

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Хозяйственная деятельность товарищества собственников жилья:  
теоретический и практический аспекты»

Студент

В.А. Дубова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент А.В. Сергеев

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

Тольятти 2022

## Аннотация

Актуальность темы исследования заключается в том, что жилищно-коммунальное хозяйство – одна из наиболее значимых, но в то же время проблемных сфер государственной деятельности, вопросы которой всегда остаются насущными и злободневными.

Цель исследования состоит в проведении комплексного исследования отечественного института товарищества собственников жилья с позиции рассмотрения особенностей гражданско-правового регулирования его деятельности, а также в выявлении проблем в данной области с целью выработки предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Указанная цель достигается посредством постановки и решения следующих задач:

- исследовать понятие, принципы и этапы становления института товарищества собственников жилья;
- рассмотреть права и обязанности института товарищества собственников жилья;
- исследовать специфику правового положения членов товарищества собственников жилья;
- охарактеризовать порядок создания и деятельности товарищества собственников жилья;
- выявить проблемы правового регулирования деятельности товарищества собственников жилья и определить пути их решения.

Объектом исследования данной работы являются общественные отношения, связанные с созданием и деятельностью товариществ собственников жилья в Российской Федерации.

Предмет исследования составляет совокупность норм действующего законодательства, регламентирующих деятельность товарищества собственников жилья.

## Оглавление

Введение.....	5
Глава 1 Теоретико-правовая характеристика товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом по российскому законодательству.....	9
1.1 Понятие, принципы и этапы становления института товарищества собственников жилья.....	9
1.2 Порядок создания, реорганизации и ликвидации ТСЖ.....	19
Глава 2 Общие положения о хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья.....	24
2.1 Порядок осуществления хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья.....	<b>24</b>
2.2 Особенности хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья.....	<b>27</b>
Глава 3 Проблемы правового регулирования хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья и пути их решения.....	24
3.1 Анализ проблем правового регулирования хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья.....	<b>30</b>
3.2 Пути решения проблем правового регулирования хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья.....	<b>34</b>
Заключение .....	39
Список используемой литературы и используемых источников.....	43

## Введение

Актуальность темы исследования заключается в том, что жилищно-коммунальное хозяйство – одна из наиболее значимых, но в то же время проблемных сфер государственной деятельности, вопросы которой всегда остаются насущными и злободневными.

Развитие в России рыночных отношений предопределило постановку ряда новых задач, направленных на совершенствование деятельности в области управления жилищно-коммунальным хозяйством, а также на выработку и внедрение системы механизмов, способствующих адаптации жилищной отрасли к новым условиям хозяйствования. Последовательно проводимые в российском государстве в последние десятилетия реформы затронули также и отношения собственности, в том числе и в жилищной сфере.

Массовая приватизация жилищного фонда привела к тому, что значительная часть жилых помещений оказалась в собственности граждан, а, следовательно, возникла и необходимость наделения собственников обязанностями по несению расходов, связанных с содержанием, эксплуатацией и обеспечением сохранности общего имущества многоквартирных жилых домов. Все это потребовало пересмотра многих ранее действовавших норм жилищного и гражданского законодательства с учетом новых форм и методов управления жилищным фондом.

На сегодняшний день развитие общественного самоуправления в жилищной сфере, обеспечение непосредственного участия собственников жилья в управлении недвижимостью имеет первостепенное значение. Одним из способов, обеспечивающим эффективное и качественное управление многоквартирным домом, является управление через такую организационно-правовую форму некоммерческих организаций как товарищество собственников жилья. Именно это форма управления предполагает, что

собственники жилья самостоятельно управляют общим имуществом многоквартирного дома, обеспечивая его содержание и сохранность.

В связи с тем, что товарищество собственников жилья – это достаточно новый институт для российской правовой системы, действующее в данной области законодательство находится в постоянном развитии и совершенствовании, что, естественно, создает немало трудностей и проблем в правоприменительной практике при управлении многоквартирными домами.

Кроме того, процесс создания товариществ собственников жилья в настоящее время усложняется еще и тем, что данный способ управления общим имуществом многоквартирного дома не получил широкого распространения ввиду ряда организационных, административных, экономических и правовых трудностей.

Все это и многое другое определяет актуальность выбранной темы исследования и доказывает необходимость проведения комплексного анализа института товариществ собственников жилья как с теоретической, так и с практической точки зрения.

Степень разработанности темы. Следует отметить, что в силу исторических особенностей развития нашей страны, связанных с отсутствием частной собственности на недвижимость вплоть до 90-х годов XX века, в большей части научных работ советского периода отдельные аспекты регулирования отношений общей собственности затрагивались лишь в общем виде.

Существенный вклад в изучение вопросов общетеоретического характера, связанных с отношениями права собственности, обязательственными правоотношениями, отношениями по управлению имуществом, внесли такие известные ученые, как: М.М. Агарков, С.С. Алексеев, М.И. Брагинский, С.Н. Братусь, А.В. Бенедиктов, В.В. Витрянский, Д.М. Генкин, В.П. Грибанов, О.С. Иоффе, С. М. Корнеев, И. Л. Корнеева, О. А. Красавчиков, В.А. Лапач и др.

Вопросы, касающиеся непосредственно темы данного исследования, рассматривались в трудах таких ученых, как: О.Н. Бобровская, О.А. Городова, Л.Ю. Грудцына, Л. С. Гурьев, Н.А. Дроздов, Е.Л. Каменова, В.П. Камышанский, Н.А. Кислицкая и др.

Однако до сих пор в юридической литературе недостаточно внимания уделено отдельным вопросам правового регулирования отношений, связанных с управлением многоквартирными домами товариществом собственников жилья, что требует проведения дальнейших теоретических исследований в рассматриваемой области.

Объектом исследования данной работы являются общественные отношения, связанные с созданием и деятельностью товариществ собственников жилья в Российской Федерации.

Предмет исследования составляет совокупность норм действующего законодательства, регламентирующих деятельность товарищества собственников жилья.

Цель исследования состоит в проведении комплексного исследования отечественного института товарищества собственников жилья с позиции рассмотрения особенностей гражданско-правового регулирования его деятельности, а также в выявлении проблем в данной области с целью выработки предложений по совершенствованию действующего законодательства.

Указанная цель достигается посредством постановки и решения следующих задач:

- исследовать понятие, принципы и этапы становления института товарищества собственников жилья;
- рассмотреть права и обязанности института товарищества собственников жилья;
- исследовать специфику правового положения членов товарищества собственников жилья;

- охарактеризовать порядок создания и деятельности товарищества собственников жилья;
- выявить проблемы правового регулирования деятельности товарищества собственников жилья и определить пути их решения.

Методологическую базу исследования составили следующие методы научного познания: системный, логический, историко-правовой, сравнительно-правовой, формально-логический, а также иные методы.

Нормативную правовую базу исследования составили нормы Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, иных федеральных законов и подзаконных нормативных правовых актов, регулирующих порядок деятельности товариществ собственников жилья.

Теоретическая значимость заключается в том, что в ходе настоящего исследования были сформулированы обобщающие выводы на основе критического анализа различных подходов, изложенных в научной юридической литературе и в современном российском законодательстве. Кроме того, на основе проведенного поэтапного анализа деятельности товариществ собственников жилья, автором были обозначены основные проблемы, возникающие на стадиях создания, функционирования, реорганизации, ликвидации товарищества собственников жилья, и предложены меры по их устранению.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования результатов исследования в практической деятельности товариществ собственников жилья, в законотворческой и иной нормотворческой деятельности, правоприменительной практике государственных органов и органов местного самоуправления, а также в педагогической деятельности при преподавании курсов «Гражданское право», «Жилищное право» и др.

Структура работы. Бакалаврская работа состоит из введения, трех глав, включающих шесть параграфов, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.



