, в связи с отсутствием кворума собственников помещений на данном собрании по рассматриваемым вопросам и ненадлежащей его организации и проведением, напрямую нарушающими требования ГК РФ и ЖК РФ, а также в связи с нарушением законных интересов и прав истца. Решением суда требования истца удовлетворены.

Однако исключение из членов товарищества также может быть признано законным.

Например, юридическое лицо на протяжении длительного времени не уплачивало членские взносы, нанесло вред общему имуществу в жилом доме, а также осуществило реконструкционные действия без согласия других собственников. Данные основания для исключения были указаны в уставе товарищества, которыми и воспользовалось общее собрание членов ТСЖ [2].

Суд при рассмотрении дела по иску юридического лица о незаконном исключении последнего из членов ТСЖ признал действия общего собрания членов законными, поскольку посчитал, что в жилищном законодательстве не содержится прямого запрета на исключение членов из состава товарищества на основании пунктов, прописанных в уставе такого ТСЖ в многоквартирном доме.

Также суд указал, что действия истца направлены на причинение ущерба другим собственникам помещений в доме, неисполнение обязанностей члена ТСЖ и нарушают права и интересы других участников товарищества.

Таким образом, можно сделать вывод, что для прекращения членства в ТСЖ также необходимо подать заявление о выходе из ТСЖ.

Кроме того, автоматически гражданин перестает быть членом ТСЖ при отчуждении имущества в многоквартирном доме.

Также перестают быть членами ТСЖ все собственники помещений в одном доме, если после прекращения членства одного из них они будут обладать менее чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом доме.

Кроме того, исключение членов из состава товарищества собственников жилья в многоквартирном доме может быть признано судом законным при наличии оснований, установленных уставом товариществом, а также причинении ущерба другим собственникам помещений в доме, неисполнении обязанностей члена ТСЖ и нарушении прав и интересов других участников товарищества.

## Заключение

Исходя из всего вышесказанного, достигнув поставленной цели, можно сделать следующие выводы. В выпускной квалифицированной работе решены все поставленные задачи:

а) Определение понятия товарищества собственников жилья.

ТЖС – это некоммерческая организация, вступить в ТСЖ могут только собственники квартир в многоквартирном доме, то есть доме с двумя и более квартирами, задача ТСЖ – управлять домом так, чтобы жильцам было комфортно жить и пользоваться помещениями. ТСЖ является собой вид товариществ собственников недвижимости, который представляет собой группу владельцев помещений в многоквартирном доме для общего управления такого имущества в многоквартирном доме или таким имуществом в двух и более многоквартирных домах или нескольких жилых домах, реализации владения, использования и в соответствующих закону рамках распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо общего использования имущества в одном и более многоквартирных домах или в некотором количестве жилых домов, проведение работ по формированию, обслуживанию, сохранению и увеличению такого имущества, оказания коммунальных услуг проживающим в данных многоквартирных домах или жилых домах, а также для проведения других работ, в целях управления многоквартирными домами, либо имуществом в одном и более многоквартирных домах или нескольких жилых домах.

б) Изучение прав и обязанностей ТСЖ.

Жилищный кодекс РФ в статьях 137 и 138 устанавливает главные права и обязанности ТСЖ. Вместе с тем, многие исследователи считают, что такое закрепление подвергается сомнению, поскольку большинство норм носят декларативный характер или вообще не имеют смысла. Так, не имеет смысла законодательное закрепление права ТСЖ на пользование банковскими

продуктами, например, кредитом, либо право на заключение сделок и так далее.

ТСЖ не имеет право оказывать какое-либо влияние на собственников помещений, которые не являются его членами. Такое положение подтверждено постановлением Конституционного суда РФ.

в) Рассмотрение порядка создания, реорганизации и ликвидации ТСЖ.

Когда собственники жилья принимают решение о создании ТСЖ, они должны вынести на повестку общего собрания вопросы о его создании и об утверждении его устава. ТСЖ приобретает свои права и обязанности как юридического лица с момента его государственной регистрации. Реорганизация ТСЖ возможна в виде выделения или преобразования в жилищный или жилищно-строительный кооператив. Ликвидация же ТСЖ возможна на основании решения его членов, либо на основании решения общего собрания собственников помещений, если при создании ТСЖ было нарушено правило о 50 и более процентах проголосовавших. Кроме того, при нарушении вышеуказанного правила, ликвидация ТСЖ возможна в соответствии с решением суда.

г) Изучение правления ТСЖ.

Правовой статус правления ТСЖ подробно рассматривается в статье 147 Жилищного кодекса РФ. Правление ТСЖ представляет собой коллегиальный исполнительный орган товарищества, который подотчетен общему собранию всех членов ТСЖ и руководит всей его деятельностью. Правление ТСЖ не имеет право самостоятельно решать все вопросы относительно деятельности товарищества, поскольку часть вопросов подлежит решению только общим собранием членов ТСЖ, либо общим собранием собственников помещений, либо председателем правления.

