

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

ИНСТИТУТ ПРАВА

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030900.62 «Юриспруденция»

Гражданско-правовой

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Товарищество собственников жилья как субъект жилищных
правоотношений

Студент	Н.Г. Соболева	
	(И.О. Фамилия)	(личная подпись)
Руководитель	Е.В. Чуклова	
	(И.О. Фамилия)	(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н., доцент О.Е. Репетева _____
(ученая степень, звание, И.О. Фамилия) (личная подпись)

« _____ » _____ 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»
ИНСТИТУТ ПРАВА
КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И
ТРУДОВОЕ ПРАВО»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
гражданский процесс и трудовое право»

О.Е. Репетева

(подпись)

« » 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выполнение бакалаврской работы

Студент: Соболева Надежда Геннадьевна

1. Тема: Товарищество собственников жилья как субъект жилищных правоотношений
2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы: 10.05.2016
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Гражданский кодекс РФ; Тихомиров М.Ю. Товарищество собственников жилья: новые требования законодательства. М., 2014; Тихомиров М.Ю. Товарищество собственников жилья: новые требования законодательства. М., 2014.
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов):
Глава 1. Общая характеристика товарищества собственников жилья.
Глава 2. Гражданско-правовые и организационные основы деятельности ТСЖ.
Глава 3. Актуальные проблемы и перспективы развития института ТСЖ в условиях жилищно-коммунальной реформы
5. Дата выдачи задания «15» января 2016 г.

Руководитель
бакалаврской работы

Задание принял к исполнению

(подпись)

Е.В. Чуклова

(И.О. Фамилия)

Н.Г. Соболева

(подпись)

(И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»
ИНСТИТУТА ПРАВА
КАФЕДРА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС И
ТРУДОВОЕ ПРАВО»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
гражданский процесс и трудовой право»

О.Е. Репетева

(подпись)

« » 2016 г.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения бакалаврской работы

Студента: Соболевой Надежды Геннадьевны

по теме: Товарищество собственников жилья как субъект жилищных правоотношений

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии.	Январь 2016	25.01.2016	выполнено	
Обсуждение I главы работы	Февраль 2016	25.02.2016	выполнено	
Обсуждение II главы работы	Март 2016	25.03.2016	выполнено	
Обсуждение III главы работы	Апрель 2016	01.04.2016	выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	Апрель 2016	25.04.2016	выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»	Май 2016	26.05.2016	выполнено	
Предзащита	Май 2016	20.05.2016	выполнено	
Корректировка ВКР				
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией				

Руководитель
бакалаврской работы

(подпись)

Е.В. Чуклова

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

Н.Г. Соболева

(И.О. Фамилия)

АННОТАЦИЯ

Актуальность исследования обусловлена тем, что в реформе ЖКХ товарищество собственников жилья предполагалось основной организационно-правовой формой управления жилым домом, в котором большинство квартир стало частной собственностью. Только при самостоятельном управлении собственниками своим имуществом управление жилищным фондом будет результативно.

Цель работы - комплексный анализ вопросов связанных с созданием, организацией деятельности товариществ собственников жилья.

Задачи исследования: рассмотреть современную жилищную политику Российской Федерации; понятие и сущность товарищества собственников жилья на современном этапе; создание и государственную регистрацию товарищества собственников жилья; учредительные документы товарищества собственников жилья; органы управления товарищества собственников жилья; а также актуальные проблемы и перспективы развития института ТСЖ в условиях жилищно-коммунальной реформы.

Объектом исследования являются общественные отношения правовые отношения, которые складываются в процессе деятельности товарищества собственников жилья. Предметом исследования является совокупность норм гражданского и жилищного права, которые регламентируют деятельность товарищества собственников жилья по осуществлению управления многоквартирным домом.

Методами исследования выступили диалектический, системный, логико-юридический и др.

При написании работы были использованы: нормативно-правовые акты, учебная и специальная литература, материалы юридической практики. Всего использовано 48 источников.

Объем работы составил 65 страниц.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.....	8
1.1. Современная жилищная политика Российской Федерации.....	8
1.2. Понятие и сущность товарищества собственников жилья на современном этапе.....	13
ГЛАВА 2. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ.....	27
2.1. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья.....	27
2.2. Учредительные документы товарищества собственников жилья.....	33
2.3. Органы управления товарищества собственников жилья.....	37
ГЛАВА 3. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ТСЖ В УСЛОВИЯХ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНОЙ РЕФОРМЫ.....	44
3.1. Актуальные проблемы развития института ТСЖ.....	44
3.2. Перспективы развития института ТСЖ.....	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	58
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	61

ВВЕДЕНИЕ

В реформе ЖКХ товарищество собственников жилья предполагалось основной организационно-правовой формой управления жилым домом, в котором большинство квартир стало частной собственностью. Только при самостоятельном управлении собственниками своим имуществом управление жилищным фондом будет результативно. Об этом свидетельствует исторический опыт управления в жилищной сфере, практика зарубежных государств, а также опыт деятельности первых российских товариществ собственников жилья.

Товарищества собственников жилья, представляя собой относительно новую форму общественных объединений, в настоящее время постепенно получают все большее развитие и доверие среди граждан, особенно среди тех, кто проживает в новых многоквартирных домах.

Однако, деятельность ТСЖ в настоящее время сталкивается с рядом проблем, заключающимися в слабой поддержке, а подчас и противодействии местной администрации; боязни трудностей и существенных расходов по регистрации товариществ собственников жилья; отсутствие информированности населения и очевидных положительных примеров; нехватка профессионалов в сфере домовладения, всегда могущих прийти на помощь; бедственное состояние дома - все это отталкивает людей от идеи создания товарищества собственников жилья.

Объектом исследования являются правовые отношения, которые складываются в процессе деятельности товарищества собственников жилья по осуществлению управления многоквартирным домом, как главного способа управления многоквартирным домом из числа установленных действующим жилищным законодательством.

Предметом исследования является совокупность норм гражданского и жилищного права, которые регламентируют деятельность товарищества

собственников жилья по осуществлению управления многоквартирным домом, а также судебная практика.

Целью исследования является комплексный анализ вопросов связанных с созданием, организацией деятельности товариществ собственников жилья.

Целевая направленность исследования обусловила необходимость разрешения следующих задач: рассмотреть современную жилищную политику Российской Федерации; понятие и сущность товарищества собственников жилья на современном этапе; создание и государственную регистрацию товарищества собственников жилья; учредительные документы товарищества собственников жилья; органы управления товарищества собственников жилья; а также актуальные проблемы и перспективы развития института ТСЖ в условиях жилищно-коммунальной реформы.

Методология исследования представлена диалектическим, системным, логико-юридическим и др.

Теоретическую базу составили труды таких авторов как Абагаева Ю.В., Билинец М., Валиев Ш.З., Гавриленко И.Г. Макаренко Г.Н. Маркова И.В., Новикова Н. Перепелкина Н.В., Рыжов А.Б., Тихомиров М.Ю., Токарева Е.В., Фаршатов И.А., Хлестунова Е.С., Шоломова Е.В.

Нормативную базу работы составили: Конституция РФ, Жилищный и Гражданский кодексы РФ и другие федеральные законы и подзаконные акты.

Практическая основа исследования представлена материалами юридической практики.

Бакалаврская работа состоит из введения, трех глав, включающих в себя семь параграфов, заключения и библиографического списка.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1.1. Современная жилищная политика Российской Федерации

Жилищной политикой является проводимая государственными органами власти и местного самоуправления политика, направленная на обеспечение нуждающихся жильем. Данное влияние государства посредством государственных и муниципальных органов с помощью законодательного регулирования, налоговых и бюджетных механизмов на весь круг жилищных отношений, в том числе финансирование и строительство жилья, его содержание, управление, владение, распоряжение и использование.

Необходимость в жилищной политике появилась в XIX веке в связи с промышленной революцией. Большие темпы урбанизации, приток сельских жителей в города сформировали колоссальный спрос на жилище в них. Особенностью крупных городов явилась жилищная нужда, которая превращалась зачастую в настоящее социальное бедствие.

В конце 1990-х годов жилищная политика государства регулировалась Законом «Об основах федеральной жилищной политики»¹, основные направления регулирования которого состояли в том, что с начала перехода к рыночным отношениям большая часть государственного жилья в России была передана в муниципальную собственность, вместе с ведомственным жилищным фондом, который передавался муниципалитетам в процессе приватизации государственных предприятий. Больше половины жилья, которое передавалось в муниципальную собственность, было бесплатно приватизировано.

¹ Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета. 1993. 23 января. № 15 (утратил силу).

Вместе с тем реальность была такова, что общие масштабы жилищного строительства в стране резко уменьшились, особенно государственного и муниципального жилья. Очередь на получение бюджетного жилья двигалась чрезвычайно медленно. Это потребовало перехода к новой жилищной политике.

Формирование и осуществление государственной политики, которая была направлена на разрешение жилищной проблемы в начале столетия, определялось Приоритетным национальным проектом «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», а затем и федеральной целевой программой «Жилище» 2002-2010 гг.² Программа устанавливала основные количественные приоритеты: уменьшение времени ожидания в очереди на получение социального жилья малоимущими гражданами с 15-20 лет до 5-7 лет, а также обеспечение уровня доступности приобретения жилья, при котором стоимость стандартной квартиры размером 54 кв. метра в среднем будет равна среднему совокупному денежному доходу семьи из трех человек за 3 года.

Анализ реализации жилищной политики в указанный период позволяет сделать вывод, что ФЦП «Жилище» оправдала себя только на треть. В соответствии с отчетом Счетной палаты о выполнении федерального бюджета за январь-декабрь 2010 гг. только 36,6 % или 259 объектов из обозначенных введены в использование. Техническая готовность менее 50% была у 1345 строек и объектов - это 66%³.