# **Глава 1 Теоретико-правовая характеристика товарищества собственников жилья как способа управления многоквартирным домом по российскому законодательству**

## **1.1 Понятие, принципы и этапы становления института товарищества собственников жилья**

Обращение к историческим аспектам формирования отечественного института товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ) в России, как способа управления общим имуществом в многоквартирных домах, имеет большое теоретическое и практическое значение, поскольку это позволит определить эффективность действия правовых норм, регулирующих данные отношения, в различные исторические периоды развития российского государства, а также установить преемственность ранее выработанных в данной правовой области правовых положений и принципов применительно к современным условиям регулирования исследуемых отношений [3, с.24].

Предпосылками для формирования института ТСЖ стали инициированные в начале 90-х гг. в России рыночные реформы и, прежде всего, процесс приватизации жилья. Именно в этот период стало очевидным, что законодательная база, регулирующая ранее правоотношения в жилищной сфере в целом, и отношениях собственности, в частности, оказалась довольно разобщенной и требовала реформирования.

ЖК РФ предусматривает в числе прочих такой способ управления многоквартирными домами как управление посредством ТСЖ. В настоящее время законодательно регламентируется указанный способ двумя основными нормативно-правовыми актами: ГК РФ (ст. 291) [7] и ЖК РФ [8] (разделом VI), в которых довольно подробно урегулированы отношения, связанные с созданием и деятельностью таких товариществ, организацией управления и особенностями их функционирования, а также определены основные права и обязанности членов товарищества.

В соответствии с 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 имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся 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» [8].

Данное определение не только раскрывает термин «товарищество собственников жилья», но и содержит в себе довольно подробное описание предмета деятельности товарищества с указанием всех возможных вариантов построения отношений между потенциальными участниками, а также цели деятельности товарищества собственников жилья.

На наш взгляд, такое построение законодательных дефиниций затрудняет понимание рассматриваемой категории, делая ее излишне перегруженной и сложной для восприятия. В связи с чем, считаем целесообразным выделить основные признаки, характеризующие данный правовой институт.

Первый признак ТСЖ – это некоммерческая организация. Исходя из правовых норм Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», основной целью деятельности таких товариществ не является извлечение прибыли и ее распределение между участниками (учредителями) [43].

При этом ст. 152 ЖК РФ ТСЖ разрешено ведение хозяйственной деятельности, но лишь в рамках целей, предусмотренных уставом, а именно [8]:

- 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.

Доходы товарищества собственников жилья, полученные от хозяйственной и (или) предпринимательской деятельности, используются для оплаты общих расходов или направляются в специальные фонды и между членами товарищества не распределяются [44].

Второй признак – это наличие специальной (уставной) правоспособности. ТСЖ, равно как и иные некоммерческие организации, вправе осуществлять исключительно те виды деятельности, которые обозначены в учредительных документах и соответствуют предмету и целям его создания и деятельности.

Третий признак заключается в том, что как некоммерческая организация ТСЖ создается для достижения определенных целей. Из закрепленного в ЖК РФ определения, можно выделить следующие основные цели создания ТСЖ:

- совместное управление общим имуществом многоквартирного дома, либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов;

- обеспечение права владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом многоквартирного дома;
- организация и осуществление деятельности, направленной на создание, содержание имущества;
- предоставление пользователям жилых помещений в многоквартирных домах (жилыми домами) полного объема коммунальных услуг;
- осуществление иной деятельности, не противоречащей законодательству и направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на совместное использование общим имуществом [34].

Следует отметить, что, так как правомочия ТСЖ в части распоряжения общим имуществом многоквартирных домов законодательно ограничены, то распоряжаться таким имуществом товарищество может лишь путем его передачи в возмездное или безвозмездное пользование в соответствии с требованиями ст. 36 ЖК РФ и ст. 246 ГК РФ. Отчуждение общего имущества как товариществом и его членами, так и собственником запрещено (ч. 4 ст. 37 ЖК РФ) [8].

Следующим признаком является наличие устава – учредительного локального нормативного документа, регулирующего деятельность ТСЖ и являющегося обязательным к исполнению для самого товарищества и всех его членов.

Именно устав, составленный с учетом всех требований законодательств, индивидуализирует статус конкретного ТСЖ и позволяет ему выступать участником гражданского оборота [33].

Пятый признак. Товарищество собственников жилья с момента государственной регистрации признается юридическим лицом, а, следовательно, обладает всеми его признаками. В числе основных следует выделить имущественную обособленность и наличие имущественной

ответственности. В собственности товарищества собственников жилья может находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, расположенное внутри или за пределами многоквартирного дома (см. ч. 1 ст. 15 ЖК РФ).

Поскольку товарищество собственников жилья обладает специальной правоспособностью и не вправе приобретать объекты движимого и недвижимого имущества, если это противоречит предмету и целям его создания, то под имуществом ТСЖ следует понимать вещи в гражданско-правовом смысле, включая имущественные права, ценные бумаги, деньги на расчетных счетах и наличность в кассе [24].

По своим обязательствам товарищество отвечает всей совокупностью принадлежащего ему имущества. Действующее законодательство четко регламентирует правоотношения, связанные с имущественной ответственностью товариществ собственников жилья. Так, имущественная ответственность ТСЖ как юридического лица и ответственность членов товарищества четко разграничена нормами ЖК РФ. Более того, императивной нормой ч. 6 ст. 135 ЖК РФ солидарная ответственность товарищества по обязательствам его членов исключена [45, с.47].

Еще один немаловажный признак ТСЖ заключается в том, что оно имеет четко структурированную иерархическую систему управления, о чем будет подробно говориться в следующем параграфе настоящей работы

Необходимо также выделить ряд основных этапов становления и развития института ТСЖ в России [41, с.312]:

Первый этап – период НЭПа (1921–1929 гг.) На данном этапе стало очевидно, что государственное централизованное управление жилым фондом оказалось неэффективным и требовало значительной реформации. Проведенные в этот период реформы значительно ограничили вмешательство государственных.

Второй этап охватывает временной промежуток с 1991 г. по 2004 г. Данный этап, по нашему мнению, является очень важным, так как именно в

этот период были приняты нормативно-правовые акты, которые легли в основу современного законодательства. Основными нормативно-правовыми актами данного периода следует считать Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» и ГК РФ. На данном этапе собственники квартир впервые были наделены правами по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома.

Третий этап (с 2005 г. по н.в.) ознаменован принятием и вступлением в законную силу ЖК РФ, отменившим действие Федерального закона «О товариществах собственников жилья». Именно ЖК РФ стал тем нормативным актом, в котором были урегулированы правоотношения в части управления многоквартирными домами, раскрыто понятие «товарищество собственников жилья», закреплен порядок создания и деятельности ТСЖ, а также правовое положение его членов.

В заключение данного параграфа, можно сделать вывод о том, что для российской правовой системы ТСЖ является достаточно новым правовым институтом, прошедшим в своем становлении и развитии ряд исторических этапов. Первые объединения домовладельцев возникли еще в 20-х годах XX века, но широкое распространение данные объединения стали получать в связи с проводимой в стране массовой приватизацией жилых помещений, вызвавшей необходимость урегулирования отношений по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

С принятием Жилищного кодекса РФ данная проблема была решена путем закрепления способов управления общим имуществом многоквартирного дома, среди которых особое место заняло товарищество собственников жилья.

Права и обязанности ТСЖ предусмотрены ст.ст. 137 и 138 ЖК РФ, что нехарактерно для большинства нормативных актов гражданского законодательства, поскольку права и обязанности юридических лиц устанавливаются обычно не в федеральных законах, а в уставах, положениях и иных внутренних документах [8].

Ряд прав и обязанностей, предусмотренных законодателем, является универсальным, то есть характерным для всех юридических лиц и не является специфичным именно для ТСЖ, а скорее носит декларативный характер.