д) Рассмотрение особенностей общего собрания членов ТСЖ.

Правовой статус и полномочия общего собрания членов ТСЖ определены в статье 145 Жилищного кодекса РФ. Такое общее собрание представляет собой единственный высший представительный орган ТСЖ.

Члены товарищества могут и должны непосредственно или через своих представителей по доверенности участвовать в его деятельности. Перечень вопросов, решение которых занимается общее собрание членов ТСЖ, не является исчерпывающим, поскольку собрание обладает правом решать все вопросы, которые как-либо касаются или могут коснуться деятельности ТСЖ, и предусмотрены законодательством РФ. Кроме того, вопросы компетенции общего собрания могут дополнительно устанавливаться в уставе ТСЖ.

е) Изучение порядка организации и проведения общего собрания членов ТСЖ.

Статья 146 Жилищного кодекса РФ закрепляет порядок организации и проведения общего собрания членов ТСЖ. Порядок созыва общего собрания должен быть прописан в уставе ТСЖ. Для созыва общего собрания каждому члену ТСЖ направляется уведомление на бумажном носителе. Решения общего собрания членов ТСЖ по вопросам, которые относятся к непосредственной компетенции ТСЖ, должны приниматься не менее чем 2/3 всех голосов. Остальные решения могут приниматься простым большинством.

ж) Определение порядка вступления в ТСЖ.

Стать членом ТСЖ может любой собственник помещений в многоквартирном доме при наличии такого товарищества и на основании заявления о вступлении в члены ТСЖ.

и) Изучение прав и обязанностей члена ТСЖ.

Члены ТСЖ имеют право получать от органов управления ТСЖ всю информацию, касающуюся его деятельности. Члены ТСЖ и иные собственники могут предъявить требования к ТСЖ, если не удовлетворены проведенной работой, оказанной услугой. Любой член ТСЖ, а также иной собственник имущества наделен правом беспрепятственно знакомиться с документами товарищества.

к) Рассмотрение оснований и порядка прекращения членства в ТСЖ.



Для прекращения членства в ТСЖ также необходимо подать заявление о выходе из ТСЖ. Кроме того, автоматически гражданин перестает быть членом ТСЖ при отчуждении имущества в многоквартирном доме. А также перестают быть членами ТСЖ все собственники помещений в одном доме, если после прекращения членства одного из них они будут обладать менее чем 50 % процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом доме.

Кроме того, исключение членов из состава ТСЖ может быть признано судом законным при наличии оснований, установленных уставом товарищества, а также причинении ущерба другим собственникам помещений в доме, неисполнении обязанностей члена ТСЖ и нарушении прав и интересов других участников товарищества.

Согласно результатам объединения практики по рассмотрению судами в Российской Федерации в 2019 году гражданских дел по спорам, связанным с деятельностью товариществ собственников жилья (ТСЖ) выявлены следующие судебные решения [20]: статья 135 ЖК РФ – 200 дел, статья 136 – 96 дел, статья 137 – 200 дел, статья 138 – 200 дел, статья 140 – 6 дел, статья 141 – 31 дело, статья 143 – 60 дел, статья 143.1 – 59 дел, статья 144 – 88 дел, статья 145 – 199 дел, статья 146 – 99 дел, статья 147 – 92 дела, статья 148 – 70 дел, статья 149 – 77 дел.

На основании этой статистики можно сделать вывод, что в законодательстве о ТСЖ есть некоторые недостатки, которые влекут за собой возникновение споров, решаемых в гражданском и арбитражном процессе.

В конечном итоге, принимая решение о создании ТСЖ необходимо четко представлять, как все плюсы такой организации, так и, несомненно, имеющиеся минусы, тем более, если ранее человек, вступающий в члены ТСЖ, не имел опыта управления хозяйствующим субъектом.

Кроме того, следует заметить, что для того, чтобы в полной мере пользоваться всеми правами, которыми наделено ТСЖ, необходимо подготовить большой пакет документов и провести несколько важных

процедур, например, провести межевание земли под многоквартирным домом. Без данной процедуры предоставить какие-либо помещения в доме в аренду законным путем не получится.

Под большим вопросом для ТСЖ сейчас и решение проблем с капитальным ремонтом и взносами за него.

Вероятнее всего, товарищества собственников жилья никогда не смогут заменить существующие на данный момент городские службы, поскольку зачастую только они продолжают приводить порядок во дворах и подъездах.

В результате выпускной квалифицированной работе достигнута ее цель изучение товарищества собственников жилья как формы управления общим имуществом.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 27.11.2019 по делу № 33-9342/2019, 2-1744/2019 (Подготовлено для системы КонсультантПлюс, 2019).

2. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 21.03.2019 по делу № 33-4052/2019 (Подготовлено для системы КонсультантПлюс, 2019).

3. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 22.05.2019 по делу № 33а-7530/2019 (Подготовлено для системы КонсультантПлюс, 2019).