Кроме того на осуществление национального проекта в 2006-2008 гг. было направлено 262,2 млрд. руб., выполнено – 216 млрд. руб. Наибольший объем невыполненных назначений образовался по итогам 2007 г. – 19,75 млрд. руб. в 2008 г. невыполненные обязательства составили 14,8 млрд. руб.

Кроме того, на основании контрольного мероприятия, которое было проведено Счетной палатой можно сделать вывод, что достижение целевых

² Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 N 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 годы» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 39. Ст. 3770.

³ Официальный сайт Счетной палаты РФ // <http://www.ach.gov.ru/>.

индикаторов довольно проблематично в связи с серьезными недоработками в законодательстве, отсутствием четкого и взаимосвязанного круга задач⁴.

В начале XXI века жилищная политика, стала регулироваться принятым Жилищным кодексом, и характеризовалась переходом от преимущественно патерналистского к преимущественно неоконсервативному подходу. Ее направления включали следующие отправные положения:

1. В порядке очередности бесплатное жилье предоставляется только нуждающимся в нем малоимущим и некоторым иным группам лиц на условиях социального найма. Оно является преимущественно муниципальной (в некоторых случаях государственной) собственностью и не подлежит приватизации.

2. Остальным гражданам, проживающим в неприватизированных жилых помещениях (за исключением специализированного жилищного фонда), предоставлялось право приватизировать их бесплатно или заключить договор коммерческого найма с собственником жилого помещения. Малоимущие граждане, которые ранее приватизировали свои жилые помещения, могли передать их в муниципальную (в некоторых случаях в государственную) собственность и заключить на них договор социального найма при условии, что они будут являться для них единственным местом постоянного проживания и свободны от обязательств перед иными лицами.

3. Граждане, которые желают улучшить свои жилищные условия и не являются малоимущими, могут приобретать жилые помещения на рынке жилья при использовании разных кредитных механизмов, в связи с чем, в России формируется рынок доступного жилья.

Федеральная целевая программа «Жилище 2002-2010» завершилась, и на ее смену пришла ФЦП «Жилище 2011-2015». Ее особенности состояли в следующем:

⁴ Хлестунова Е.С. Текущая жилищная политика России: основные направления и недостатки // Вестник Таганрогского института управления и экономики. 2011. № 2.

1. Придание статуса разработчика и основного координатора программы одному ведомству экономкласса, подпрограмму, механизм осуществления Министерством регионального развития можно оценивать как позитивный момент, но в основание программы на 2010-2015 гг. был положен уже существовавший пакет документов предыдущей, который разработан раньше несколькими ведомствами. В связи с этим потребность привлечения к разработке «новой» программы иных соисполнителей у Минрегиона отпала.

Ключевой целевой индикатор «Годовой «ввод объема жилья» должен был увеличиться на 37 млн. кв. м (или на 70%) и достигнуть к 2015 г. отметки 90 млн. кв. м. Такой количественный, а по существу, качественный рост исследуемого показателя мог быть достигнут при условии разработки новой схемы организации жилищного строительства, состоящей из следующих ключевых элементов: прозрачная процедура отвода земель; сокращение сроков оформления и упрощение разрешительной документации; формирование системы льготного кредитования застройщиков и пр. Данная программа была лишена механизма для формирования вышеназванных составляющих, что не привело к достижению к намеченному сроку показателя в 90 млн. кв. м.

В обеих программах делался акцент на обеспечение жильем отдельных групп граждан, большая часть которых была представлена военнослужащими. Однако количество всех граждан, которые имели право на помощь государства при приобретении жилья, было совсем невелико по сравнению с общим числом нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В настоящее время действует ФЦП «Жилище 2015-2020»⁵. Сегодня главную задачу жилищной политики можно определить как увеличение уровня обеспеченности граждан собственным жильем на основе создания рынка доступного жилья. Разрешение указанной задачи требует совместного

⁵ Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы» // Собрание законодательства РФ..2011. N 5. Ст. 739.

решения вопросов повышения платежеспособного спроса населения и возможностей его удовлетворения на рынке имеющегося жилья и при увеличении жилищного строительства. Одним из главных механизмов приобретения жилья гражданами признается ипотека, в рамках которой занимаемое семьей помещение вносится как залог при приобретении жилья.

Главными принципами государственной жилищной политики на данном этапе социально-экономического развития государства являются: развитие законодательной и нормативной базы, которая определяет жилищные права граждан; участие граждан в управлении жилищным фондом; совершенствование коммунальной инфраструктуры; поддержка развития жилищного строительства; создание рынка земли; формирование финансового рынка в жилищной сфере; развитие новой градостроительной политики; расширение инфраструктуры рынка недвижимости; увеличение доступности жилья.

В процессе исполнения целевых программ формировались и принимались основополагающие законодательные акты, позволившие сформировать правовые основы функционирования рынка жилой недвижимости, приобретения, строительства и найма жилья при использовании рыночных механизмов. Новыми Градостроительным, Жилищным, Гражданским кодексами РФ созданы механизмы для решения основных вопросов жилищной политики, расширения участия домохозяйств в управлении жилищным фондом, совершенствования инфраструктуры рынка жилой недвижимости. Формирование Фондов по преобразованию жилищно-коммунального хозяйства и содействию развитию жилищного строительства способствовали повышению объёмов воспроизводства, ожидается формирование федеральной целевой программы по вопросам жилищно-коммунального комплекса⁶.

⁶ Жанбосои А.Т. Концептуальные основы жилищной политики государства/Автореф. дис. ... канд. экон. наук. М., 2009. С. 14.

Вместе с тем, важнейшие проблемы, прежде всего, главная задача устойчивого и достаточного воспроизводства, остаются неразрешенными, а проблема доступности стала ещё острее. Остались неразрешенными проблемы гарантированности прав собственности на жилище, поскольку приватизированные квартиры граждан находятся в домах муниципальной или федеральной собственности. В условиях расширения рынка жилья, который предполагает наиболее полное удовлетворение жилищных предпочтений населения, данные обстоятельства предусматривают потребность дальнейшего принятия государством стратегического курса разрешения жилищной проблемы, которая сформулирована в Конституции РФ.

1.2. Понятие и сущность товарищества собственников жилья на современном этапе

С 01.09.2014 вступил в силу Федеральный закон от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой ГК РФ и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ», которым введена новая организационно-правовая форма некоммерческих организаций - товарищества собственников недвижимости. К таким товариществам относятся и ТСЖ⁷.

Частью 2 ст. 161 Жилищного Кодекса установлено, что «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом»⁸.

В настоящее время управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья представляется весьма перспективным

⁷ Шоломова Е.В. ТСЖ VS ТСН: какие изменения внести в устав // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 12. С. 77.

⁸ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

способом управления, поскольку позволяет собственникам помещений исключить необоснованные расходы, которые непременно будут закладываться в договоры с управляющими компаниями, а также действительно осуществлять контроль за использованием финансовых средств, которые переданы ими товариществу собственников жилья. При этом управление многоквартирным домом должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, соответствующее содержание общего имущества в многоквартирном доме, разрешение проблем пользования данным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, которые проживают в таком доме⁹.

В Кодексе товариществ собственников жилья отводятся главы 13 и 14 раздела VI. В их содержании просматривается попытка урегулировать отношения, которые связаны с формированием и деятельностью указанных товариществ, организацией управления ими, а также определением основных прав и обязанностей их членов. Положения, содержащиеся в данном разделе чрезвычайно актуальны, поскольку в итоге совершенствования жилищных отношений в нашем государстве товарищества собственников жилья должны стать одной из наиболее распространенных форм некоммерческих объединений в жилищной сфере¹⁰.

Согласно ч. 1 ст. 135 ЖК РФ «товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, 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

⁹ Тихомиров М.Ю. товарищества собственников жилья: новые требования законодательства. М., 2014. С. 3.

¹⁰ Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2011 (<http://www.urkniga.ru>).

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 настоящим Кодексом 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»¹¹.

Товарищество собственников жилья можно определить как некоммерческую организацию, которая имеет четкие установленные законом цели и определенную сферу деятельности, так как включает оно главным образом собственников многоквартирных домов и создается для осуществления функций по управлению общим имуществом многоквартирного дома¹². Как некоммерческую организацию, объединение собственников помещений в многоквартирном доме, понимает товарищество собственников жилья и Н.В. Перепелкина¹³.

Товарищество собственников жилья это некоммерческая корпоративная организация в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости. С 01.09.2014 собственники помещений в многоквартирных домах вправе регистрировать свое объединение только как товарищества собственников недвижимости. Перерегистрации товариществ собственников жилья, которые созданы до указанного срока, в связи с внесенными в ГК РФ изменениями не требуется. Однако все они обязаны

¹¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

¹² Крюкова Е.С. Товарищества собственников жилья // Цивилист. 2012. № 2. С. 55.

¹³ Перепелкина Н.В. Товарищество собственников жилья: создание и деятельность // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 7. С. 24.

пройти процедуру переименования и внесения изменения в свои уставы на основании норм гл.4 ГК РФ при первой корректировке уставов¹⁴.

Отнесение товарищества собственников жилья к некоммерческим организациям, означает, что целью его деятельности не является извлечение прибыли. ТСЖ вправе заниматься предпринимательской деятельностью лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, для которых они создаются, и соответствует этим целям. ТСЖ, которые осуществляют не только основную деятельность по управлению многоквартирным домом, но и иную деятельность, приносящую доход, обязаны иметь имущество рыночной стоимостью не менее 10 000 руб.¹⁵ Полученная таким образом прибыль обычно не распределяется между участниками некоммерческих организаций.

Приносящей доход деятельностью является деятельность по оказанию услуг (выполнению работ) за плату, соответствующих целям создания некоммерческих организаций, осуществление приобретения и реализации ценных бумаг, имущественных и неимущественных прав, участие в случаях, которые предусмотрены законом, в хозяйственных обществах и участие в товариществах на вере в качестве вкладчика. Бюджетное учреждение имеет право оказывать платные услуги или выполнять работы в следующих случаях:

- право осуществления приносящей доход деятельности предусмотрена уставом (уставом должен фиксироваться полный перечень указанных разновидностей деятельности);
- указанная деятельность соответствует целям создания учреждения, которые отражены в его уставе¹⁶.