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 137 ЖК РФ ТСЖ вправе [40, с.45]:

- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом договоры;
- определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд;
- устанавливать на основе принятой сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество дома;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;
- пользоваться предоставляемыми банками кредитами;
- передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы (услуги);
- продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу [22].

Кроме вышеперечисленных общих прав, в ч. 2 ст. 137 ЖК РФ предусмотрены права ТСЖ, которые могут осуществлять только в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме. Данный комплекс прав можно условно разделить на права по распоряжению общим имуществом и права по изменению, в том числе, и приращению общего имущества [37, с.45].

Права по распоряжению общим имуществом (ч. 1 ч. 2 ст. 137 ЖК РФ) сводятся к возможности ТСЖ предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме. Вторая группа прав состоит в том, что ТСЖ может:

- надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме [20];
- получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;
- осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков [19].

Таким образом, полагаем, что право распоряжения общим имуществом и доходами от его использования не должно закрепляться за ТСЖ законом, а должно предоставляться самими собственниками помещений по решению общего собрания собственников.

Ст. 138 ЖК РФ определяет круг основных обязанностей товарищества собственников жилья [8]:

- обеспечивать выполнение требований ЖК РФ, положений других федеральных законов, иных правовых актов, а также устава товарищества;
- осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном ЖК РФ;
- выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по договору;



- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 Кодекса;
- представлять предусмотренные законодательством документы в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в ч. 2 ст. 20 ЖК РФ.

Таким образом, товарищество собственников жилья является самостоятельной организационно-правовой формой некоммерческих корпоративных организаций, обладающее характерными чертами, позволяющими выделять эту организацию в общей системе некоммерческих

организаций, призванную реализовать общие интересы и эффективно решать хозяйственные проблемы собственников жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах.

Итак, подводя итоги теоретической части исследования необходимо прийти к следующему выводу.

Проведенное историческое исследование отечественного института ТСЖ привело нас к выводу о том, что данный правовой институт является достаточно «молодым» для отечественной правовой системы, что обусловлено, прежде всего, отсутствием в нашей стране длительное время института частной собственности, в том числе и на жилые помещения.

Создание ТСЖ стало следствием проведения широкомасштабных реформ, одна из которых была связана с приватизацией государственного и муниципального жилья.

Последовательное поэтапное реформирование российского законодательства, регулирующего отношения в сфере управления многоквартирными домами, в результате привело к выработке более эффективных механизмов регламентации данных отношений.

Товарищество собственников жилья – это юридическое лицо, являющееся некоммерческой организацией, созданной на основе объединения собственников помещений многоквартирного дома или собственников соседних участков с жилыми строениями (домами), с целью совместного управления многоквартирным домом, обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества этого дома, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

При этом товарищество собственников жилья признается юридическим лицом с момента государственной регистрации, а, следовательно, обладает всеми его признаками, такими как: организационное единство, имущественная обособленность, самостоятельная имущественная ответственность по своим

обязательствам, выступление в гражданском обороте и при разрешении споров в судах от собственного имени.

Вместе с тем, как некоммерческая организация, ТСЖ обладает специальной (уставной) правоспособностью, создается для достижения определенных целей, не связанных с извлечением прибыли.

## **1.2 Порядок создания, реорганизации и ликвидации ТСЖ**

Процесс создания ТСЖ носит добровольный характер и начинается с принятия решения собственниками о формировании товарищества и об осуществлении его дальнейшей деятельности.

Законодательно в ст. 136 ЖК РФ установлена возможность создания товарищества собственников жилья не только в многоквартирном жилом здании, но и путем объединения несколько близлежащих зданий (количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30), земельных, приусадебных участков, а также жилых кварталов, при условии, что они 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.

Инициативная группа собственников, принявшая решение о создании товарищества, должна пройти ряд последовательных этапов:

- Разработать проект устава, рассмотреть и согласовать разногласия, внести в случае необходимости поправки и подготовить его окончательную редакцию для вынесения на рассмотрение собранием.

- Определить время, дату, место проведения собрания собственников, обеспечить их своевременное уведомление.

- Провести общее собрание, рассмотрев вопросы, вынесенные на повестку дня. На данном этапе на рассмотрение общего собрания должны

выноситься как минимум два вопроса: о создании ТСЖ и принятии устава товарищества.

Решение по данным вопросам считается принятым, если его поддержало простое большинство голосов (более 50% от общего числа голосов собственников помещений в соответствующем доме).

– В случае положительного решения о создании товарищества оплатить государственную пошлину и собрать необходимый пакет документов для прохождения государственной регистрации. Помимо принятого на собрании устава ТСЖ, в регистрирующий орган должен быть предоставлен и протокол общего собрания, поэтому на правильность его оформления следует обратить внимание.

Кроме того, потребуется письменно оформить сведения о лицах, голосовавших за создание ТСЖ и об их доле в праве общей собственности на имущество. Необходимо также определить лицо, которое станет уполномоченным представителем заявителя при обращении в регистрирующие органы (руководитель постоянно действующего исполнительного органа регистрируемого юридического лица, учредитель или учредители юридического лица при его создании).

Часть 3 ст. 136 ЖК РФ содержит общую норму, действующую в отношении всех ТСЖ: государственная регистрация товарищества собственников жилья осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц

Факт государственной регистрации завершает процедуру создания товарищества собственников жилья и означает возникновение нового юридического лица – субъекта гражданских и жилищных правоотношений.

Реорганизация юридического лица означает прекращение реорганизуемого юридического лица с переходом его прав и обязанностей к другим лицам.

Реорганизация юридического лица может быть осуществлена по решению его учредителей (участников) или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом.

При реорганизации ТСЖ путем преобразования в жилищный либо жилищно-строительный кооператив важно учесть, что кооператив не может состоять из менее чем пяти членов. При проведении реорганизации в обязательном порядке следует составить передаточный акт, который наряду с другими учредительными и правоустанавливающими документами направляется для государственной регистрации вновь возникшего юридического лица.

В соответствии с п. 4 ст. 57 ГК РФ ТСЖ считается реорганизованным в форме преобразования с момента государственной регистрации вновь возникшего юридического лица.

Реорганизация в форме разделения также предполагает прекращение существования реорганизуемой организации, а в результате образуются несколько отдельных юридических лиц. При этом долги, активы, обязательства распределяются между вновь созданными юридическими лицами на основании разделительного баланса.

Реорганизация в форме выделения – это форма реорганизации, при которой часть организаций (к примеру, структурное подразделение) становится отдельным юридическим лицом. При этом, вновь созданной организации передается часть активов, обязательств, прибыли и т.д. от реорганизованной. Юридическое лицо, претерпевшее реорганизацию, продолжает свое существование и возникает одно или более новых юридических лиц.

Ликвидация ТСЖ происходит по основаниям и в порядке, которые являются общими для всех юридических лиц и установлены в ст. ст. 61–65 ГК РФ.

Следует отметить главное отличие ликвидации от реорганизации, которое состоит в том, что при ликвидации права и обязанности

ликвидируемого товарищества не переходят к другим субъектам в порядке правопреемства, а полностью прекращаются.

Товарищество может быть ликвидировано добровольно либо принудительно. Добровольная ликвидация происходит по решению общего собрания членов товарищества. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Принудительная ликвидация осуществляется по решению суда. При этом инициаторами могут выступать уполномоченные органы местного самоуправления либо органы государственной власти. Такая ликвидация может происходить по следующим основаниям:

- признание государственной регистрации ТСЖ недействительной;
- осуществление ТСЖ деятельности, запрещенной законом;
- неисполнение в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава ТСЖ или внесенных в него изменений требованиям ЖК РФ.

Инициировать ликвидацию ТСЖ могут также и сами члены товарищества. По иску членов товарищества ТСЖ может быть ликвидировано в случае невозможности достижения целей, ради которых оно создано, в том числе, если осуществление деятельности товарищества становится невозможным или существенно затрудняется [48].