4. Газизуллина Л.З. К вопросу о понятии общего собрания членов товарищества собственников жилья / Л.З. Газизуллина // Вестник экономики, права и социологии. – 2014. – № 1. – С. 78-81.

5. Галаева А.А. ТСЖ как актуальная форма вовлечения собственников помещений в управление многоквартирным домом / А.А. Галаева // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2017. – № 3. – С. 87-92. – ISSN 2074-7306.

6. Гелюс Т.Ф. Проблемы, возникающие при расследовании преступлений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, и пути их решения / Т.Ф. Гелюс, В.Ф. Крючкова, Т.В. Осипова // Власть и управление на Востоке России. – 2015. – № 1. – С. 149-154. – ISSN 1818-4049.

7. Гордеев Д. П. Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме // Имущественные отношения в РФ. № 11 (182), 2016.

8. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019). – Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

9. Гусев А.П. Я – собственник жилья! ТСЖ, ЖКХ, самоуправление / А. П. Гусев. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2013. – 223 с. – ISBN 978-5-222-21093-2.
10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020). – Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
11. Захарова Н.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ (раздел VI «Товарищество собственников жилья») / Н. А. Захарова, Т. А. Кухаренко. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. – 152 с. – ISBN 978-5-4486-0639-7.
12. Каков порядок ликвидации ТСЖ? («Электронный журнал «Азбука права», 2020) из информационного банка "Юридическая пресса" (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2020).
13. Куканова Н.В. Контроль деятельности товарищества собственников жилья / Н.В. Куканова, Е.Ю. Подделкова, А.А. Старикова // Научные записки орелгиэт. – 2012. – № 1. – С. 160-164. – ISSN 2079-8768.
14. Кухаренко Т.А. Все о ТСЖ / Т. А. Кухаренко. – Москва : Проспект, 2012. – 118 с. – ISBN 2227-8397.
15. Лукинов В.А. Организационные формы управления в ЖКХ: методические указания к проведению практических занятий и выполнению курсовой работы для обучающихся по направлению подготовки 38.03.10 «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура», профиль «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура» очной формы обучения / составители В. А. Лукинов. – Москва: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2017. – 34 с. – ISBN 2227-8397.
16. Маслова О.В. Статья: «Особенности обжалования решения общего собрания членов товарищества собственников жилья» (О.В. Маслова, «Судья», № 3, март 2015 г.).

17. Приказ Минземстроя РФ от 03.08.1998 № 35 «Об утверждении Примерного устава товарищества собственников жилья». – Бюллетень строительной техники. – № 1. – 1999.

18. Понятие товарищества собственников жилья и управляющей организации (управляющей компании) (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2019).

19. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (Гришаев С.П.) (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2018).

20. Раздел VI. Товарищество собственников жилья. Судебные и нормативные акты РФ. – <https://sudact.ru/law/zhk-rf/razdel-vi/>.

21. Решение Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области от 09.09.2019 по делу № 2-3548/2019(Подготовлено для системы КонсультантПлюс, 2019).

22. Решение Октябрьского районного суда города Саратова Саратовской области от 11.07.2017 по делу № 2-3226/2017(Подготовлено для системы КонсультантПлюс, 2019).

23. Решение Советского районного суда г. Владивостока от 24 июля 2019 г. по делу № 2-2426/2019(Подготовлено для системы КонсультантПлюс, 2019).

24. Решение Щелковского городского суда Московской области от 17 июля 2019 г. по делу № 2-3503/2019(Подготовлено для системы КонсультантПлюс, 2019).

25. Сохранов С.С., Фролова О.Е. «Как создать и управлять ТСЖ: Практическое руководство для начинающих» («Прометей», 2019).

26. Трофимова В. «Споры, связанные с подделкой документов в жилищной сфере. Фиктивное ТСЖ» (Трофимова В.) («Жилищное право», 2015, N 5).

27. Труфанов А.В. Структура договорных связей при управлении многоквартирным домом ТСЖ или специализированным кооперативом / А.В.

Труфанов // Юридический вестник Самарского университета. – 2018. – № 1. – С. 125-128. – ISSN 2542-047X.

28. Халиков Р.М. Особенности формирования и реализации гражданской правосубъектности ТСЖ/ Р.М. Халиков // Ученые записки Казанского университета. Серия Гуманитарные науки. – 2014. – № 4. – С. 130-138. – ISSN 1815-6126.

29. Чашин А.Н. Товарищества собственников жилья. Правовое регулирование / А.Н. Чашин. – Саратов: Вузовское образование, 2012. – 154 с. – ISBN 2227-8397.

30. Шахова Е.С. «Товарищество собственников жилья: требуется ли повышение эффективности как способа управления многоквартирным домом?» (Шахова Е.С.) («Журнал российского права», 2016, № 5).

31. Яковлева К.А. Новые правила предоставления коммунальных услуг / К.А. Яковлева, Е.А. Боброва // Экономическая среда. – 2014. – № 1. – С. 135-143. – ISSN 2306-1758.