Исходя из положений ст. 136 ЖК РФ товарищество собственников жилья может быть также создано:

¹⁴ Шоломова Е.В. ТСЖ VS ТСН: какие изменения внести в устав // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 12. С. 77.

¹⁵ Шоломова Е.В. Новое требование к ТСЖ, осуществляющим приносящую доход деятельность // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 12.

¹⁶ Письмо Минфина России от 22.10.2013 N 12-08-06/44036 «О Комментариях (комплексных рекомендациях) по вопросам, связанным с реализацией положений Федерального закона от 08.05.2010 № 83-ФЗ» // Документ опубликован не был.

«1) собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства;

2) собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании

правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов».

Следует обратить внимание, на то, что по сравнению с ранее действовавшим законодательством понятие ТСЖ значительно расширено. С позиции законодателя видна попытка вместить в него все установленные в ст. 136 ЖК РФ вариации объединений собственников, раскрывая направления их деятельности. Однако представленное понятие все-таки полным с точки зрения возможных разновидностей товариществ не является. Так, за рамками данного определения остались собственники дачных домов, которые также имеют право быть членами указанной организации в соответствии со ст. 136 ЖК РФ: «собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры», что не нашло отражения в обозначенной дефиниции¹⁷.

В результате данное понятие является достаточно массивным, нелогичным и не позволяет, на наш взгляд, четко установить, чем различаются цели создания товариществ в одном многоквартирном доме, нескольких многоквартирных домах либо нескольких жилых и дачных домах. Более того, ряд указанных в статье функций товарищества дублируется друг с другом, охватывается более полным термином

¹⁷Перепелкина Н.В. Товарищество собственников жилья: создание и деятельность // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 7. С. 24.

«управление общим имуществом», поэтому, мы полагаем, что законодателью не имело смысла в их детальном изложении в рамках определения товарищества.

Основными целями формирования ТСЖ являются:

- 1) осуществление совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме или имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов;
- 2) обеспечение владения, пользования и в предусмотренных законом пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;
- 3) осуществление совместного использования имущества, которое находится в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов;
- 4) осуществление деятельности, связанной с созданием, содержанием, сохранением и приращением такого имущества;
- 5) осуществление предоставления коммунальных услуг лицам, которые пользуются на основании ЖК РФ помещениями в указанных многоквартирных домах или указанными жилыми домами;
- 6) осуществление другой деятельности, которая направлена на достижение целей управления многоквартирными домами или на осуществление совместного использования имущества, которое принадлежит собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов¹⁸.

По общему правилу «решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем

¹⁸ Перепелкина Н.В. Товарищество собственников жилья: создание и деятельность // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 7. С. 24.

многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме». Указанное позволяет сделать вывод, что членами товарищества не всегда будут все собственники жилых помещений в многоквартирном доме. Необходимо, чтобы собственникам жилых помещений, которые желают создать товарищество собственников жилья, принадлежало больше 50% голосов от общего количества голосов собственников. Число голосов может и не совпасть с количеством собственников жилых помещений, поскольку одно жилое помещение может находиться в собственности нескольких лиц.

В соответствии со ст. 45 ЖК РФ: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме».

Следует особо отметить, что решение о создании ТСЖ в отсутствие кворума будет признаваться недействительным. Так, определением от 10 ноября 2010 года судебной коллегией было отменено решение на основании ст. 135 ЖК РФ, поскольку число членов ТСЖ, которыми создается товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме¹⁹.

Указанные проблемы не теряют своей актуальности и сегодня. Так, Х. Плещицкая отмечает такие проблемы при составлении протокола как:

1. Собственники жилых помещений не уведомляются под роспись о

¹⁹ Определение Московского городского суда от 10.11.2010 по делу N 33-31252. Дело о признании недействительными решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, записи в ЕГРЮЛ о создании ТСЖ, свидетельства о госрегистрации юридического лица, решения налогового органа направлено на новое рассмотрение, так как судом не истребованы первичные документы (решения собственников), не проверены доводы истцов о том, что за создание ТСЖ проголосовало менее 50 процентов собственников и что истцы не участвовали в голосовании, не подписывали спорного решения // СПС «КонсультантПлюс»

запланированном собрании и повестке дня и нарушается десятидневный срок уведомления о проведении собрания в форме заочного голосования, предусмотренного ст. 45 ЖК РФ.

2. Результаты голосования вывешиваются только в одном из подъездов жилого дома, то есть жильцы дома не уведомляются об итогах голосования надлежащим образом.

3. Присутствующие на собрании члены ТСЖ, не обладают в совокупности 50% голосов от общего числа голосов всех собственников.

4. Не у всех членов ТСЖ право собственности подтверждается правоустанавливающими документами, а председатель ТСЖ на момент проведения собрания может не являться собственником какого-либо имущества в доме и, соответственно, не имеет права голоса.

5. При отсутствии подписей всех участников собрания протокол о выборе ТСЖ не будет соответствовать закону²⁰.

Необходимо подчеркнуть, что при подсчете числа голосов, когда имеется кворум, нужно исходить из площади помещения, которое занимает собственник. Другими словами, у кого больше площадь - у того большее число голосов. Общую площадь помещения собственника делится на площадь всех помещений в многоквартирном доме и умножается на общее число голосов собственников помещений в многоквартирном доме²¹.

Собственниками помещений в одном многоквартирном доме может создаваться только одно ТСЖ. Частью 1 ст. 136 ЖК ограничивается их возможность на объединение в несколько товариществ. Даже при наличии между собственниками помещений неприязненных отношений, они не имеют права объединяться с собственниками соседних многоквартирных домов для создания товарищества. Случаи, при которых часть собственников помещений будет являться членами одного ТСЖ, а другие собственники

²⁰ Плешицкая Х. Споры по выбору ТСЖ // Жилищное право. 2015. № 3. С. 32.

²¹ Новикова Н. Судебная практика по делам, связанным с оспариванием решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, и спорам о создании ликвидации ТСЖ // Жилищное право. 2012. № 5. С. 72.

помещений в этом же многоквартирном доме - членами другого товарищества, исключены ЖК РФ.

Товарищество собственников жилья может быть создано без ограничения срока деятельности, если другое не предусмотрено в уставе товарищества. Так, товарищество может быть создано и на определенный срок, который должен быть предусмотрен в уставе товарищества.

Так как ТСЖ это юридическое лицо, можно сформулировать его четыре важнейших признака, свойственных всем юридическим лицам:

1. ТСЖ имеет организационное единство, которое выражается в определенной иерархии органов управления товарищества и детального регулирования отношений между его участниками. Организационное единство юридического лица выражается в его учредительном документе - уставе.

Устав является обязательным документом для всех членов товарищества; закон и правоприменительная практика признают обязательность устава и для третьих лиц.

2. ТСЖ имеет имущественную обособленность. Имущественная обособленность понимается как отграничение имущественного комплекса товарищества от имущества иных субъектов гражданского права.

Имущество организации признается в необходимой степени обособленным в тех случаях, когда есть смета или самостоятельный бухгалтерский баланс. У каждой такой организации должен быть в кредитных учреждениях банковский счет, который отражает имущественные активы и пассивы указанной организации.

В соответствии с ч. 5 ст. 135 ЖК РФ «товарищество собственников жилья имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты». В отношении счетов в банке следует отметить, что текущим законодательством не предусматривается ограничение числа счетов, которые открываются налогоплательщиками в банках и других кредитных организациях, а также обязательность согласования с налоговыми

органами, банковскими органами или органами другой кредитной организации, в которой налогоплательщик желает открыть соответствующий счет²². При этом следует иметь в виду, что данные счета могут открываться как в российских, так и в иностранных банках²³.

3. ТСЖ наделяется самостоятельной имущественной ответственностью. В соответствии с п. 1 ст. 56 ГК РФ: «юридическое лицо отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом».

Кроме положений ГК РФ ч. 6 ст. 135 ЖК РФ специально предусматривает: что «товарищество собственников жилья отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество собственников жилья не отвечает по обязательствам членов товарищества. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества». На практике взыскание обычно обращается, в первую очередь, на средства юридического лица, которые находятся на банковских счетах. Это не вполне верно, так как в составе средств, которые находятся на счетах, могут быть средства, не являющиеся собственностью этой организации, например средства авансовых платежей, не являющиеся собственностью юридического лица до момента выполнения работ, услуг, но уже оплаченные в предварительном порядке; заемные средства и пр.

Законодательно не установлен минимальный размер имущества, которое должно принадлежать некоммерческому юридическому лицу. Мы поддерживаем точку зрения о том, что товариществом собственников жилья должны быть определены в уставе порядок формирования имущества товарищества или указан размер вступительных, целевых и других взносов его членов или закреплён способ расчета разных видов взносов членов товарищества, поскольку это позволяет хотя бы немного гарантировать права

²² Письмо Госналогслужбы РФ от 25.10.1996 № ВК-6-12/748 «О постановке на учет налогоплательщиков, учете изменений сведений о них и снятии налогоплательщиков с учета //Налоговый вестник. 1996. № 11.

²³ Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. М.: Юристъ, 2006. С. 335.

кредиторов²⁴.

4. ТСЖ выступает в гражданском обороте от своего имени. Его наличие является способом индивидуализации юридического лица, итогов его деятельности и его имущественной ответственности.