Что же касается именно ТСЖ, то законодательно не предусмотрено никаких специальных оснований для его ликвидации. Поэтому не исключаются случаи ликвидации ТСЖ и в связи с признанием его несостоятельным (банкротом).

Как показывает судебная практика, чаще всего с заявлениями о банкротстве ТСЖ выступают ресурсоснабжающие организации, перед которыми у товарищества образовалась задолженность. Однако на практике

такой способ ликвидации вызывает определенные сложности, связанные в основном с отсутствием у ТСЖ имущества, принадлежащего ему на праве собственности.

Ликвидация считается завершенной, а товарищество – прекратившим существование – после внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

Анализ юридической литературы и нормативных правовых актов показывает, что законодатель недостаточно внимания уделяет вопросам организации объединений собственников жилья помещений, хотя эта возможность предусмотрена в ст. 142 ЖК РФ. Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более ТСЖ по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья.

При этом важно понимать, что в данном случае речь идет не о реорганизации ТСЖ в форме слияния, а о создании именно объединений товариществ как юридических лиц, характеризующихся обособленным от учредителей ассоциаций (союзов) имуществом. Такие объединения создаются для осуществления в интересах их членов исключительно представительских, управленческих, координационных и т.п., а не предпринимательских функций.

Таким образом, процесс деятельности ТСЖ довольно подробно урегулирован действующим законодательством. Вместе с тем определенные сложности вызывает то, что данные правоотношения регулируются не только нормами жилищного законодательства, но и гражданского. Как следствие, процедура создания, реорганизации и ликвидации ТСЖ как юридического лица во многом усложняется.

## **Глава 2 Общие положения о хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья**

### **2.1 Порядок осуществления хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья**

Согласно ст. 123.14 ГК РФ, органами управления ТСЖ являются высший орган, постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган и постоянно действующий единоличный исполнительный орган. В этом смысле ТСЖ используют традиционную структуру управления, свойственную простейшему юридическому лицу – высший орган, состоящий из самих членов юридического лица, принимающий решения по вопросам его развития, исполнительные органы, реализующие волю высшего органа и подотчетные ему, и орган финансового контроля [13].

Согласно ст. 65.3 ГК РФ, высшим органом управления в корпорации является общее собрание ее участников. Законом также предусмотрено, что высшим исполнительным органом некоммерческих корпораций, число членов которых превышает 100 человек, может являться съезд, конференция, иной исполнительный орган.

Согласно ст. 145 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) высшим органом управления товарищества собственников жилья является общее собрание ТСЖ [35, с. 120].

Особенностью общего собрания в ТСЖ как органа управления некоммерческой корпорацией, является то, что он направлен непосредственно на достижение того интереса, ради которого оно создано, т.е. управление общим имуществом. Как справедливо замечает В.К. Андреев, «в некоммерческих корпоративных организациях их члены составляют само юридическое лицо» [15].

Исходя из этого, общее собрание принимает ключевые решения по вопросам содержания общего имущества. Так, общее собрание ТСЖ



принимает такие решения, как определение направлений использования финансовых средств от хозяйственной деятельности товарищества, утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утверждение смет отчетов и расходов товарищества и др.

Систематизируя компетенции общего собрания ТСЖ, можно выделить следующие их группы:

- принятие ключевых решений по вопросам деятельности товарищества, определение стратегических направлений развития товарищества, включая процедуры ликвидации и реорганизации товарищества, изменение Устава;
- финансово-контрольные полномочия, включающие в себя утверждение финансовой отчетности, контроль за расходованием средств товарищества [17];
- учредительные полномочия, направленные на образование иных органов товарищества – таких как правление и ревизионная комиссия, а также на досрочное прекращение полномочий указанных органов;
- полномочия по отношению к членам товарищества, такие как установление или изменение размера членских взносов, принятие или исключение из состава товарищества его членов [16];
- контрольные полномочия, состоящие в контроле общего собрания за деятельностью иных органов товарищества;
- иные полномочия [39].

Представляется, что подобный общий набор полномочий необходимо ввести в ст. 123.14 ГК РФ. Такой набор мог бы быть ориентиром для разработки уставов вновь созданных товариществ, а также для товариществ собственников объектов недвижимости, правовой статус которых не определен специальным законодательством.

Правовой статус решений собраний в науке гражданского права вызывает споры. В 2012 г. в ч. 1 ст. 8 ГК РФ был добавлен пп. 1.1,

установивший, что решения собраний отныне являются основанием возникновения гражданских прав и обязанностей. При этом договоры и сделки в качестве основания возникновения соответствующих прав и обязанностей обозначены законодателем в п. 1, что вызвало дискуссии в научной среде о том, являются ли решения собраний разновидностью сделок [12].

По мнению Е.А. Суханова, решение собраний является результатом деятельности по организации реализации лицом своих корпоративных прав (а именно, права голоса), что предполагает несколько иную природу данного процесса, отличную от сделочной.

Е.Н. Савочкин определяет решения собраний как «сложное многоуровневое образование, включающее процедуру принятия решения, полномочия участников юридического лица, его руководящего органа, по вопросам, относящимся к их общей и специальной компетенции».

В качестве многосторонней сделки решение общего собрания квалифицируют Е.А. Крашенинников [14] и Ю.В. Байгушева, Н.В. Козлова и С.Ю. Филлипова.

Анализируя процедуру признания решений собраний недействительными (гл. 9.1 ГК), можно обратить внимание, что она очень напоминает процедуру недействительности сделок [27]. Давая разъяснение судам относительно применения норм главы 9.1 ГК РФ, Пленум Верховного суда Российской Федерации оперирует категориями оспоримости и ничтожности решений собраний, по аналогии со сделками [18].

По нашему мнению, решение собраний имеет лишь некоторые признаки сделки, однако сделкой в традиционном понимании все же не является. Решение собраний следует относить к особому акту корпоративного управления [38].

Особенность решений собраний как основания возникновения гражданских прав и обязанностей состоит в том, что оно по своей природе является управленческим решением, т.е. создает соответствующие права и обязанности не только для лиц, принимавших участие в собрании, но и для

определенного круга третьих лиц, даже без явного намерения создать эти последствия (например, решение общего собрания о ликвидации юридического лица создает правовые последствия для кредиторов данного юридического лица) [11].

Необходимо также иметь в виду нормотворческую функцию общего собрания, т.е. издание им нормативных актов локального уровня действия (например, общее собрание ТСЖ вправе издавать правила пользования общим имуществом многоквартирного дома, обязательные даже для лиц, не являющихся членами ТСЖ).

Кроме того, квалифицируя решения собраний как многостороннюю сделку, стоит учитывать при этом, что совершение многосторонней сделки, как и любой другой сделки, возможно лишь при совпадении воли сторон соответствующей сделки. Однако, решение собрания может приниматься простым большинством голосов, при этом воля не всех участников собрания учитывается [42].

По нашему предположению, правовая природа решений собраний наиболее близка к природе иных управленческих решений, являющихся источниками гражданского права, например решений органов государственной власти и органов местного самоуправления. Различие обусловлено природой и сущностью принимающего решение субъекта, чем и обусловлен различный правовой статус указанных источников гражданского права (разумеется, природа корпоративного управления и государственно-политического управления различается, однако, по своей сути, и то, и другое является управлением).

## **2.2 Особенности хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья**

Исполнительные органы ТСЖ решают вопросы текущей хозяйственной жизни товарищества. Указанные органы принимают текущие решения в

периоды, пока не собирается общее собрание. Срок полномочий правления в ГК РФ не определен. Согласно ЖК РФ, срок полномочий общего собрания ТСЖ составляет не более двух лет.