В гл. 13 ЖК РФ не упоминается о наименовании, которое должно иметь это юридическое лицо. Вместе с тем, нормы ГК РФ имеют жесткие указания на данный счет. В соответствии с п. 2 ст. 54 ГК РФ в уставе юридического лица должны устанавливаться наименование юридического лица, его место нахождения, порядок управления деятельностью юридического лица, а также должны быть предусмотрены сведения, установленные законом для юридических лиц определенного вида. В уставе некоммерческих организаций должны определяться предмет и цели деятельности юридического лица.

В заключение хотелось бы отметить преимущества ТСЖ:

1) Осуществление защиты интересов собственников дома. ТСЖ позволяет объединять домовладельцев для эксплуатации, управления, пользования, владения и распоряжения имуществом многоквартирного дома. Цели органа управления товарищества аналогичны интересам собственников помещений.

2) Возможность прямого участия в решении основополагающих вопросов. Товарищество позволяет прямо участвовать всем заинтересованным домовладельцам в принятии общих решений по вопросам управления общим имуществом в многоквартирном доме.

3) Возможность осуществлять влияние на политику управляющей компании. Собственники помещений, которые объединяются в ТСЖ, в самом деле могут осуществлять влияние на политику управляющей компании. Обществом жильцов может самостоятельно выбраться соответствующая компания и осуществляться контроль за качеством ее работы. Если компания

²⁴ Товарищество собственников жилья (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации). М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005. С. 10.

качественно работает, можно ничего не менять, а оплачивать ее работу. Если деятельность компании не устраивает собственников, ТСЖ вправе заключить договоры с иными подрядчиками. Можно также решать все проблемы собственными силами и привлекать обслуживающий персонал, только для тех работ, которые самим невыгодно выполнять.

4) Существование возможности сократить расходы жильцов посредством хозяйственной деятельности товарищества. На основании ст. 152 ЖК РФ для достижения целей, предусмотренных уставом «товарищество собственников жилья может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме».

5) Осуществление самостоятельного планирования ремонтных работ. На общем собрании членов товарищества устанавливается список ремонтных работ, которые необходимо произвести, а также их очередность.

6) Осуществление контроля за выполнением договорных отношений и качеством оказываемых услуг. ТСЖ контролирует выполнение всех обязательств по договору с подрядчиками и с ресурсоснабжающими организациями, а также качество предоставляемых работ (услуг), качество и режим поставки ресурсов. В действительности это означает, что собственники сами контроль качества предоставляемых им коммунальных услуг. Такую деятельность могут осуществлять работники ТСЖ, председатель или члены правления. Если будут обнаружены какие-то нарушения, проверяющий уведомит правление, данный факт будет уточнён и может стать поводом для перерасчёта платежей за предоставленные коммунальные услуги.

Деятельность ТСЖ может существенно повысить рыночную стоимость жилья²⁵. Ответственность жителей домов, где действует ТСЖ, во много раз выше, чем неорганизованных жителей. «Товарищи» знают, что при поломке или порче общего имущества они вынуждены будут за это платить. Развитие товариществ – основной ресурс формирования у людей чувства настоящего хозяина, их причастности к общественно-политическим процессам, что признается необходимым условием становления гражданского общества, развития демократии и самоуправления в государстве.

Итак, название товарищества собственников жилья должно содержать слова «товарищество собственников жилья» как обозначение организационно-правовой формы данного некоммерческого юридического лица и вместе с тем на его характер деятельности.

²⁵ Валиев Ш.З., Гавриленко И.Г. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития // Вестник Томского государственного университета. 2011. № 350.

ГЛАВА 2. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

2.1. Создание и государственная регистрация товарищества собственников жилья

Решение об образовании товарищества принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. В соответствии с принятыми изменениями возможность образования товарищества собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах значительно ограничена, данная ситуация допустима в настоящее время только при объединении домов, число квартир в которых составляет в сумме не больше чем 30, что приводит к существенному сокращению количества данных организаций. Результативность работы товариществ, которые рассчитаны на большое количество домов и квартир, невысока, учитывая, что речь идет о непрофессиональных субъектах формирующихся отношений, в связи с чем оговоренные нововведения, по нашему мнению, не будут отражаться на правах собственников отрицательно²⁶.

Процедура проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и процедура принятия им решений определяются ст. ст. 45-48 ЖК РФ. При этом необходимо учитывать, что в соответствии с ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, перед принятием решения об образовании товарищества в данном доме, должно сначала определиться со способом управления данным домом, а именно, «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

²⁶ Крюкова Е.С. Товарищества собственников жилья // Цивилист. 2012. № 2. С. 55.

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией».

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ «решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме». Так, только в ситуации, если в предусмотренном порядке общим собранием будет принято решение о выборе такого способа управления, как товарищество собственников жилья, данное собрание может принять решение об организации в таком доме товарищества. Указанное решение должно приниматься с соблюдением предусмотренных ЖК РФ правил к проведению собрания и голосованию на нем. При этом следует подчеркнуть, что в отличие от правил о принятии решения о выборе способа управления многоквартирным домом устанавливаются более строгие правила о принятии решения об организации товарищества в одном многоквартирном доме. Так, для принятия данного решения необходимо большинство голосов уже не от голосов, которые принадлежат только присутствующим на общем собрании собственникам помещений в соответствующем многоквартирном доме, а от голосов всех собственников.

Общее собрание собственников принимает решение о создании ТСЖ, а также решение об утверждении устава товарищества. На основании ч. 2 ст. 135 ЖК РФ «устав товарищества собственников жилья принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 настоящего Кодекса, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме».

В этой ситуации необходимо подчеркнуть то, что в отличие от ситуации, которая связана с возможным последующим утверждением общим

собранием устава товарищества в новой редакции или принятием к нему изменений, при принятии решения об утверждении устава при образовании товарищества необходимо большинство голосов всех собственников.

Для утверждения в последующем устава товарищества в новой редакции необходимо уже большинство голосов от общего числа именно присутствующих на собрании членов товарищества или их представителей, в том числе принимая во внимание предусмотренное ЖК РФ более «легкое» условие о правомочности собрания - присутствии членов общего собрания, обладающих больше чем 50% голосов.

Результаты голосования по вопросам об образовании товарищества и утверждении его устава, должны отражаться в протоколе собрания.

Жилищным кодексом РФ не устанавливается специальных требований к процедуре оформления, содержанию протоколов собраний и, относя решение указанных вопросов прямо к компетенции общего собрания собственников помещений, вместе с тем предусматривает императивное дополнительное правило в части подписания протокола об образовании товарищества и утверждении устава товарищества.

Вопрос об избрании формы управления должен быть отдельно указан в протоколе, поскольку по определению нельзя решить вопрос об образовании ТСЖ без решения вопроса о выборе формы управления домом²⁷.

Как и ранее, возможно образование товариществ не только для управления общим имуществом многоквартирного дома, но и при объединении нескольких находящихся рядом жилых и дачных домов для решения общих вопросов. Так как они имеют определенную специфику, для данных организаций существует своя процедура образования (по соглашению всех собственников) и выбора органов. Так, при отсутствии общей долевой собственности принцип большинства голосов не может применяться при образовании товарищества и утверждении его устава.

Не случайно закрепление в ЖК РФ новых норм, которые касаются

²⁷ Глушко К. Споры вокруг ТСЖ // Жилищное право. 2015. № 3. С. 12.

процедуры регистрации товарищества. Рядом исследователей верно отмечается, что товарищество собственников жилья принципиально отличается от иных видов юридических лиц по целям, задачам и процедуре создания. Упрощенной процедурой регистрации такого юридического лица могут быть созданы предпосылки для нарушения прав собственников жилого помещения в многоквартирном доме²⁸.

Именно в связи с этим законодатель предусмотрел, что: «при государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме» (ч.5 ст. 136 ЖК РФ). К данному протоколу законом сегодня также предъявляются особые требования: «протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором приняты решения о создании товарищества собственников жилья и об утверждении его устава, подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, проголосовавшими за принятие таких решений» (ч. 1.1 ст. 136 ЖК РФ). Однако, только лишь фактом представления данных документов без соответствующего их анализа и проверки не будут достигнуты желаемые результаты, не будет обеспечена надлежащая защита интересов собственников и не будут избегнуты злоупотребления. Исходя из этого на уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ согласно ст. 20 ЖК РФ возлагается обязанность проверки соответствия устава

²⁸ Нашекина Е.В. О некоторых вопросах развития правовой базы для товариществ собственников жилья // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 2.С. 18.

товарищества и вносимых в него изменений положениям законодательства РФ.

Проведение общего собрания собственников в многоквартирном доме должно проводиться в точном соответствии с законом. Так, хотя бы один пункт, пропущенный при составлении протокола влечет возможность признания его недействительным²⁹.

Решение об образовании ТСЖ также может быть признано недействительным, в случае размещения сведений о проведении собрания об образовании ТСЖ на досках у входов в подъезды дома, если решение общего собрания собственников помещений в данном доме не предусматривает данный способ уведомления.

Также обществом может быть не представлено подтверждение полномочий лиц, которые подписали протокол; нет информации о собственниках, которые приняли участие в голосовании; нет информации о содержании документа, который направлен собственникам для заочного голосования, а именно ставился ли перед собственниками вопрос о выборе формы управления.

В указанных случаях протокол общего собрания будет являться недействительным. Соответственно, на общем собрании собственников жилых помещений должно приниматься и отражаться в протоколе решение о выборе формы управления многоквартирным домом; кроме этого, указанный вопрос должен отражаться в повестке собрания.

Товарищество собственников жилья будет являться юридическим лицом с момента осуществления государственной регистрации, которая регламентируется ст. 51 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом от 8 августа 2001 г. № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических

²⁹ Новикова Н. Судебная практика по делам, связанным с оспариванием решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, и спорам о создании ликвидации ТСЖ // Жилищное право. 2012. № 5. С. 71.

лиц и индивидуальных предпринимателей»³⁰.

В соответствии со ст. 1 указанного закона «государственная регистрация юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (далее - государственная регистрация) - акты уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляемые посредством внесения в государственные реестры сведений о создании, реорганизации и ликвидации юридических лиц, Государственная регистрация юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (далее - государственная регистрация) - акты уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляемые посредством внесения в государственные реестры сведений о создании, реорганизации и ликвидации юридических лиц». Данным Федеральным законом и Приказом Минфина России от 22.06.2012 № 87н³¹ устанавливается, что органом, который осуществляет государственную регистрацию юридических лиц, является Федеральная налоговая служба РФ.

Для государственной регистрации товарищества необходимы: протокол общего собрания собственников помещений, на котором принимались решения об образовании товарищества и об утверждении его устава и устав, а также информация о лицах, которые проголосовали за образование товарищества, о принадлежащих указанным лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Сведения государственной регистрации содержатся в Едином государственном реестре юридических лиц, который открыт для любых лиц.

Государственная регистрация представляет собой заключительную стадию процедуры образования юридического лица - товарищества собственников жилья и обозначает появление нового субъекта гражданских,

³⁰ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 33 (часть I). Ст. 3431.

³¹ Приказ Минфина России от 22.06.2012 № 87н «Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной налоговой службой государственной услуги по государственной регистрации юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств» // Российская газета. 2012. № 206.

налоговых, жилищных и иных правовых отношений.

Определенные особенности имеет государственная регистрация ассоциаций или союзов юридических лиц, что связано с тем, что образуемое товариществами объединение юридических лиц попадает под регулирование Федерального закона «О некоммерческих организациях»³², хотя на товарищества собственников жилья, в частности данный закон не распространяется.

2.2. Учредительные документы товарищества собственников жилья

В соответствии со ст. 52 ГК РФ «юридические лица, за исключением хозяйственных товариществ, действуют на основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками)».

Устав это правила, регулирующие вопросы организации и порядка деятельности в какой-то отдельной области отношений или какого-либо органа государства, предприятия, учреждения. Общие уставы принимаются обычно высшими государственными органами власти, уставы отдельных организаций – их учредителями либо соответствующими министерствами и ведомствами. Уставы принимаются и общественными организациями.

Устав ТСЖ это документ, который позволяет решить все вопросы, которые связаны с функционированием ТСЖ: между ТСЖ и обслуживающими компаниями, жильцами и правлением, жильцами. Он принимается общим собранием большинством от общего числа голосов собственников помещений. Протокол должен подписываться всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, которые голосовали за принятие данного решения.

³² Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 145.

Внесение изменений и дополнений в устав, включая новую редакцию устава, относится к полномочиям общего собрания товарищества.

Для осуществления государственной регистрации могут применяться типовые уставы, формы которых принимаются уполномоченным государственным органом. В данных случаях сведения включаются в единый государственный реестр юридических лиц. В случаях, установленных законом, учреждение может осуществлять деятельность на основании единого типового устава, который утвержден его учредителем или уполномоченным им органом для учреждений, создаваемых для осуществления деятельности в определенных сферах.

Устав должен содержать информацию о наименовании организации, ее месте нахождения, порядке управления, а также иные сведения, которые предусмотрены законом для юридических лиц определенной организационно-правовой формы. В уставах некоммерческих юридических лиц, унитарных предприятий и в установленных законом случаях в уставах других коммерческих юридических лиц должны быть указаны предмет и цели деятельности юридических лиц. Они могут устанавливаться в отношении коммерческого юридического лица также в случаях, если в соответствии с законом это не является необходимым.

Изменения, которые внесены в учредительные документы организаций, приобретают силу для иных лиц с момента государственной регистрации учредительных документов, а в ситуациях, предусмотренных законодательством, с момента уведомления органа, который осуществляет государственную регистрацию, о данных изменениях. Вместе с тем, юридические лица и их учредители не могут ссылаться на отсутствие регистрации данных изменений в отношениях с иными лицами, которые действовали с учетом таких изменений.

Уставом товарищества собственников жилья обязательно должны быть предусмотрены:

- наименование с определением основной цели его деятельности, а

также обозначение «товарищество»;

- место нахождения организации;
- порядок управления товариществом;
- предмет и цели деятельности товарищества;
- информация о процедуре вступления в члены юридического лица;
- процедура выхода из организации;
- величина вступительных взносов;
- ответственность за невыполнение обязательств;
- состав и полномочия органов управления организации и органов контроля, процедура принятия ими решений;
- процедура реорганизации и ликвидации юридического лица.

В уставе могут содержаться и иные не противоречащие законам положения, которые связаны со спецификой деятельности конкретного товарищества.

Устав товарищества служит правовой основой, которая обеспечивает участие юридического лица в гражданских, административных, земельных и иных правовых отношениях. Положения устава являются обязательными для упорядочивания внутренних отношений. При возникновении споров в указанных отношениях правоприменительными органами используются как положения законодательных и иных нормативных актов, так и на нормы конкретного устава.

В связи с существенными изменениями, которые внесены в гражданское законодательство, необходимо обратить внимание на те поправки, которые должны быть внесены в устав товарищества собственников жилья.

1. Нужно переименовать товарищества собственников жилья в товарищества собственников недвижимости.

2. Следует указать то, что товарищество является некоммерческой корпоративной организацией.

3. Необходимо предусмотреть в уставе, что товарищества

собственников жилья имеют право вести предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность лишь тогда, когда это служит достижению целей, для которых оно создается, и соответствует его целям.

4. Если юридическое лицо намерено осуществлять приносящую доход деятельность, необходимо предусмотреть, как будет формироваться имущество, необходимое для осуществления данной деятельности, а именно, будет ли формироваться специальный фонд или товарищество сформирует имущество в виде оборудования, инвентаря и пр., рыночная стоимость которого не будет меньше минимального размера уставного капитала общества с ограниченной ответственностью, установит перечень данного имущества и будет не реже одного раза в квартал актуализировать указанный перечень и уточнять действующую рыночную стоимость имущества.

5. Следует указать, что в товариществе собственников недвижимости формируются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление).

6. Допускается предоставление полномочий председателя нескольким лицам, которые действуют совместно, или выбор нескольких председателей, действующих автономно друг от друга. В уставе нужно предусмотреть процедуру взаимодействия указанных лиц.

7. Если в структуре товарищества собственников жилья будет предусмотрено наличие наблюдательного или иного совета, контролирующего работу правления, необходимо предусмотреть в уставе право на формирование указанного органа.

8. Нужно актуализировать положения об ответственности председателя, правления, а также описать ответственность членов наблюдательного совета.

9. Следует уточнить права и обязанности членов товарищества собственников жилья с учетом правил, содержащихся в ст. 65.2 ГК РФ, а именно нужно обратить внимание на возможность предусмотреть процедуру уведомления одним членом товарищества собственников жилья иных его

членов о намерении обратиться в суд с иском к организации.

Указанные изменения представляют собой основные положения, которые необходимо привести в соответствии с действующим законодательством в основном документе, на основании которого создается и действует ТСЖ – уставе.

2.3. Органы управления товарищества собственников жилья

Органами управления в товариществе собственников жилья признаются общее собрание членов товарищества, правление товарищества. Согласно ст. 145 ЖК РФ «общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном

доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;

8.1) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);

8.2) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;

8.3) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

9) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

10) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества;

11) определение размера вознаграждения членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества;

12) другие вопросы, предусмотренные настоящим Кодексом или иными федеральными законами.

Уставом товарищества собственников жилья к компетенции общего собрания членов товарищества помимо указанных в части 2 настоящей статьи также может быть отнесено решение иных вопросов.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления товарищества».

Кодексом особо подчеркивается, что, по действующему законодательству возможно посредством указания в уставе отнести вопрос выборе председателя правления к полномочиям общего собрания членов, раньше данный вопрос относился исключительно к правлению товарищества.

Данный подход наиболее полно позволяет членам организации реализовывать свои возможности по участию в управлении и является дополнительной для них гарантией. Полезным необходимо признать установление более жестких правил ко всем членам правления. Современные положения о невозможности членов правления выступать на другой стороне договора управления домом, в том числе в составе органов управления контрагента, и невозможности совмещения своей деятельности с работой по трудовому договору в товариществе позволяют исключить использование ими своего положения в корыстных целях, против интересов членов организации. Восполнен пробел, который касался процедуры принятия и оформления решений правления, что также позволяет более четко и слажено работать коллегиальному исполнительному органу товарищества, особенно в отсутствие указанных правил в уставе.

Собственниками ТСЖ нередко обжалуются в суде решения общего собрания или подаются иски о признании общего собрания неправомочным по какой-либо причине³³.

Вторым органом управления в товариществах собственников жилья является правление товарищества.

³³ Глушко К. Споры вокруг ТСЖ // Жилищное право. 2015. № 3. С. 12.

В соответствии со ст. 147 ЖК РФ «правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества».

По отношению к председателю правления указывается только что он выбирается на срок, который установлен уставом, никаких ограничительных рамок ст. 149 ЖК РФ не содержит: «Председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно». Мы считаем, что в данном случае нужно также предусмотреть схожий предельный срок полномочий председателя.

В соответствии со ст. 149 ЖК РФ «председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят

содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества».

Мы считаем пробелом в законодательстве отсутствие предусмотренных ЖК РФ мер ответственности председателя и правления за убытки, которые причинены товариществу неэффективным управлением, а также собственникам помещений, не являющимся членами товарищества, посредством причинения вреда имуществу в многоквартирном доме.

Г.Н. Макаренко отмечает, что отсутствие в кодексе правил об ответственности исполнительных органов не исключает данной ответственности³⁴. Е.В. Токарева предлагает включать в устав товарищества правила об условиях и размерах ответственности, а также о процедуре взыскания убытков, которые причинены товариществу деятельностью исполнительных органов³⁵.