Кроме того, по мнению автора, в гражданском законодательстве необходимо предусмотреть возможность найма в качестве единоличного исполнительного органа товарищества профессиональное лицо в сфере управления недвижимостью. При этом единоличный исполнительный орган может как избираться общим собранием, так и наниматься правлением с согласия общего собрания по трудовому либо гражданско-правовому договору [43].

Факультативным органом ТСЖ является орган финансового контроля – ревизионная комиссия либо ревизор. К сожалению, ст. 123.14 ГК РФ, перечисляя органы ТСЖ, не называет ревизионную комиссию в их числе. Исходя из этого, возникает вопрос, является ли ревизионная комиссия факультативным, или же обязательным органом [10].

Анализируя особенности управления хозяйственной деятельностью в ТСЖ можно сделать следующие выводы.

Общее собрание является основным органом ТСЖ, принимающим решения по всем ключевым вопросам развития товарищества. Все полномочия общего собрания можно разделить на принятие ключевых решений, финансово-контрольные, учредительные, полномочия по отношению к членам товарищества, контрольные и иные. Указанный общий перечень целесообразно ввести в ст. 123.14 ГК РФ.

Правление товарищества – коллегиальный исполнительный орган, принимающий решения по всем вопросам текущей хозяйственной деятельности товарищества. Председатель правления – единоличный исполнительный орган товарищества, руководящий деятельностью правления. Предлагается закрепить возможность наличия профессионального статуса единоличного исполнительного органа и его найма на контрактной основе.

Факультативным органом управления ТСЖ является ревизионная комиссия как орган финансового контроля. Действующим законодательством правовой статус ревизионной комиссии определен непоследовательно, в ГК РФ она отсутствует как орган управления;

Статью 123.14 ГК РФ предлагается дополнить нормой о том, что ТСЖ вправе решением общего собрания образовать ревизионную комиссию, либо решением общего собрания заключить договор на оказание аудиторских услуг со специализированными организациями. Выбор остается за товариществом, но товарищество при этом обязано принять одно из двух вышеупомянутых решений

Необходимо обратить внимание, что ТСЖ на сегодняшний день является лишь одним из способов управления многоквартирным домом, который собственники избирают самостоятельно. Оценивая проблемы ТСЖ и перспективы развития формы, необходимо оценить достоинства и недостатки ТСЖ как формы управления многоквартирным домом [45].

Как отмечают Ш.З. Валиев и И.Г. Гавриленко, особенностью ТСЖ является вовлеченность граждан в процессы управления многоквартирными домами. ТСЖ самостоятельно могут принимать ключевые решения по вопросам управления многоквартирным домом, непосредственно осуществляя управление по воле домовладельцев.

Как отмечает А.В. Симонян, управление и членство в ТСЖ осуществляют одни и те же лица, что делает ТСЖ наиболее «прозрачной» формой управления многоквартирным домом из всех. Нельзя не согласиться с тем, что ТСЖ создает действенный механизм контроля за расходованием средств граждан, является эффективным способом взаимодействия между гражданами и управляющими организациями [36, с. 79].

Кроме того, ТСЖ, как юридическое лицо, имеет право обращаться в суд за защитой интересов собственников. ТСЖ также вправе контролировать качество оказываемых подрядными и ресурсоснабжающими организациями услуг.

## **Глава 3 Проблемы правового регулирования хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья и пути их решения**

### **3.1 Анализ проблем правового регулирования хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья**

Законодательно вопросы порядка создания, управления, прекращения деятельности ТСЖ рассмотрены довольно подробно как жилищным, так и гражданским законодательством.

Следует отметить, что с развитием института ТСЖ возникает немало проблем, которые связаны с несовершенством действующего законодательства.

В данной работе хотелось бы остановиться лишь на некоторых, наиболее актуальных, на наш взгляд, проблемах, ограничивающих деятельность и препятствующих успешному функционированию ТСЖ.

Одной из таких проблем является определение компетентности органов управления ТСЖ. В данной бакалаврской работе ранее уже рассматривался вопрос об отсутствии квалификационных требований к членам ревизионной комиссии (ревизору), выполняющим контролирующие функции и осуществляющие проверки финансовой деятельности товарищества. Теперь хотелось бы затронуть вопрос, касающийся руководства ТСЖ.

На наш взгляд, деятельность председателя правления и вопрос его правового статуса законодательно не урегулирован, более того, в законодательстве существуют противоречия, касающиеся правовой природы самого определения.

Так, согласно ч. 2 ст. 123.14 ГК РФ в товариществе собственников недвижимости создаются единоличный исполнительный орган (председатель) и постоянно действующий коллегиальный исполнительный орган (правление). В ЖК РФ органами управления ТСЖ названы общее собрание

членов товарищества и правление товарищества. На наш взгляд, приведение в соответствие норм ЖК РФ и ГК РФ позволит значительно повысить эффективность деятельности ТСЖ.

Следует также отметить, что какие-либо требования к кандидату на пост председателя правления законодательно не закреплены, что является, по нашему мнению, существенным недостатком. Кроме того, до настоящего времени законодательно не определен характер правоотношений между ТСЖ и председателем правления, оказывает ли он услуги по управлению многоквартирным домом по договору гражданско-правового характера, либо состоит в трудовых отношениях [46].

По данному вопросу нет единства практики. Так, например, при рассмотрении дела по иску бывшего председателя правления о взыскании компенсации за неиспользованный отпуск суд не усмотрел признаков фактических трудовых отношений между истцом и ТСЖ [31]. При рассмотрении дела по иску о признании незаконным получение заработной платы председателем правления ТСЖ, суд постановил, что заключение с председателем правления ТСЖ трудового договора является правомерным и соответствует нормам трудового законодательства РФ [28].

Исходя из вышеизложенного, считаем целесообразным внести изменения в законодательство в части определения квалификационных требований к председателю правления ТСЖ, а также урегулировать правоотношения между председателем правления и членами правления ТСЖ.

Как и иные юридические лица, ТСЖ подвержены процедуре банкротства. Закон о банкротстве не выделяет для ТСЖ никаких особенных правил при банкротстве. Следовательно, ТСЖ проходят указанную процедуру на общих основаниях [29].

Однако с таким законодательным подходом согласны не все исследователи. Так, Ю.П. Свит отмечает, что деятельность ТСЖ в жилищной сфере связана с обеспечением конституционного права граждан на жилище.

Несомненно, что банкротство ТСЖ может повлечь проблемы для граждан при управлении объектами недвижимости. Наиболее часто банкротство ТСЖ происходит в результате неоплаты товариществом коммунальных и иных платежей в пользу управляющих компаний, обслуживающих объекты недвижимости. Подобное происходит, в том числе, и по вине самих собственников, не производящих данные выплаты в пользу ТСЖ [30].

В связи с чем, например, Е.В. Токарева полагает, что ТСЖ не должны проходить процедуру банкротства вообще, либо действие Закона о банкротстве в отношении данных организаций должно иметь определенные особенности. По мнению О.А. Свечниковой, применение в отношении ТСЖ процедуры банкротства нецелесообразно.

Еще одним проблемным вопросом является участие ТСЖ в исполнительном производстве. С учетом специфики деятельности ТСЖ, с одной стороны, данная организация, является надлежащим обязанным субъектом по договорным отношениям с ресурсоснабжающими организациями, а, с другой, – получателем платежей от собственников помещений за оказанные коммунальные услуги.

Как следует из нормы ст. 151 ЖК РФ одним из источников финансирования ТСЖ являются обязательные платежи, вступительные и иные взносы членов товарищества. Исходя из практики деятельности ТСЖ, данный источник зачастую является основным, соответственно, в случае несвоевременной оплаты собственниками жилья коммунальных услуг, товарищество будет неспособно производить взаиморасчеты с ресурсоснабжающими организациями [32].

Сложившееся положение вынуждает ТСЖ обращаться за судебной защитой, выступая истцом. Вместе с тем, нередки случаи, когда ТСЖ выступает и в качестве ответчика по искам ресурсоснабжающих организаций за неоплату либо несвоевременную оплату потребленных коммунальных ресурсов.