Следует заметить, что компетенция председателя правления в отношении возможности выносить на утверждение внутренние документы товарищества кроме правил внутреннего распорядка и положения об оплате труда работников в настоящее время уточнены. Данное обстоятельство позволяет поставить вопрос о наличии в товариществе наряду с коллегиальным и единоличного исполнительного органа, который не упомянут в ст. 144 ЖК РФ в структуре органов управления товариществом – Председателя правления товарищества.

Правление товарищества это исполнительный орган товарищества, подотчетный общему собранию членов товарищества.

В соответствии со ст. 148 ЖК РФ «в обязанности правления товарищества собственников жилья входят:

³⁴ Макаренко Г.Н. Товарищество собственников жилья - проблемы и перспективы развития // Юрист. 2006. № 12. С. 37 - 38.

³⁵ Токарева Е.В. Юридическая ответственность и финансовая состоятельность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации // Современное право. 2010. № 12. С. 74 - 79.

- 1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава товарищества;
- 2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- 3) составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;
- 4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- 5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- 6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 7) ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- 8) созыв и проведение общего собрания членов товарищества;
- 9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей».

Органы управления товарищества собственников жилья формируются из числа членов товарищества. Вместе с тем, ЖК РФ существенно ограничено право организации на подбор и назначение квалифицированного руководителя. Следует согласиться с точкой зрения, высказанной А.Н. Чашиним, что тем самым оказывается сильнейшее отрицательное влияние на возможности некоторых товариществ и кооперативов в процессе обеспечения выполнения обязанностей и осуществления прав своих членов³⁶.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества. В настоящее время полномочия председателя правления в части возможности выносить на утверждение внутренние документы товарищества помимо правил

³⁶ Чашин А.Н. Проблемные моменты нового Жилищного кодекса // Юрист. 2005. № 7. С. 31.

внутреннего распорядка и положения об оплате труда работников в уточнены. Данное обстоятельство позволяет поставить вопрос о наличии в товариществе наряду с коллегиальным и единоличного исполнительного органа, который не упомянут в ст. 144 ЖК РФ в системе органов управления товарищества – Председателя правления товарищества.

ГЛАВА 3. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ТСЖ В УСЛОВИЯХ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ РЕФОРМЫ

3.1. Актуальные проблемы развития института ТСЖ

Существенным условием активизации процедуры массового образования ТСЖ сегодня является реализация положений Федерального закона «О фонде содействия реформированию ЖКХ»³⁷. Деятельность данного фонда направлена на предоставление финансовых средств регионам Федерации и муниципальным образованиям на осуществление капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда при соблюдении получателями средств определенных условий. Одним из главных условий получения денежных средств на осуществление капитального ремонта жилых домов является обязательное наличие нормативно-правовых актов субъектов и муниципальных образований, которые направлены на создание благоприятных условий для формирования и деятельности ТСЖ. Кроме того, доля ТСЖ как формы управления многоквартирными домами должна составлять 5–20%.

Вместе с тем, несмотря на положительные итоги в сфере развития рыночных механизмов в жилищной сфере, нужно подчеркнуть, что в большей части случаев некоммерческое управление не имеет желаемых результатов и не позволяет развиваться эффективной системе управления жилищным фондом.

Анализируя сложившуюся ситуацию можно сказать, что некоммерческим формам управления жилищным фондом свойственен ряд недостатков, которые связаны с неразвитостью в государстве рынка профессиональных услуг управляющих организаций и индивидуальных

³⁷ Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 30. Ст. 3799.

предпринимателей в данной сфере. Однако, несмотря на позитивные результаты в сфере развития рыночных механизмов в жилищной области, как правило, практика некоммерческого управления не имеет желаемого результата и не позволяет развивать эффективную систему управления жилищным фондом.

Совершенствованию ТСЖ мешают проблемы, без комплексного изучения которых будет невозможно сделать работу по организации ТСЖ результативной, сформировать полноценный круг собственников жилья и обеспечить образование ТСЖ в качестве важнейшего направления в области управления многоквартирными домами.

В настоящее время, как в исследовательской литературе, так и в средствах массовой информации, пристальное внимание уделяется деятельности объединений собственников жилья и непосредственно – ТСЖ в современном российском обществе, вопросам их рационального функционирования и организации.

Проанализировав проблемы, которые препятствуют массовому образованию и успешной деятельности ТСЖ по предметному признаку, можно выделить следующие:

1) Нормативно-правовые. В настоящее время законодательство в области правового регулирования в ЖК РФ отношений по управлению общим имуществом многоквартирного дома несовершенно, поскольку нет системности подхода законодателя к проблеме механизмов реализации правомочий и выполнения обязанностей собственников общего имущества в доме, что не дает возможности их полноценного и эффективного осуществления.

Вопросы управления ТСЖ сформулированы двояко, что дает возможности злоупотребления полномочиями со стороны управляющих субъектов. Указанное обстоятельство влияет на вопросы согласования волеизъявления сосособственников при принятии решений, по вопросам

распоряжения общим имуществом, использования полученных ТСЖ доходов, установления завышенных дополнительных платежей³⁸.

Не существует четкой регламентации вопросов в отношении между собственниками помещений, которые являются членами ТСЖ и не выразившими желания вступить в товарищество.

2) Организационные. Это вопросы, связанные с управлением товариществом собственников жилья, когда зачастую отсутствуют достаточные материальные и кадровые ресурсы, которые позволяли бы организовать на современном уровне деятельность большего количества органов управления товарищества, а также выполнение товариществом своими силами самых сложных работ и услуг, связанных с управлением многоквартирным домом.

Ш.З. Валиев, И.Г. Гавриленко основными организационными проблемами образования и деятельности ТСЖ называют следующие:

- 1) инвентаризация и паспортизация общего имущества многоквартирных домов;
- 2) формирование земельных участков, на которых находятся многоквартирные дома;
- 3) приведение общего имущества в надлежащее состояние в соответствии с положениями и правилами эксплуатации жилищного фонда;
- 4) обучение управляющих многоквартирными домами;
- 5) методическая помощь собственникам жилья, в том числе разработка и опубликование типовых форм и инструкций по организации деятельности ТСЖ;
- 6) создание информационных систем, которые обеспечивают предоставление собственникам помещений сведений, которые необходимы для управления данными домами³⁹.

³⁸ Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / под общ. ред. В.Д. Рузановой. М. : Деловой двор, 2010. С 4.

³⁹ Валиев Ш.З., Гавриленко И.Г. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития // Вестник Томского государственного университета. 2011. № 350.

3) Экономические. Как правило, экономические проблемы связаны со сложностью получения бюджетных дотаций и недофинансированием; неплатежами населения, если кто-то из жильцов не желает платить, в том числе обязательные коммунальные платежи, взыскать с него задолженность можно только через суд. На это могут уйти годы, и в течение этого времени недостача будет покрываться за счет исправно платящих жильцов; более высокие эксплуатационные платежи, что является основной причиной нежелания создавать и являться членами ТСЖ.

4) Социально-психологические. Указанные проблемы связаны с личностными характеристиками граждан, значительная часть которых безинициативна и проявляет непонимание (что в свою очередь может быть связано с субъективными факторами, например, существование социально-имущественного неравенства).

В последнее время актуализировалась проблема, связанная с мошенничеством в данной области, возникновение псевдо-ТСЖ и рейдерством. Целью рейдеров является получение контроля над ТСЖ посредством получения большинства голосов на собраниях. Ценностью для рейдеров является земля и площади в составе общего имущества, которые можно продавать или сдавать в аренду, а также средства товарищества. Бюджет одного ТСЖ может быть несколько миллионов рублей в месяц. Завладев указанными средствами, рейдеры уже распоряжаются бюджетом в собственных целях, а не на пользу дома и жильцов.

Итак, на данной стадии реформы ЖКХ к числу основных проблем относятся:

- неэффективность содержания и использования жилищного фонда;
- активизация участия населения в управлении жилищным фондом по мере увеличения платежей за жилищнокоммунальные услуги не наблюдается;
- количество домов, в которых были созданы товарищества собственников жилья, незначительно;

– в большинстве городов РФ муниципальными структурами продолжает осуществляться управление частным жилищным фондом как муниципальным;

– в отношении частного жилищного фонда сохраняются риски, которые связаны с неопределенностью источников финансирования капитального ремонта, несовершенство механизмов страхования жилья и т.п.

Проблемы совершенствования содержания и обслуживания жилищного фонда – это, прежде всего, вопросы устранения административных барьеров, которые существуют в этом секторе, а также, формирование наиболее благоприятных условий для субъектов, заинтересованных в переходе к рыночным правилам игры, и формирование благоприятных условий для практического осуществления интересов данных субъектов. Только системные усилия по решению указанных противоречий и вопросов смогут привести наше общество к кардинальному повышению качества жизни в многоквартирных домах.

3.2. Перспективы развития института ТСЖ

Наиболее ценные рекомендации, по стимулированию образования товариществ собственников жилья и поддержания их деятельности можно представить следующим образом:

– государственная поддержка проведения собственниками жилищного фонда его капитального ремонта (модернизации). При этом, вопросы капитального ремонта регулируются ст. 166 ЖК РФ. Так, «перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального

размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации».

– совершенствование законодательства в сфере управления жилищным фондом. Совершенствование законодательства представляет собой приоритет государственной политики, которая состоит в анализе правового поля страны, оценке качества существующего законодательства, а также создании системы прогнозирования последствий принимаемых решений и определения степени соответствия законодательства основным принципам государственной политики.

- учет интересов всех социальных групп в деятельности ТСЖ;
- включение в условия конкурсов по выбору подрядных организаций участие ТСЖ как одной из заинтересованных сторон;
- внедрение передового опыта отечественных регионов по введению новых способов управления жильем;
- модернизация процедуры образования, деятельности и отчетности ТСЖ. Модернизация процедуры состоит в том, что необходимо уточнение правового положения собственников помещений – не являющихся членами ТСЖ, поскольку по своим правам и обязанностям они почти уравниваются с членами ТСЖ.

Необходимо также разработать типовые правила ведения реестра членов ТСЖ, который должен существовать в каждом ТСЖ и быть открытой информационной базой.

- внедрение системы электронного правительства по всем вопросам, управления жилым фондом, созданием и функционированием ТСЖ. Электронное правительство это форма предоставления информации и

оказания уже сложившегося набора государственных услуг гражданам, бизнесу, ветвям государственной власти и государственным чиновникам, при котором необходимость личного взаимодействия между государством и заявителем минимизирована и максимально используются информационные технологии.

Электронное правительство это система электронного документооборота государственного управления, которая основана на автоматизации всего круга управленческих процессов в масштабах государства и служит цели максимального увеличения эффективности государственного управления и понижения издержек социальных коммуникаций для всех членов общества. Формирование электронного правительства предполагает образование общегосударственной распределенной системы общественного управления, которая осуществляет решение полного спектра задач, которые связаны с управлением документами и процессами их обработки.

Это такая инфраструктура государства, которая интегрирует с помощью сетей Интернет в новую, единую среду, как население страны, так власть и бизнес. Основной целью такой интеграции является новая организация и поддержка новых форм оперативного, результативного и массового общения граждан и бизнеса с правительством, различного уровня властными структурами.

Для эффективного функционирования электронного правительства необходимо:

- 1) информационная и коммуникационная грамотность населения;
- 2) наличие и государственная поддержка необходимого количества и качества информационных систем и потоков;
- 3) технологическая модернизация, оптимизация (рационализация) всех форм, структур и систем государственного аппарата и управления, «прозрачность» их деятельности, взаимодействия, расходования средств государства.

- создание организации для осуществления помощи ТСЖ в организации и практической деятельности;
- решение проблемы о передаче в общую долевую собственность собственников помещений земельных участков, на основе которых формируется комплекс недвижимого имущества, который включает в себя и многоквартирный дом;
- создание развитой и эффективной инфраструктуры услуг для товариществ собственников жилья⁴⁰;
- информационно-разъяснительная работа с населением. Реформа жилищно-коммунального хозяйства невозможна без верного понимания, восприятия и поддержки населением осуществляемых преобразований. Цели реформы должны быть в итоге направлены на потребителя. В связи с этим работа по выработке у населения восприятия, адекватного рыночной экономике, должно являться одним из важнейших направлений реформирования.

Для преодоления разрыва между уже вполне развитой нормативной базой и правоприменительной практикой, нужна постоянная информационная и просветительская работа.

Целями информационно-разъяснительной работы являются преодоление потребительского отношения, выработка у населения культуры быта, чувства хозяина, бережливого отношения к коллективной собственности, формирование понимания структуры жилищно-коммунальных платежей, предназначения и необходимости ее составляющих, понимание своих прав и обязанностей и т.д.

Вовлечение граждан в управление своей недвижимостью, решение проблем территории и города должно сменить равнодушие, потребительское отношение на активную жизненную позицию, что в итоге должно послужить основой совершенствования местного самоуправления.

⁴⁰ Рыжов А.Б. О создании условий для эффективной деятельности товариществ собственников жилья // Жилищное право. 2007. № 10. С. 59.

В информационно-разъяснительную работу входит непосредственное информирование о проходящих мероприятиях, решениях, которые принимаются, итогах реформ и т.п. и подготовка общественного мнения перед принятием «непопулярных» решений.

При реализации обоих направлений могут использоваться общие технологии и способы такие как:

- предоставление оперативной информации посредством газет, телевидения, радио;
- выпуск тематических материалов и программ;
- проведение прямых эфиров на телевидении, «горячих линий» в газетах и по телефону с руководителями Администрации города и учреждений сферы ЖКХ;
- ответы на вопросы населения и прессы;
- осуществление пресс-конференций, круглых столов с участием представителей СМИ, председателей ТСЖ и общественности;
- формирование пресс-релизов;
- осуществление совместных обсуждений вопросов совершенствования с депутатами Тольяттинской городской Думы и Мэрией города;
- изготовление и демонстрация социальной и иной рекламы для пропаганды главных направлений преобразований;
- распространение позитивных примеров осуществления реформы;
- выступления на общих собраниях жильцов муниципальных домов, а также ТСЖ и ЖСК с разъяснениями осуществляемых администрацией города реформ ЖКХ и ответами на вопросы жителей.
- создание эффективных способов контроля за осуществлением деятельностью ТСЖ.

Изучение вопросов деятельности товариществ собственников жилья демонстрирует массовость нарушений органами управления товариществ формальных правил к процедурам обсуждения и выработки решений,

которые установлены Жилищным кодексом, решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, уставом товарищества. Указанное формирует основания для попираания прав собственников помещений и следующих за ними конфликтов. Спокойное отношение государственных органов власти к создающейся ситуации объясняется внешне безразличным отношением граждан и тем, что все это внутреннее дело собственников помещений в многоквартирном доме.

Контроль за работой некоммерческих организаций производится федеральным органом исполнительной власти, который уполномочен в области регистрации некоммерческих организаций на основании Федерального закона «О некоммерческих организациях».

Так, согласно части 5 статьи 32 Федерального закона от 12 января 1996 года N 7-ФЗ «в отношении некоммерческой организации уполномоченный орган и его должностные лица в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право:

- 1) запрашивать у органов управления некоммерческой организации их распорядительные документы, за исключением документов, содержащих сведения, которые могут быть получены в соответствии с подпунктом 2 настоящего пункта;

- 2) запрашивать и получать информацию о финансово-хозяйственной деятельности некоммерческих организаций у органов государственной статистики, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного по контролю и надзору в области налогов и сборов, и иных органов государственного надзора и контроля, а также у кредитных и иных финансовых организаций;

- 3) направлять своих представителей для участия в проводимых некоммерческой организацией мероприятиях;

- 4) проводить проверки соответствия деятельности некоммерческой организации, в том числе по расходованию денежных средств и использованию иного имущества, целям, предусмотренным ее

учредительными документами. Такие проверки могут проводиться в отношении структурного подразделения иностранной некоммерческой неправительственной организации, за исключением структурных подразделений иностранной неправительственной некоммерческой организации, обладающих иммунитетом от указанных действий;

5) в случае выявления нарушения законодательства Российской Федерации или совершения некоммерческой организацией действий, противоречащих целям, предусмотренным ее учредительными документами, вынести ей письменное предупреждение с указанием допущенного нарушения и срока его устранения, составляющего не менее месяца. Предупреждение, вынесенное некоммерческой организации, может быть обжаловано в вышестоящий орган или в суд».

Необходимость подобного контроля за работой товариществ собственников жилья, их органов управления определяется следующим. Существенную частоту имеют конфликты в товариществах, которые связаны с определением величины платы за содержание и ремонт общего имущества, вопросами содержания данного имущества, предоставления части данного имущества в пользование и т.п. Отрицательные последствия данных конфликтов, а это может быть понижение качества содержания общего имущества собственников помещений, оказываемых коммунальных услуг, финансовые убытки товариществ, касаются большого числа граждан: собственников, нанимателей жилых помещений и членов их семей в многоквартирном доме.

Преодоление разногласий, которые возникают между собственниками помещений, членами товарищества, с одной стороны, и правлением, председателем правления товарищества, с другой стороны, требует существенных усилий и затрат каждой из сторон. Вместе с тем, реальное положение обычных членов товарищества значительно слабее, чем положение правления товарищества. Собственники помещений в многоквартирном доме, которые желают одержать верх в конфликте с

правлением товарищества, должны собрать сторонников, обеспечивающих большинство голосов на собрании, организовать добровольный сбор средств на вознаграждение адвоката, получить необходимые документы, относящиеся к деятельности товарищества и управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме не вправе распоряжаться средствами товарищества, которые используются второй стороной конфликта - правлением товарищества - для оплаты ведения спора с обычными членами товарищества в суде.

Для некоторых собственников помещения в многоквартирном доме, который управляется товариществом собственников жилья, не имеющих, например, свободного времени на создание группы сторонников и ведение конфликта, вариантом выхода их конфликта является продажа помещения, что предусматривает существенные затраты.

Поскольку собственникам помещений в многоквартирном доме зачастую легче следовать неправомерным или неправильным, по их мнению, требованиям правления и председателя правления товарищества, конфликты в товариществах принимают длительный и скрытый характер.

Указанные обстоятельства имеют отрицательные социальные последствия - разочарование граждан, ощущение ими бессилия и отверженности их государством, бесправности. В дальнейшем данные факторы повлекут и отрицательные политические последствия, поскольку несомненна высокая степень ответственности государства за надлежащую работу установленного им института товариществ собственников жилья, за контролем над соблюдением товариществами прав граждан, за эффективное правовое регулирование в указанной сфере.

Высокая степень ответственности государства за законность деятельности товариществ собственников жилья принимается во внимание не всегда. Не так давно контроль государства за уставной деятельностью некоммерческих организаций перестал распространяться на товарищества.

В соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2007 года N 278-ФЗ «О внесении изменения в статью 1 Федерального закона «О некоммерческих организациях» Федеральный закон «О некоммерческих организациях» не действует в отношении потребительских кооперативов, товариществ собственников жилья, садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан. Необходимость принятия данного закона аргументировалась следующим: товарищества собственников жилья будут регистрироваться и вести отчетность по упрощенной и соответствующей их деятельности схеме, что сможет упростить и ускорить процедуру регистрации товариществ и их ежедневную деятельность; деятельность товариществ аналогична деятельности потребительских кооперативов, на которые не распространяется указанный закон.

Общественное значение законной и рациональной деятельности товариществ собственников жилья, их воздействие на качество жизни в управляемых ими многоквартирных домах велико. Значимо и то, что отказаться от услуг товарищества собственник помещения в многоквартирном доме просто так не сможет, решения товарищества влекут на основании Жилищного кодекса РФ определенные обязанности собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому при создании правовых норм, которые регулируют деятельность товариществ, некорректно утверждать, что деятельность ТСЖ аналогична деятельности потребительских кооперативов.