Следует отметить, что образование задолженности ТСЖ перед ресурсоснабжающими организациями находится в прямой зависимости от несвоевременной оплаты собственниками помещений за потребленные ресурсы. Денежные средства, аккумулированные на расчетном счете ТСЖ, имеют строго целевой характер расходования, а сам счет является транзитным, то есть служит для передачи средств собственников ресурсоснабжающим организациям в качестве оплаты за потребленные ресурсы [26].

Однако в случаях принудительного исполнения судебных решений адресность платежей не учитывается, а взыскание фактически обращается на средства ресурсоснабжающих организаций, а не ТСЖ.

По нашему мнению, следует дополнить главу 10 Федерального закона «Об исполнительном производстве» правовыми нормами, которые регулировали бы принудительное обращение взыскания на имущество ТСЖ с учетом специфики их деятельности.

Учитывая, что средства текущих платежей собственников помещений за потребленные ресурсы ТСЖ не принадлежат, было бы правильным установить запрет обращения взыскания на расчетный счет, аккумулирующий такие средства [47].

Таким образом, участие ТСЖ в исполнительном производстве имеет свою специфику, которая в силу недостаточного правового регулирования игнорируется. В законодательстве об исполнительном производстве следует регламентировать участие ТСЖ в исполнительном производстве с учетом особенностей данного вида некоммерческих организаций [9].

Таким образом, следует отметить, что в настоящее время требуется повышение эффективности деятельности ТСЖ путем детальной проработки существующих проблем, проведения комплексных мероприятий по совершенствованию законодательства, устранению пробелов в правовом регулировании данных отношений, приведению в соответствие норм гражданского и жилищного законодательства, регулирующих деятельность ТСЖ.

### **3.2 Пути решения проблем правового регулирования хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья**

Следует отметить, что с развитием института ТСЖ возникает немало проблем, которые связаны с несовершенством действующего законодательства. В данной работе хотелось бы остановиться лишь на некоторых, наиболее актуальных, на наш взгляд, проблемах, ограничивающих деятельность и препятствующих успешному функционированию ТСЖ.

Из анализ судебной практики, наиболее частым нарушением, на которое ссылаются собственники, является ненадлежащее оповещение о созыве общего собрания. Гражданский кодекс ничего не говорит о том, в каком порядке происходит извещение собственников о созыве общего собрания. В Жилищном кодексе закреплено, что извещение может быть произведено тремя основными способами: передача собственнику под расписку, заказным письмом и "иным способом". Под иными способами подразумевается отправление на электронную почту. Однако наиболее часто встречается извещение путём размещения сообщения о проведении общего собрания в местах общего пользования для всех собственников (например, лифты, холлы, стенды, въезды на территорию и др.).

Но лишь последний способ отвечает организационным возможностям ТСЖ. Почтовое отправление связано с денежными затратами, которые не готовы нести собственники, а вручение уведомления лично под расписку хотя и является удобным, но предполагает проверку правового статуса, принимающего уведомление лица (является ли он собственником), чего зачастую сделать невозможно. Поэтому избирается способ извещения собственников путём размещения сообщений в местах общего пользования.

Обратим внимание на следующий кворум, который предлагает ЖК РФ для принятия решения на общем собрании ТСЖ - две трети голосов от общего числа членов товарищества для принятия нескольких особо важных категорий решений, в частности, для ликвидации товарищества, получения заемных

средств и определения направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества. По всем остальным вопросам требуется большинство голосов от присутствующих на собрании членов товарищества.

Общее собрание является правомочным, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более чем 50 процентами голосов на общем собрании [25].

В принципе, данные кворумы являются с точки зрения принципа справедливости оптимальными и позволяют учесть интересы всех собственников. Однако практическая их реализуемость оставляет вопросы. Как показывает реальная ситуация, собрать такой кворум очно практически невозможно. По мнению автора, будущее может стоять за цифровыми методами голосования посредством сети Интернет. Собственник может получать извещения о созыве собрания по электронной почте, голосовать по Сети может в любом месте, физически даже находясь далеко от объекта своей собственности [1, с. 172].

При этом данная процедура должна сопровождаться обязательной авторизацией пользователя и верификацией аккаунта с целью не допустить к участию в голосовании неустановленных лиц.

Представляется, что необходимо установить обязанность правления созвать общее собрание по вопросу продления либо прекращения полномочий правления и председателя правления за определенный срок до истечения срока своих полномочий.

Довольно-таки интересным способом подобная проблема разрешается Законом об Акционерных обществах (п.3 ст. 69), где говорится, что полномочия исполнительных органов общества, если они ограничены определенным сроком в случае, если по истечении срока таких полномочий общим собранием не принято решение об образовании нового состава исполнительных органов, полномочия действующих исполнительных органов сохраняют свое действие до момента принятия указанных решений.

По мнению автора, аналогичную норму разумно было бы закрепить и в законодательстве о товариществе собственников недвижимости. Такой вариант правового регулирования исключал бы нелегитимное замещение должностей правлением по истечении срока их полномочий, а также стимулировал бы собственников к активности в управлении товариществом.

Заседание правления организуется председателем товарищества, им же созывается. Заседание считается правомочным, если на нем присутствует не менее 50 % членов товарищества. Заметим, что законодатель не связывает «вес» голоса члена правления в зависимости от площади принадлежащего ему помещения, как это делается применительно к общему собранию [6].

Однако в уставе общего собрания допустимо закрепить, что в правление должны входить все собственники, чья площадь жилых помещений составляет 50 % общей площади помещений всех собственников [2, с. 177].

Стоит отметить также и непоследовательность норм ЖК РФ, при наличии которой невозможно рассчитывать и на единообразие судебной и иной правоприменительной практики. Создается впечатление, что в процессе нормотворчества законодатель и сам недостаточно понимал разницу между рассматриваемыми терминами и вытекающими из них правовыми режимами.

Например, в ст. 147 ЖК РФ сказано, что председатель правления не вправе сочетать должность председателя правления с иной оплачиваемой должностью в ТСЖ. Истолковать это законоположение можно таким образом, что должность председателя правления также должна оплачиваться по трудовому договору.

В то же время в ст. 145 ЖК говорится именно о вознаграждении, а не о заработной плате, из чего следует, что председатель правления не является работником, исходя из смысла, вкладываемого в это понятие трудовым законодательством [5].

Солидаризируясь с И.А. Богуном, приходится констатировать имеющееся противоречие между аутентичным и судебным толкованием

проблемы, т.е. вопрос разрешен не окончательно, и является по действующему законодательству «пробельным».

Автором настоящей работы предлагается закрепить в п. 11 ст. 145 ЖК РФ как компетенцию общего собрания ТСЖ следующую формулировку: «определение размера вознаграждения либо размера заработной платы членов правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества». А также добавить дополнительную компетенцию: «заключение трудового договора либо гражданско-правового договора с председателем правления товарищества, членами правления товарищества» [4].

По мнению автора настоящей работы, действующее законодательство должно императивно закреплять, что деятельность правления ТСЖ является профессиональной оплачиваемой деятельностью. Конечно, необходимо осознавать, что в современных реалиях данное положение трудно реализуемо в силу недостатка финансирования большинства ТСЖ и нехватки кадров в области управления недвижимостью. Тем не менее, предлагается продумать закрепление в законе положения о том, что председатель правления ТСЖ должен иметь профессиональное образование, каким-либо образом связанное с управлением недвижимостью, строительством, коммунальным хозяйством и др.

Законодательством РФ предусмотрены профессиональные компетенции в сфере управления многоквартирными домами. На сегодняшний день действует Приказ Министерства труда и социальной защиты РФ № 538н от 31 июля 2019 года «О утверждении профессионального стандарта «Специалист по управлению многоквартирными домами».<sup>110</sup> Хотя применение профессиональных стандартов обязательно для работодателя согласно 195.3 ТК РФ, нигде не установлено, что председатель правления ТСЖ должен обязательно соответствовать этому стандарту, следовательно, он применяется на усмотрение работодателя, т.е. товарищества. Соответствующие квалификационные требования разумно закрепить в уставе товарищества.

На основании вышеизложенного, нами отмечается отсутствие закрепления какого-либо профессионального подхода к управлению недвижимостью в форме ТСЖ в действующем законодательстве Российской Федерации (отсутствуют квалификационные требования к единоличному исполнительному органу ТСЖ, членам правления, членам ревизионной комиссии). В связи с данными обстоятельствами, предлагается закрепление соответствующих требований в действующем гражданском, жилищном законодательстве, а именно: разработать профессиональный стандарт для управляющих жилой недвижимостью, который ТСЖ вправе применять как работодатель, либо заказчик по договору оказания услуг, закрепить, что членами ревизионной комиссии могут быть лишь лица с финансово-экономическим либо бухгалтерским образованием.

## Заключение

На основе проведенного исследования в области правового регулирования деятельности товариществ собственников жилья в Российской Федерации были сформулированы следующие обобщающие выводы.

Историческая ретроспектива отечественного законодательства позволяет сделать вывод о том, что предпосылками к появлению ТСЖ в России стало проведение экономических преобразований, вызванных переходом к рыночной экономике и восстановлением отношений частной собственности. Становление института ТСЖ напрямую связано с приватизацией государственного и муниципального жилья. Поэтапное реформирование законодательства в области управления многоквартирными домами привело к выработке более эффективных механизмов регламентации данных отношений [21].

ТСЖ как юридическое лицо – это некоммерческая организация. Исходя из этого, для данного правового института характерны как общие для всех юридических лиц признаки (имущественная обособленность, организационное единство, приобретение и осуществление от своего имени имущественных и личных неимущественных прав и обязанностей, несение ответственности по своим обязательствам всей совокупностью принадлежащего данной организации имущества, выступление истцом и ответчиком в суде), так и специфические, свойственные лишь товариществу собственников жилья (отнесение к некоммерческим организациям, создание для осуществления определенной деятельности, не направленной на получение прибыли, наличие специальной (уставной) правоспособности, наличие характерной для ТСЖ системы управления, состоящей из общего собрания и правления товарищества). При этом ТСЖ, как и любое юридическое лицо признается юридическим лицом только с момента государственной регистрации [23].

Учитывая данные признаки, товарищество собственников жилья следует определить, как самостоятельную организационно-правовую форму некоммерческих корпоративных организаций, обладающую характерными чертами, позволяющими выделять эту организацию в общей системе некоммерческих организаций, призванную реализовать общие интересы и эффективно решать хозяйственные проблемы собственников жилых и нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах.

ТСЖ, как и любое иное юридическое лицо, с целью согласования взаимных интересов участников общей собственности между собой и с третьими лицами, для реализации своей правосубъектности, а также осуществления непосредственного управления создает органы управления и контроля, которые условно можно разделить на четыре группы: высшие (общее собрание членов товарищества); исполнительно-распорядительные (правление товарищества, избирающее из своего состава председателя); контрольные (ревизионная комиссия (ревизор)); вспомогательные (временные комиссии, создаваемые для решения конкретной задачи, актуальной в данный момент времени).

Достаточно существенным в правовом плане является вопрос правовой регламентации отношений по созданию, деятельности и прекращению деятельности ТСЖ. Что касается создания товарищества, то с правовой точки зрения оно во многом тождественно учреждению любого другого товарищества. Процесс создания ТСЖ носит добровольный характер и начинается с принятия решения собственниками о формировании товарищества и об осуществлении его дальнейшей деятельности.

Как юридическое лицо ТСЖ может быть реорганизовано путем преобразования, разделения и выделения. Решение об изменении формы товарищества принимается общим собранием по инициативе управляющего органа, либо инициативной группы членов ТСЖ. Ликвидация ТСЖ подразумевает под собой прекращение прав и обязанностей товарищества и может быть, как добровольной, так и принудительной (через суд).



В ходе проведения исследования в области правового регулирования деятельности ТСЖ, нами был выявлен ряд неразрешенных до настоящего времени проблем в рассматриваемой сфере, а также предложены пути их решения.

Одна из таких проблем связана с тем, что на законодательном уровне недостаточно полно урегулированы отношения по определению компетентности и квалификации членов ТСЖ, входящих в органы управления товарищества. Какие-либо требования к кандидату на пост председателя правления законодательно не закреплены.

Проблемным аспектом является вопрос определения правовой природы отношений между ТСЖ и председателем правления: считать ли данные отношения трудовыми либо гражданско-правовыми. С целью устранения противоречий в правоприменительной практике, следует законодательно установить вид возникающих между председателем правления и членами правления ТСЖ правоотношений.

Другая, тесно связанная с предыдущей, проблема касается организации и деятельности ревизионной комиссии. В работе аргументирован вывод о том, что в настоящее время общественный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью товариществ, осуществляемый ревизионной комиссией (ревизором), ослаблен и зачастую носит формальный характер, что обусловлено рядом объективных причин: безвозмездным характером деятельности ревизионной комиссии, что приводит к тому, что комиссия либо не избирается вовсе, либо избирается, но не функционирует; отсутствием на законодательном уровне требований к членам ревизионной комиссии, как в части образования, так и в части родственных отношений и возможной личной заинтересованности. В целях устранения данных проблем считаем целесообразным установить в качестве обязательного требования для ревизора либо председателя ревизионной комиссии наличие бухгалтерского образования, а также предотвратить возможность вхождения в ревизионную

комиссию близких родственников и лиц, находящихся в зависимости от председателя и членов правления.

Третий затронутый в работе проблемный аспект касается особенностей осуществления хозяйственной деятельности ТСЖ. В ЖК РФ перечень видов хозяйственной деятельности ТСЖ является закрытым и не предусматривает совершение сделок, предметом которых является принадлежащее ТСЖ имущество.

При этом, осуществление таких дополнительных видов хозяйственной деятельности, как например, сдача в аренду собственной уборочной техники и т.д., позволило бы ТСЖ получать дополнительные доходы, тем самым повысив эффективность деятельности товарищества. В связи с чем целесообразно было бы включить в перечень видов хозяйственной деятельности, наряду с оборотом части общего имущества по решению общего собрания собственников, сделки, связанные с оборотом имущества, принадлежащего ТСЖ на праве собственности.

В заключение следует сказать о том, что, несмотря на то, что ТСЖ на сегодняшний день является достаточно перспективной формой управления многоквартирным домом, для более успешного функционирования данной организации в современных условиях, повышения заинтересованности населения в выборе именно этой формы управления необходим комплексный, системный подход, направленный на стимулирование создания товариществ собственников жилья, что, на наш взгляд, возможно благодаря использования следующих мер: активизации информационно-разъяснительной работы с населением, повышения уровня квалификации и компетентности органов управления ТСЖ и его членов, усовершенствования механизма контроля за финансовой деятельностью ТСЖ с целью предотвращения злоупотреблений и недобросовестных действий, устранения пробелов законодательства.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Авдеева Т.Т. Трансформация отношений собственности в жилищном секторе экономики и приоритеты современной жилищной политики / Т.Т. Авдеева, Д.В. Маловичко // Вестник Томского государственного университета. – 2020. – № 378. – С. 172–177.
2. Борисова Е.И. Практика работы товариществ собственников жилья в России // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2019. – № 3. – С. 177–200.
3. Васильев А.М. Гражданское право: учебно-методическое пособие. Серия Бакалавриат / А.М. Васильев, Н.А. Васильева. – Армавир: Изд-во Краснодарского краевого института дополнительного профессионального педагогического образования, 2020. – 224 с.
4. Газизуллина Л.З. К вопросу о понятии общего собрания членов товарищества собственников жилья // Вестник экономики, права и социологии. – 2019. – № 1. – С. 78–81.
5. Гордеев Д.П. Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 11 (183). – С. 74–87.
6. Гриднева О.В. К вопросу о прекращении права собственности некоммерческих организаций // Социально-политические науки. – 20120 – № 2. – С. 67–73.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; 2017. – № 50 (Ч. III). – Ст. 7550.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (Ч. I). – Ст. 14; Российская газета. – 2018. – № 1.