Таким образом, контроль государства за соответствием деятельности товариществ собственников жилья их уставным целям отменен в связи со трудностью процесса их государственной регистрации в качестве некоммерческих организаций и чрезмерным характером форм отчетности - вопросами, решение которых нуждалось только в принятии органами исполнительной власти нормативно-правовых актов. Осуществление государственной регистрации организаций представляет собой один из важнейших элементов контроля государства за их деятельностью.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного исследования можно сделать следующие выводы: главными принципами государственной жилищной политики на данном этапе социально-экономического развития государства являются: развитие законодательной и нормативной базы, которая определяет жилищные права граждан; участие граждан в управлении жилищным фондом; совершенствование коммунальной инфраструктуры; поддержка развития жилищного строительства; создание рынка земли; формирование финансового рынка в жилищной сфере; развитие новой градостроительной политики; расширение инфраструктуры рынка недвижимости; увеличение доступности жилья.

Товарищества собственников жилья является ячейкой формирования гражданского общества. Его преимуществами являются:

- 1) Осуществление защиты интересов собственников дома.
- 2) Возможность прямого участия в решении основополагающих вопросов.
- 3) Возможность осуществлять влияние на политику управляющей компании.
- 4) Существование возможности сократить расходы жильцов посредством хозяйственной деятельности товарищества.
- 5) Осуществление самостоятельного планирования ремонтных работ.
- 6) Осуществление контроля за выполнением договорных отношений и качеством оказываемых услуг.

Решение об образовании товарищества принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Государственная регистрация представляет собой заключительную стадию процедуры образования юридического лица - товарищества собственников жилья и обозначает появление нового субъекта гражданских, налоговых, жилищных и иных правовых отношений.

Учредительным документом ТСЖ является устав. Устав ТСЖ это документ, который позволяет решить все вопросы, которые связаны с функционированием ТСЖ: между ТСЖ и обслуживающими компаниями, жильцами и правлением, жильцами. Он принимается общим собранием большинством от общего числа голосов собственников помещений. Протокол должен подписываться всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, которые голосовали за принятие данного решения.

Органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества. В настоящее время полномочия председателя правления в части возможности выносить на утверждение внутренние документы товарищества помимо правил внутреннего распорядка и положения об оплате труда работников в уточнены. Данное обстоятельство позволяет поставить вопрос о наличии в товариществе наряду с коллегиальным и единоличного исполнительного органа, который не упомянут в ст. 144 ЖК РФ в системе органов управления товарищества – Председателя правления товарищества.

При рассмотрении указанных вопросов нами были указаны отдельные проблемы в регулировании данных отношений. Помимо этого, в главе третьей нами были сформулированы проблемы в деятельности ТСЖ, которые можно представить в виде следующих тезисов:

- неэффективность содержания и использования жилищного фонда;
- активизация участия населения в управлении жилищным фондом по мере увеличения платежей за жилищно- коммунальные услуги не наблюдается;
- количество домов, в которых были созданы товарищества собственников жилья, незначительно;
- в большинстве городов РФ муниципальными структурами продолжает осуществляться управление частным жилищным фондом как муниципальным;

– в отношении частного жилищного фонда сохраняются риски, которые связаны с неопределенностью источников финансирования капитального ремонта, несовершенство механизмов страхования жилья и т.п.

Проблемы совершенствования содержания и обслуживания жилищного фонда – это, прежде всего, вопросы устранения административных барьеров, которые существуют в этом секторе, а также, формирование наиболее благоприятных условий для субъектов, заинтересованных в переходе к рыночным правилам игры, и формирование благоприятных условий для практического осуществления интересов данных субъектов. Только системные усилия по решению указанных противоречий и вопросов смогут привести наше общество к кардинальному повышению качества жизни в многоквартирных домах.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Нормативные правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 15. Ст. 1691.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301;
4. Федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 33 (часть I). Ст. 3431.
5. Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» // Собрание законодательства РФ. 1996. № 3. Ст. 145.
6. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 30. Ст. 3799.
7. Закон РСФСР от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.
8. Закон РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета. 1993. 23 января. № 15 (утратил силу).
9. Указ Президента РФ от 28.04.1997 № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» // СЗ РФ. 1997. № 18. Ст. 2131.
10. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 N 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002 - 2010 годы» // Собрание законодательства РФ. 2001. № 39. Ст. 3770.

11. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2011 - 2015 годы» // Собрание законодательства РФ. 2011. № 5. Ст. 739.

12. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы» // Собрание законодательства РФ. 2011. N 5. Ст. 739.

13. Приказ Минфина России от 22.06.2012 № 87н «Об утверждении Административного регламента предоставления Федеральной налоговой службой государственной услуги по государственной регистрации юридических лиц, физических лиц в качестве индивидуальных предпринимателей и крестьянских (фермерских) хозяйств» // Российская газета. 2012. № 206.

14. Письмо Госналогслужбы РФ от 25.10.1996 № ВК-6-12/748 «О постановке на учет налогоплательщиков, учете изменений сведений о них и снятии налогоплательщиков с учета //Налоговый вестник. 1996. № 11.

15. Письмо Минфина России от 22.10.2013 N 12-08-06/44036 «О Комментариях (комплексных рекомендациях) по вопросам, связанным с реализацией положений Федерального закона от 08.05.2010 № 83-ФЗ» // Документ опубликован не был.

Специальная литература:

16. Абагаева Ю.В. Товарищество собственников жилья в системе местного самоуправления: автореф. дис. .. канд. юрид. наук. М., 2010.

17. Баянов С. Вступление в члены ТСЖ // ЭЖ-Юрист. 2015. № 3.

18. Билинец М. Новое в жилищном кодексе РФ для организации // Жилищное право. 2014. № 11.

19. Валиев Ш.З., Гавриленко И.Г. Товарищество собственников жилья: проблемы и перспективы развития // Вестник Томского государственного университета. 2011. № 350.

20. Глушко К. Споры вокруг ТСЖ // Жилищное право. 2015. № 3.
21. Жанбосои А.Т. Концептуальные основы жилищной политики государства: автореф. дис. ... канд. экон. наук. М., 2009.
22. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации с образцами правовых документов / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2011 (<http://www.urkniga.ru>).
23. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: Учебное пособие. М.: Юрист, 2006.
24. Крюкова Е.С. Товарищества собственников жилья // Цивилист. 2012. № 2.
25. Кузьмак Р. Легитимное создание ТСЖ в нарушение закона // Жилищное право. 2014. № 7.
26. Лейба А. Негативные последствия банкротства ТСЖ // ЭЖ-Юрист. 2014. № 6.
27. Макаренко Г.Н. Товарищество собственников жилья проблемы и перспективы развития // Юрист. 2006. № 12.
28. Маркова И.В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / под общ. ред. В.Д. Рузановой. М. : Деловой двор, 2010.
29. Нащекина Е.В. О некоторых вопросах развития правовой базы для товариществ собственников жилья // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 2.
30. Новикова Н. Судебная практика по делам, связанным с оспариванием решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, и спорам о создании ликвидации ТСЖ // Жилищное право. 2012. № 5.
31. Новикова Н. Судебная практика по делам, связанным с оспариванием решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, и спорам о создании ликвидации ТСЖ // Жилищное право. 2012. № 5.

32. Официальный сайт Счетной палаты РФ // <http://www.sch.gov.ru/>.
33. Перепелкина Н.В. Товарищество собственников жилья: создание и деятельность // Законы России: опыт, анализ, практика. 2012. № 7.
34. Плещицкая Х. Споры по выбору ТСЖ // Жилищное право. 2015. № 3.
35. Рыжов А.Б. О создании условий для эффективной деятельности товариществ собственников жилья // Жилищное право. 2007. № 10.
36. Стрельников В. ЖКХ: живи как хотим // ЭЖ-Юрист. 2014. № 1-2.
37. Тихомиров М.Ю. Товарищества собственников жилья: новые требования законодательства. М., 2014.
38. Товарищество собственников жилья (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации). М.: Изд. Тихомирова М.Ю., 2005.
39. Токарева Е.В. Юридическая ответственность и финансовая состоятельность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации // Современное право. 2010. № 12.
40. Фаршатов И.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2006.
41. Хлестунова Е.С. Текущая жилищная политика России: основные направления и недостатки // Вестник Таганрогского института управления и экономики. 2011. № 2.
42. Чашин А.Н. Проблемные моменты нового Жилищного кодекса // Юрист. 2005. № 7.
43. Шоломова Е.В. Новое требование к ТСЖ, осуществляющим приносящую доход деятельность // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 12.
44. Шоломова Е.В. ТСЖ VS ТСН: какие изменения внести в устав // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 12.

Материалы судебной и арбитражной практики:

45. Определение Московского городского суда от 10.11.2010 по делу N 33-31252. Дело о признании недействительными решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, записи в ЕГРЮЛ о создании ТСЖ, свидетельства о госрегистрации юридического лица, решения налогового органа направлено на новое рассмотрение, так как судом не истребованы первичные документы (решения собственников), не проверены доводы истцов о том, что за создание ТСЖ проголосовало менее 50 процентов собственников и что истцы не участвовали в голосовании, не подписывали спорного решения // СПС «Консультант Плюс»

46. Решение Арбитражного суда Архангельской области от 24.11.2006 и постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.01.2007 по делу № А05-11763/2006-35 от 23 апреля 2007 года // СПС «Консультант Плюс».

47. Постановление ФАС Поволжского округа от 22 июня 2010 г. по делу № А12-17368/2009 // СПС «Консультант Плюс».

48. Постановление ФАС Центрального округа от 6 февраля 2007 г. № А14-7246/06 // СПС «Консультант Плюс».