9. Жилищное право: учебник / И. В. Балтутите, В.Р. Витвицкая, А.И. Гончаров и др. – М.: Юриспруденция, 2021. – 528 с.
10. Ильина Э.А. Создание товарищества собственников жилья как способ управления многоквартирным домом / Э.А. Ильина, С.Н. Степанова, К.Н. Хворов // Фундаментальные исследования. – 2019. – № 2–20. – С. 4475–4480.
11. Ивакин В.Н. Жилищное право: учебное пособие; 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт, 2021. – 177 с.
12. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 // СЗ РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
13. Корнеева И.Л. Жилищное право Российской Федерации: учебник для магистров. – М.: Юрайт, 2020. – 457 с.
14. Крашенинников П. В. Жилищное право; 9-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2019. – 384 с.
15. Курбанов Р.А. Основы жилищного права: учебное пособие / Р.А. Курбанов [и др.]. – М: Проспект, 2019. – 176 с.
16. Маринина М.В. Институт совета многоквартирного дома и его особенности функционирования // Форум молодых ученых. – 2018. – № 4 (4). – С. 615–622.
17. Маркова И.В. Товарищество собственников жилья как собственник и объединение собственников / И.В. Маркова, В.Д. Рузанова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2017. – № 2. – С. 28–32.
18. Мохоров Д.А. Актуальные проблемы создания и деятельности ТСЖ: Информационный бюллетень / В.П. Демидов, А.Ю. Мохорова. – СПб: СПбКА, 2018. – 180 с.
19. Новиков В.В. Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы / В.В. Новиков, С.В. Разворотнева, О. Е. Фролова. Вып. 10. – М.: Редакция «Российской газеты», 2019. – 176 с.

20. Нышонкова И.В. Некоторые пробелы правового регулирования управления многоквартирными домами товариществами собственников жилья // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2017. – № 2-6. – С. 112–116.

21. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959; СЗ РФ. – 2017. – № 52 (Ч. I). – Ст. 7922.

22. О некоммерческих организациях: федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ // СЗ РФ. – 1996. – № 3. – Ст. 145; 2017. – № 47. – Ст. 6846.

23. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей: федеральный закон от 08.08.2001 № 129-ФЗ // СЗ РФ. – № 33 (Ч. I). – Ст. 3431; 2017. – № 45. – Ст. 6586.

24. О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения: постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>; СЗ РФ. – 2017. – № 11. – Ст. 1557.

25. О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации: постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.12.2002 № 11 // Вестник ВАС РФ. – 2003. – № 2.

26. О взыскании задолженности по жилищной и коммунальным услугам: решение Октябрьского районного суда г. Красноярска от 25.02.2013 по делу № 2-251/13 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.pr-pravo.ru>;

27. О признании недействительным договора купли-продажи и взыскании убытков: постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.05.2013 по делу № А78-4101/2012 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

28. О признании незаконным получение заработной платы председателем правления ТСЖ: решение Свердловского областного суда от 18.07.2014 по делу № 33-8893/2014 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://logospravo.ru>.

29. О признании ТСЖ несостоятельным (банкротом): постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2014 по делу № А56-65919/2013 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://sudact.ru>.

30. О признании ТСЖ несостоятельным (банкротом): определение Арбитражного суда Ростовской области от 20.10.2014 по делу № А53-21490/2014 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://sudact.ru>.

31. О взыскании компенсации за неиспользованный отпуск при увольнении: решение Куйбышевского районного суда города Омска от 14.01.2015 по делу № 2-20/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://logospravo.ru>.

32. О взыскании платы за жилую площадь и коммунальные платежи, тепло и электроэнергию: решение промышленного районного суда г. Самары от 31.03.2015 г. № 2-1670/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://sudact.ru>.

33. О взыскании задолженности за оказанные коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению на общедомовые нужды, процентов за пользование чужими денежными средствами: постановление семнадцатого арбитражного апелляционного суда г. Пермь по делу от 14.04.2016 № А50-21789/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://sudact.ru>.

34. Поваров Ю.С. Реорганизация и ликвидация товарищества собственников жилья // Юридический вестник Самарского университета. – 2018. – Т. 2. – № 4. – С. 14–19.

35. Пушкина А.В. Правовое положение товариществ собственников жилья // Повышение эффективности общественного контроля в социальной сфере (здравоохранение, образование, социальное и жилищное обеспечение): создание Академии общественного контроля: сб. докладов конференции по

итогах социально значимого проекта (Москва, 29 сентября 2019 г.) – Москва: ООО «Издательство «Юрист», 2019. – С. 120–132.

36. Симонян А.В. Анализ развития законодательства о товариществах собственников жилья / А. В. Симонян, И. В. Шаверина // Вестник Ессентукского института управления, бизнеса и права. – 2020. – № 11. – С. 79–82.

37. Студилко А.А. Правовое регулирование вопросов управления общим имуществом в многоквартирных домах: исторический аспект // Семейное и жилищное право. – 2020. – № 6. – С. 44–48.

38. Титов А.А. Жилищное право Российской Федерации: учебник; 5-е изд., пер. и доп. – М.: Юрайт, 2020. – 634 с.

39. Тихомиров М.Ю. Ассоциации и союзы: новое правовое положение, особенности управления, права и обязанности членов. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2019. – 48 с.

40. Товарищество собственников жилья (ТСЖ) как способ управления многоквартирным домом: учебное пособие / под общ. ред. к.ю.н. И.В. Марковой. – М.: Деловой двор, 2017. – 152 с.

41. Толстой Ю.К. Гражданское право: учебник; в 3-х т. Т. 2 / Ю.К. Толстой [и др.]. – М.: Проспект, 2020. – 928 с.

42. Усачева О.В. Товарищества собственников жилья: проблемные вопросы ведения бухгалтерского учета, внутреннего контроля и механизмы их решения / О. В. Усачева, О. А. Чистякова // Международный бухгалтерский учет. – 2019. – № 31 (373). – С. 32–46

43. Федеральный закон от 12.01.1996 N 7-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О некоммерческих организациях" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022)

44. Шаверина И.В. Порядок создания товарищества собственников жилья // Международное научное издание Современные фундаментальные и прикладные исследования. – 2021. – № 3 (18). – С. 95–97.

45. Шахова Е.С. К вопросу о правовой природе отношений между товариществом собственников жилья, его председателем и членами

правления: теория и практика применения действующего законодательства // Семейное и жилищное право. – 2020. – № 4. – С. 45–48.

46. Шиловская А.Л. ТСЖ как форма управления многоквартирным домом // Реализация частноправовых отношений с участием публичного элемента: сборник науч. трудов по итогам проведения научно-методического семинара (Москва, 01-30 сентября 2017 г.). – Саратов: Издательство «Саратовский источник», 2017. – С. 42–50.

47. Юдина Е.В. Проблемы создания товариществ собственников жилья: юридические аспекты // Пробелы в российском законодательстве. – 2019. – № 2. – С. 97–99.

48. Юрьева Л.А. К вопросу о правовом статусе и наименовании товарищества собственников жилья в свете реформы положений гражданского законодательства о юридических лицах // Актуальные вопросы развития юридической науки и практики в современных условиях: сборник статей по материалам международной научно-практической конференции (Новосибирск, 05-07 апреля 2017 г.). – Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2017. – С. 277–281.